

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

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

Première chambre

Audience publique du 11 novembre 2021

Pourvoi : n° 115/2015/PC du 09/07/2015

Affaire : Monsieur GUEYE ALIOU
(Conseil : Maître YAPI KOTCHI Pascal, Avocat à la Cour)

Contre

Société Central Park
(Conseils : SCPA KONE-N'GUESSAN-KIGNELMAN, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 183/2021 du 11 novembre 2021

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 11 novembre 2021, où étaient présents :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE,	Président
Fodé KANTE,	Juge, rapporteur
Mesdames : Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge
Monsieur : Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
et Maître : MONBLE Jean Bosco,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 09 juillet 2015 sous le n°115/2015/PC et formé par maître YAPI KOTCHI Pascal, avocat à la cour, dont l'étude est sise à Adjamé Mission Libanaise, 2^{ème} Etage, 1^{ère} porte à gauche, 04 BP 976 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de monsieur GUEYE Aliou, de nationalité sénégalaise, commerçant domicilié à Abidjan Treichville, dans la cause l'opposant à la société Central Park S.A. dont le siège social est au 18, Boulevard de la République, Angle Avenue Franchet d'Esperey, 01 BP 498 Abidjan 01, représentée par madame Roselin FAWAZ, sa Directrice générale, ayant pour conseils la SCPA KONE-N'GUESSAN-KIGNELMAN,

Avocats à la cour, dont l'étude est sise au Plateau, Avenue Lamblin, Immeuble Bellerive, 4^{ème} étage, Appartement 16, 01 BP 6421 Abidjan 01,

en cassation du jugement RG n°2047/2014 rendu le 24 décembre 2014 par le Tribunal de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Déclare la société CENTRAL PARK recevable en son action ;

Déclare monsieur GUEYE ALIOU recevable en sa demande reconventionnelle ;

Constate la non conciliation des parties ;

Dit la société CENTRAL PARK partiellement fondée en son action ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;

Condamne monsieur GUEYE ALIOU à payer la somme de deux millions de francs (2.000.000F) CFA et monsieur ISAMAEL BAKARY à payer la somme de sept million huit cent quarante-quatre mille quatre cent quarante-cinq francs (7.844.445 F) CFA à titre de loyers échus et impayés à la société CENTRAL PARK ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Dit monsieur GUEYE ALIOU mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne les défendeurs aux dépens. » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation, tel qu'il figure dans sa requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Fodé KANTE, 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, selon les énonciations de la décision déferée, que monsieur GUEYE Aliou et la Société Central Park SA dite la SCP SA sont liés par un contrat de bail professionnel ; que par acte d'huissier de justice en date du 20

mai 2014, la SCP SA, bailleuse, a mis en demeure monsieur GUEYE Aliou, preneur à bail, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ; qu'elle lui réclamait notamment des impayés de loyers, et lui reprochait également d'avoir sous-loué, sans son accord, le local pris à bail ; que le 10 juillet 2014, la SCP SA a saisi le Tribunal de commerce d'Abidjan en résiliation dudit bail et en expulsion de monsieur GUEYE Aliou, ce qu'elle a obtenu par le jugement rendu en dernier ressort par le Tribunal de commerce d'Abidjan, sous le n° 2047 du 24 décembre 2014 dont pourvoi ;

Sur l'exception d'irrecevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 23 octobre 2015, la société Central Park soulève in limine litis, l'irrecevabilité du pourvoi de monsieur GUEYE ALIOU, motif pris de ce que celui-ci affirme que le tribunal de commerce d'Abidjan aurait violé l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général en retenant contre lui la faute de sous-location des lieux objet du bail litigieux, alors, selon elle, que ce tribunal n'a en aucun moment, statué sur la sous-location concernant monsieur GUEYE ALIOU, mais a seulement retenu contre lui le grief tenant à l'existence d'arriérés de loyers ; qu'elle estime ainsi, que le moyen invoqué par le recourant est imprécis, confus et ne reflète pas la réalité ;

Mais attendu que dans son articulation, cette demande vise le moyen unique de cassation ; qu'au regard de l'article 28 du Règlement de procédure de la CCJA, un tel moyen ne constitue pas une cause d'irrecevabilité du recours ; qu'il s'ensuit que l'exception soulevée par la SCP SA doit être rejetée, et qu'il y a lieu de déclarer le recours introduit par monsieur GUEYE ALIOU recevable ;

Sur le moyen unique de cassation

Attendu que le requérant reproche au jugement entrepris d'avoir retenu qu'il restait devoir à la société Central Park la somme de 2.000.000 FCFA pour prononcer la résiliation du contrat de bail et son expulsion des lieux loués alors, selon le moyen, qu'il s'est acquitté de la totalité des loyers dus et ne restait devoir, avant la saisine du tribunal, aucun arriéré ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 alinéas 1, 2 et 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général : « Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef. » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est constant que monsieur GUEYE Aliou a été assigné par exploit en date du 10 juillet 2014, devant le tribunal de commerce d'Abidjan en résiliation, en expulsion des lieux loués et en paiement de loyers échus et non payés ; qu'il est aussi constant que le dernier paiement d'un montant de 2.500.000 FCFA à titre de loyers, effectué par le recourant, a eu lieu le 15 juillet 2014, soit cinq jours après la saisine du tribunal ; qu'ainsi, en retenant que : « Toutefois de cette date à ce jour, 3 mois se sont écoulés occasionnant des arriérés supplémentaires d'un montant de 2.000.000F CFA au titre du troisième trimestre 2014 dont monsieur GUEYE Aliou ne rapporte pas la preuve du paiement de sorte qu'il doit être condamné à payer ce montant à titre de loyers échus ; », le tribunal a fait une appréciation souveraine des faits qui lui sont soumis ; que dès lors, en statuant comme il l'a fait, il n'a en rien violé les dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme précité ; qu'en conséquence, le moyen unique de cassation étant mal fondé, il y a lieu de rejeter le recours ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur GUEYE Aliou ayant succombé, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

En la forme

Déclare recevable le recours ;

Au fond

Le rejette comme mal fondé ;

Condamne le requérant aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier