EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DE LA COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE DE L'OHADA

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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 22 novembre 2007

Pourvoi : n° 121/2003/PC du 23 décembre 2003

Affaire : S.C.I. GOLFE DE GUINEE
(Conseil : Maître KOUASSI Y. Roger, Avocat à la Cour)
contre
MARINA ATLANTIC SARL
(Conseils : SCPA SOMBO - KOUAO, Avocats à la Cour)

ARRET N°030/2007 du 22 novembre 2007

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A.), Première chambre, de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 22 novembre 2007 où étaient présents :

MM. Jacques M'BOSSO, Président, rapporteur
Maïnassara MAIDAGI, Juge
Biquezil NAMBAK, Juge

et Maître ASSIEHUE Acka, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 23 décembre 2003 sous le n° 121/2003/PC et formé par Maître KOUASSI YAO Roger, Avocat à la Cour, à Abidjan, y demeurant, Rue B13, Cocody Canebière, 2è étage, porte 12, 04 BP. 1011 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de la SCI GOLFE DE GUINEE dont le siège social est à Abidjan – Treichville 2, Rue des pêcheurs, dans une cause l'opposant à la société MARINA ATLANTIC, dont le siège social est à Abidjan, 11 Rue des pêcheurs, zone 3 face à la gendarmerie du port Treichville, 09 BP. 553 Abidjan 09, ayant pour

conseils la SCPA SOMBO – KOUAO, Avocats à la Cour, sise 3, Rue des fromagers quartier Indénié – Plateau, 01 BP 4562 Abidjan 01,

en cassation de l'Arrêt n° 574 rendu le 09 mai 2003 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« En la forme :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

Reçoit la société MARINA ATLANTIC en son appel relevé du Jugement n° 67 du 24 février 2003, rendu par le Tribunal de première instance d'Abidjan - Plateau

Au fond :

L'y déclare bien fondée ;

Infirme le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau ;

Déboute la SCI GOLFE DE GUINEE de son action en expulsion dirigée contre la société MARINA ATLANTIC ;

Condamne l'intimée aux dépens ; » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Jacques M'BOSSO, Président ;

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

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que depuis janvier 1988 la société Marina Atlantic était locataire d'un ensemble immobilier sis 11, Rue des pêcheurs, Abidjan, zone 3, propriété de la SCI Golfe de Guinée, lui permettant des activités de port de plaisance ; que le dernier contrat signé entre les deux parties avait prévu que « le présent bail est fait pour une durée d'un an à partir du 1er janvier 1999 et jusqu'au 31 décembre 1999, date à laquelle le locataire devra demander son renouvellement » ; qu'à ladite date d'expiration de ce bail, le locataire n'en avait pas demandé le renouvellement conformément à la clause contractuelle et avait continué néanmoins à occuper les lieux et à payer à la SCI Golfe de Guinée les loyers correspondant à la période d'occupation allant du 31 décembre 1999 au 31 mars 2002 ; que le 02 mai 2002, la SCI Golfe de Guinée donnait congé de six mois à la société locataire « Marina Atlantic », « en vue d'une extension et, pour une occupation personnelle » du local à usage professionnel et commercial, objet du bail ; qu'évoquant par la suite le non paiement des loyers d'avril à décembre 2002, la SCI Golfe de Guinée faisait servir le 20 novembre 2002 à la société Marina Atlantic une assignation en expulsion ; que sur opposition de ladite société

Marina Atlantic, le Tribunal de première instance d'Abidjan prononçait, par Jugement n° 67 du 24 février 2003, l'expulsion de celle-ci des lieux occupés et la déboutait de sa demande en annulation de congé ou de paiement d'indemnité d'éviction ; que sur appel interjeté dudit jugement par la société Marina Atlantic, la Cour d'appel d'Abidjan avait, par Arrêt n° 574 du 09 mai 2003 dont pourvoi, infirmé le jugement querellé et débouté la SCI Golfe de Guinée de son action en expulsion ;

