

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

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

Deuxième chambre

Audience publique du 28 octobre 2021

Pourvoi : n° 201/2020/PC du 24/07/2020

Affaire : La société Espace Médical Saint Paul

(Conseil : Cabinet CD & Associés du Docteur Cheick DIOP, Avocat à la Cour)

Contre

La Compagnie Industrielle du Bois, en abrégé CIB

(Conseil : Maître Dominique Alain DJAMA, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 161/2021 du 28 octobre 2021

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

Messieurs : Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président
Djimasna N'DONINGAR,	Juge
Birika Jean Claude BONZI,	Juge
Armand Claude DEMBA,	Juge, rapporteur
Mounetaga DIOUF,	Juge
et Maître Koessy Alfred BADO,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré le 24 juillet 2020 au greffe de la Cour de céans sous le n° 201/2020/PC et formé par le cabinet CD & Associés du Docteur Cheick DIOP, Avocats à la Cour, demeurant aux II Plateaux, 314, Rue J17, BP 88, Abidjan 28, agissant au nom et pour le compte de la société Espace Médical Saint Paul, dans la cause l'opposant à la Compagnie Industrielle du Bois, en abrégé CIB, ayant pour conseil le cabinet Dominique Alain DJAMA, Avocat à la Cour,

Abidjan-Cocody les II Plateaux, Boulevard Latrille, carrefour de la nouvelle
agence Bank Of Africa, BP 771 Cidex 03,

en cassation de l'arrêt n°55/2016, rendu le 18 mars 2016 par la Cour d'appel
d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'urgence et en
dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel de la société Espace Médical Saint Paul ;

Rejette l'exception de nullité pour omission de statuer soulevée ;

Déclare l'appel mal fondé ;

En déboute l'appelante ;

Condamne l'appelante aux dépens ... » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi l'unique moyen de cassation
tel qu'il figure au pourvoi annexé au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Armand Claude DEMBA ;

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

Vu le Règlement de procédure de la CCJA de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que, le 09 décembre 1997, la
Compagnie Industrielle du Bois consentait à la société Espace Médical Saint Paul
un bail commercial portant sur des locaux situés à Abidjan-Plateau ; que plusieurs
années plus tard, les deux parties ne s'accordant point sur un réajustement du prix
du loyer, la Compagnie Industrielle du Bois saisissait conséquemment la
Juridiction Présidentielle du Tribunal de commerce d'Abidjan qui, par ordonnance
n°619/15 du 03 mars 2015, fixait le montant dudit loyer selon les modalités
suivantes : « 3.000.000 FCFA pour le rez-de-chaussée de l'immeuble et 1.200.000
FCFA pour le quatrième étage » ; qu'insatisfaite de cette décision, la société
Espace Médical Saint Paul en interjetait appel par-devant la Cour d'Abidjan ; que
le 18 mars 2016, cette cour vidait sa saisine par l'arrêt n°55/2016, objet du présent
pourvoi ;

**Sur le moyen unique, tiré de la violation des dispositions des articles
116 et 117 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général**

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt attaqué d'avoir
violé les articles susvisés et méconnu la loi des parties, en ce que la cour a réajusté

les loyers sur le fondement de critères autres que ceux définis par lesdites parties alors, selon le moyen, « qu'un bâtiment d'une vétusté avancée tel que l'immeuble CIB, et dont l'entretien est laissé à la charge des locataires, ne pouvait faire l'objet d'une augmentation similaire » ; qu'en statuant donc comme elle l'a fait, la cour d'appel a exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 116 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « les parties fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou, à défaut, lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 ci-après » ; que l'article 117 du même Acte uniforme dispose, quant à lui, que « à défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente, statuant à bref délai, est saisie par la partie la plus diligente. Pour fixer le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments suivants :

- la situation des locaux ;
- leur superficie ;
- l'état de vétusté ;
- le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires. » ;

Qu'en l'espèce, la Cour d'Appel d'Abidjan a retenu, sous l'intitulé de « la révision du prix », que « le premier Juge, s'appuyant sur les articles 116 et 117 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, a indiqué que, depuis près de 15 années, les couts des loyers n'ont pas connu de révision à la hausse malgré le cout de la vie qui ne cesse de s'élever ; et tenant compte de la situation des locaux, de leur superficie et des prix des loyers commerciaux pratiqués à Abidjan-Plateau, il a fait droit à la demande de l'intimée en fixant les loyers comme sus-indiqué. Il convient de confirmer cette décision (...), surtout que l'appelante n'a fait aucune contre-proposition » ;

Qu'il s'en infère que, devant le désaccord entre les deux parties litigantes sur la fixation du montant des loyers, c'est à bon droit que le juge d'appel, faisant une exacte application des dispositions susvisées, a confirmé le jugement appelé ; que l'arrêt querellé n'encourant donc en rien le reproche allégué, le moyen unique est rejeté ;

Attendu qu'en conséquence, le pourvoi mérite le rejet ;

Sur les dépens

Attendu que la société Espace Médical Saint Paul, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société Espace Médical Saint Paul aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier