

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(OHADA)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(CCJA)**

Troisième chambre

Audience publique du 28 janvier 2021

Pourvoi : n° 095/2020/PC du 27/04/2020

Affaire : SASSO AYA

(Conseil : Maître KOUADJO François, Avocat à la Cour)

Contre

**Société d'Etude et de Développement de la Culture
Bananière dite SCB**

(Conseils : La SCPA RAUX-AMIEN & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 017/2021 du 28 janvier 2021

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 28 janvier 2021 où étaient présents :

Messieurs Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président
Mahamadou BERTE,	Juge
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge, rapporteur
et Maître Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur la requête enregistrée au greffe de la Cour de céans sous le n°095/2020/PC du 27 avril 2020 et formée par Maître KOUADJO François, Avocat à la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Plateau, angle avenue CHARDY, rue LECOEUR, immeuble CHARDY, rez de chaussée, 01 BP 3701 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de Madame SASSO AYA, ménagère, demeurant à Abidjan Yopougon, quartier Selmer, dans la cause qui l'oppose à la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière dite SCB, société anonyme avec conseil d'administration, dont le

siège social est sis à Abidjan-Plateau, 30, rue Toussaint Louverture, quartier Indénié, 01 BP 1260 Abidjan 01, ayant pour conseil la SCPA RAUX-AMIEN & Associés, Avocats à la Cour, BP 503 Cidex 3, Riviera,

en cassation de l'arrêt n°382/2019 rendu le 04 juillet 2019 par la cour d'appel de commerce d'Abidjan, et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables les appels principal et incident interjetés par la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière, en abrégé SCB et madame SASSO Aya contre le jugement contradictoire n°RG 264/2019 du 10 avril 2019 rendu par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Dit l'appel incident de madame SASSO Aya mal fondé ;

L'en déboute ;

Dit l'appel principal bien fondé ;

Infirme la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Déclare la demande en paiement de loyers échus et impayés de la période de janvier 2000 à mars 2019 et de dommages-intérêts de madame SASSO Aya mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne madame SASSO Aya aux dépens de l'instance. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Sabiou MAMANE NAISSA, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière, en abrégé SCB a, le 23 janvier 1993, signé avec un groupe de propriétaires terriens, dont madame SASSO Aya, un contrat de location de terres portant sur une superficie totale de 586,40 ha située à Sindressou dans la région de Tiassalé ; que plusieurs décisions de justice dont notamment l'arrêt n°239/13 de la Cour suprême de Côte d'Ivoire rendu le 08 mai 2013, ont remis en cause les droits de propriété dont lesdits propriétaires se prévalaient initialement et ayant servi de fondement à la signature du contrat avec eux ; que depuis près d'une vingtaine d'années,

ces propriétaires terriens n'avaient plus jamais revendiqué le paiement d'un quelconque loyer ; que par exploit d'huissier en date du 03 janvier 2019, madame SASSO Aya a assigné la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière devant le tribunal de commerce d'Abidjan afin d'obtenir la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 30.000.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés et 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ; que par jugement contradictoire n°RG 264/2019 du 10 avril 2019, ledit tribunal a fait partiellement droit à sa demande ; que sur appel de la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière, la cour d'appel de commerce d'Abidjan a rendu, le 04 juillet 2019, l'arrêt infirmatif RG n°382/2019, dont pourvoi ;

Sur la compétence de la Cour de céans

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 14 août 2020, la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière soulève l'incompétence de la CCJA, au motif que le contrat de bail objet du présent litige porte sur des terrains nus et qu'en application des dispositions de l'article 101 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, ledit contrat, n'entre pas dans le champ d'application dudit Acte uniforme ;

Attendu que dans son mémoire en réplique reçu au greffe de la Cour le 05 octobre 2020, madame SASSO Aya retorque que la parcelle litigieuse était un terrain nu au moment de la conclusion du contrat que la SCB a loué pour y faire des plantations de bananiers ; que dès lors, pour elle, cette parcelle entre dans le champ d'application de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et que, cela étant, la Cour de céans est compétente pour connaître du litige ;

Attendu en effet, qu'aux termes de l'article 101 point 3 de l'Acte uniforme susvisé « Les dispositions du présent titre sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :...3°) terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui » ;

Attendu qu'il résulte de ce texte, que les dispositions régissant le bail à usage professionnel ne sont applicables aux terrains nus que lorsque d'une part, ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel et d'autre part, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement

exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui ;

Attendu en l'espèce, qu'aucune construction n'a été édiflée sur les terrains nus objet du contrat signé entre madame SASSO Aya et la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière, ni avant ni après la conclusion dudit bail ; qu'il s'ensuit que le contrat liant les parties ne rentre pas dans le champ d'application de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; que dès lors, l'affaire ne soulevant aucune question relative à l'application d'un Acte uniforme ou d'un Règlement prévu au Traité de l'OHADA, la Cour de céans est incompétente pour en connaître ;

Attendu que madame SASSO Aya ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré :

Se déclare incompétente ;

Condamne madame SASSO Aya aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus et ont signé :

Le Greffier

Le Président