Sur le premier moyen pris en sa première branche

Vu l'article 92 de l'Acte uniforme portant sur le Droit commercial général

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 92 de l'Acte uniforme susvisé en ce que la Cour d'appel a infirmé le jugement entrepris au motif « qu'il ressort du dossier un seul contrat de bail à durée déterminée du 31 décembre 1998, avec échéance au 31 décembre 1999 ; mais il est versé au débat plusieurs correspondances de la société Marina Atlantic adressées au bailleur aux fins de renouvellement du bail, mais restées sans suite ; il convient dès lors de faire application de l'article 92, alinéa 3 du droit commercial général à savoir que le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail » alors que, selon le moyen, les demandes de renouvellement de bail dont se prévaut la société Marina Atlantic auraient dû intervenir au moins trois mois avant le 31 décembre 1999, date d'expiration du bail conformément aux dispositions de l'article 92 précité ; que ces demandes étant postérieures à la déchéance du droit qui les fonde, la société Marina Atlantic est déchue du droit au renouvellement dudit bail ; que cependant, elle s'est maintenue dans les lieux et y demeure présentement sans droit, ni titre contre la volonté de SCI Golfe de Guinée ;

Attendu qu'aux termes de l'article 92 de l'Acte uniforme susvisé, « dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail, en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut demander le renouvellement de celui-ci, par acte extrajudiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail » ;

Attendu qu'il résulte de l'analyse des dispositions susénoncées que l'obligation qui incombe au bailleur de faire connaître sa réponse à la demande de renouvellement du bail au plus tard un mois avant l'expiration dudit bail, faute de quoi il serait réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail, ne peut produire cet effet que si le preneur a formulé cette demande de

renouvellement par acte extrajudiciaire au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail ;

Attendu, en l'espèce, qu'il est constant comme résultant de l'examen des pièces du dossier de la procédure que Marina Atlantic, locataire, n'a pas demandé trois mois avant l'expiration le 31 décembre 1999, le renouvellement du dernier bail écrit la liant à la SCI Golfe de Guinée, bailleur ; que dès lors, il ne peut être reproché à la SCI Golfe de Guinée de n'avoir pas répondu à une demande qui ne lui a pas été adressée ; qu'il suit que la Cour d'appel d'Abidjan, en statuant comme elle l'a fait par l'arrêt critiqué, a violé par mauvaise application, les dispositions d'ordre public susénoncées de l'article 92 de l'Acte uniforme susvisé ; qu'il échet, en conséquence de casser ledit arrêt et, sans qu'il soit besoin d'examiner ni l'autre branche du premier moyen, ni le second moyen, d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit en date du 05 mars 2003, la société Marina Atlantic a interjeté appel du Jugement civil n° 67 rendu le 24 février 2003 par le Tribunal de première instance d'Abidjan qui a déclaré la SCI Golfe de Guinée recevable et bien fondée en son action, prononcé l'expulsion de la société Marina Atlantic, dit cette dernière mal fondée en son action et l'en a déboutée ; qu'au soutien de son action, la société Marina Atlantic rappelle que c'est depuis janvier 1988 que par contrats de bail commercial successifs elle est demeurée locataire d'un ensemble immobilier (…) lui permettant des activités de port de plaisance ; qu'elle explique que le dernier contrat de bail écrit du 31 décembre 1998 a expiré le 31 décembre 1999 et pendant la période allant du 31 décembre 1999 au 31 décembre 2002, soit deux ans trois mois, le bailleur qui n'a pas renouvelé le bail malgré les nombreuses correspondances à lui adressées à cet effet et restées sans suite, a continué à percevoir les loyers en prenant soin d'indiquer à la concluante dans une lettre du 18 mai 2001 que le sieur TIMSIT Simon est rétabli dans sa qualité de gérant statutaire par décision de justice ; ce qui constitue de la part de la SCI Golfe de Guinée, un renouvellement implicite et successif du bail à durée déterminée ; que la SCI Golfe de Guinée, société civile immobilière dont les statuts et l'objet social n'ont pas changé, n'a aucune vocation à se livrer à des activités industrielles et qu'il s'agit en réalité de causes déguisées pour justifier le congé… que conformément à l'article 93 OHADA, le congé n'est envisageable que pour un bail à durée indéterminée et que c'est à bon droit qu'elle s'oppose à ce congé par exploit du 30 décembre 2002 ; qu'évoquant les motifs du jugement, l'appelante [MARINA ATLANTIC] fait valoir que le contrat écrit du 31 décembre 1998, implicitement renouvelé au 31 décembre 2004, ne contient nulle part de clause de caution bancaire et qu'elle a bien souscrit une police d'assurance à la COLINA S.A. valable du 1er janvier au 31 décembre 2002 conformément aux contrats liant les parties ; s'agissant de la rétention de loyer pratiquée par elle à partir du 31 mars 2002, elle l'explique par le fait que ignorant les changements intervenus au niveau de la gérance de SCI

Golfe de Guinée, elle évitait ainsi de faire un mauvais paiement ; pour preuve la qualité de gérant de PIZANO Robert n'est connue d'elle que pendant le procès ; elle précise qu'en tout état de cause elle est à jour dans le paiement des loyers, même ceux du premier trimestre 2003 ; subsidiairement au fond, la société Marina Atlantic fait remarquer qu'en cas d'éviction elle a droit à l'indemnité de l'article 95 OHADA et ce, après expertise et paiement d'une indemnité provisionnelle de 150.000.000 F avant tout déménagement ; elle demande par conséquent à la Cour d'infirmer le jugement et statuer [dans] le sens par elle indiqué ;

Attendu que pour sa part, la SCI Golfe de Guinée par voie de conclusions de ses conseils, la SCPA NTAKPE GUIRO et Associés, en date du 9 avril 2003 articule « que le bail venu à expiration le 31 décembre 1999 n'a pas été renouvelé et qu'à ce jour aucun contrat ne lie les parties ; la perception des loyers ne pouvant s'assimiler à un renouvellement tacite du contrat et que, conformément à l'article 92 alinéa 2 OHADA, la société Marina Atlantic ne peut s'opposer à la validation du congé ; l'intimée allègue aussi que sur la base d'un accord, il a été demandé à la partie adverse lors du contrat du 31 décembre 1998 de verser une caution bancaire et qu'elle ne s'est jamais exécutée ; elle relève également que pendant l'assignation en expulsion du 20 novembre 2002, le preneur qui cumulait des arriérés de loyers, a violé la clause résolutoire contenue dans le contrat initial et qui de ce fait est résilié ; s'agissant de l'indemnité d'éviction, l'intimée conclut au rejet de cette demande au motif que depuis le 31 décembre 1999, il n'existe plus de contrat de bail commercial entre les parties ; elle sollicite [en conséquence] la confirmation du jugement. » ;

Sur l'opposition faite par MARINA ATLANTIC SARL au congé de six mois à lui donné le 02 mai 2002 par la SCI GOLFE DE GUINEE

Vu les articles 72 et 93 alinéa 1er de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Attendu que les articles 72 et 93 alinéa 1er de l'Acte uniforme susvisé disposent respectivement que « les parties fixent librement la durée des baux.

Le bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée » et « toute partie qui entend le résilier doit donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance » ;

Attendu, en l'espèce, qu'il résulte de l'examen des pièces du dossier de la procédure que du 31 décembre 1999, date d'expiration du dernier bail écrit conclu par la SCI Golfe de Guinée et Marina Atlantic, au 02 mai 2002, date à laquelle la SCI Golfe de Guinée a donné congé de six mois à Marina Atlantic d'avoir à libérer les lieux loués de tout occupant de son chef, il n'a été conclu aucun autre contrat de bail écrit ; que cependant le preneur, Marina Atlantic est

resté dans les lieux et le bailleur, la SCI Golfe de Guinée ne s'est pas opposée à ce maintien dans les lieux et a continué à percevoir les loyers ; qu'en outre, par lettre en date du 18 mai 2001, la SCI Golfe de Guinée a indiqué à Marina Atlantic que le sieur TIMSIT Simon est rétabli par décision de justice dans sa qualité de gérant statutaire de l'immeuble loué ; qu'il s'est ainsi établi comme base des relations entre les deux parties un bail non écrit à durée indéterminée en application de l'article 72 susénoncé ; que s'agissant de bail à durée indéterminée, « toute partie qui entend le résilier doit donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance », conformément à l'article 93 alinéa 1er susénoncé ; qu'il suit que le congé donné par la SCI Golfe de Guinée à Marina Atlantic dans le respect des articles 72 et 93 alinéa 1er précités est régulier ; qu'il échet en conséquence de dire et juger que l'opposition de Marina Atlantic au congé de six mois à lui donné par la SCI Golfe de Guinée n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Sur la demande de paiement d'une indemnité d'éviction formulée par MARINA ATLANTIC SARL

Vu les articles 91, 94 et 95 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Attendu que les articles 91, 94 et 95 de l'Acte uniforme susvisé disposent respectivement que « le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans. », « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction. A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur et de la situation géographique du local » et « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant. Ce motif doit consister, soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation du fonds de commerce ;

Ce motif ne pourra être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après mise en demeure du bailleur, par acte extrajudiciaire, d'avoir à les faire cesser…

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire.

Le bailleur devra dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés ».

Attendu qu'il résulte de l'analyse des dispositions susénoncées des articles 91, 94 et 95 précités que quelle que soit la nature du bail – écrit ou non écrit, à durée déterminée ou indéterminée – le preneur, qui a exploité les lieux loués pendant au moins deux ans conformément aux stipulations du bail, acquiert un droit au renouvellement de son bail ; que toute opposition du bailleur au renouvellement d'un tel bail expose celui-ci au paiement d'une indemnité d'éviction sauf à justifier d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur, motif consistant soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation du fonds de commerce ou encore à prouver que l'immeuble comprenant les lieux loués est destiné à la démolition et à la reconstruction tout en justifiant la nature et la description des travaux projetés ;

Attendu, en l'espèce, qu'il est établi à l'examen des pièces du dossier de la procédure que c'est depuis janvier 1988 que Marina Atlantic loue l'immeuble, objet du bail litigieux ; que Marina Atlantic a toujours exploité lesdits lieux conformément aux stipulations du bail ; qu'elle a ainsi acquis droit au renouvellement de son bail ; que dans ces circonstances, toute opposition du bailleur au renouvellement dudit bail doit s'accompagner du versement d'une indemnité d'éviction ; qu'en effet, la SCI Golfe de Guinée ne conteste pas les changements fréquents des gérants de l'immeuble loué par Marina Atlantic ; que dans ces circonstances, c'est à juste titre que ne sachant pas à qui payer les loyers, Marina Atlantic s'est abstenue de payer pendant un moment pour ne pas faire un mauvais paiement et avoir à payer deux fois ; qu'à la date d'assignation, Marina Atlantic était à jour de ses loyers ; qu'en outre, la SCI Golfe de Guinée ne conteste pas avoir conservé les mêmes statuts et objet social, lesquels ne la prédisposent pas à mener des activités industrielles ; qu'il suit que la SCI Golfe de Guinée ne justifie d'aucun motif grave et légitime à l'encontre de Marina Atlantic, laquelle n'a pas cessé l'exploitation de son fonds de commerce dans les lieux loués à la date de la requête introductive d'instance ; qu'il échet de dire et juger que la demande d'indemnité d'éviction formulée par Marina Atlantic, comme condition à son éviction, est fondée ;

Sur le montant de l'indemnité d'éviction demandée par MARINA ATLANTIC SARL.

Vu l'article 94 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu, que Marina Atlantic demande qu'en cas d'éviction, il lui soit payé une indemnité ; que la SCI Golfe de Guinée demande pour sa part de rejeter la demande de paiement de l'indemnité d'éviction formulée ;

Attendu qu'aux termes de l'article 94 de l'Acte uniforme susvisé, « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur et de la situation géographique du local. » ;

Attendu que la demande de paiement d'indemnité d'éviction formulée par Marina Atlantic SARL étant jugée fondée lors de l'examen ci-dessus de ladite demande, il y a lieu au regard des productions, notamment les états financiers (bilan et compte de résultat) et la situation géographique, de fixer à vingt millions (20.000.000) de F CFA le montant de ladite indemnité d'éviction ;

Sur la demande de paiement d'une indemnité provisionnelle de cent cinquante millions (150.000.000) de F CFA avant tout déménagement

Attendu que Marina Atlantic SARL demande qu'en cas d'éviction, il lui soit payé une indemnité provisionnelle de cent cinquante millions (150.000.000) de F CFA avant tout déménagement ;

Attendu que la provision est demandée dans la perspective de l'octroi d'une indemnité d'éviction ; que celle-ci étant fixée à vingt millions (20.000.000) de F CFA, la présente demande devient sans objet ;

Attendu que la SCI Golfe de Guinée ayant succombé, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'Arrêt n° 574 rendu le 09 mai 2003 par la Cour d'appel d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Rejette l'opposition formée par Marina Atlantic SARL contre le congé à lui donné par la SCI Golfe de Guinée ;

Déclare fondée la demande d'indemnité d'éviction formulée par Marina Atlantic SARL ;

Fixe à vingt millions (20.000.000) de FCFA le montant de ladite indemnité d'éviction ;

Déclare sans objet la demande d'indemnité provisionnelle formulée par Marina Atlantic SARL ;

Condamne la SCI Golfe de Guinée aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier

Pour copie exécutoire établie en neuf pages par Nous, Paul LENDONGO, Greffier en chef de ladite Cour.

Fait à Abidjan, le

Paul LENDONGO