ORGANISATION POUR L'HARMONISATION EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
O.H.A.D.A

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE
C.C.J.A

Première chambre

Audience publique du 30 décembre 2008

Pourvoi : n° **050/2005/PC du 07/10/2005**

Affaire : Monsieur NEIL RUBIN
(Conseils: SCPA « EKDB », Avocats à la Cour)
contre
ATLAS ASSURANCES S.A
(Conseil : Maître SOUMAHORO Abou, Avocat à la Cour)

ARRET N°062/2008 du 30 décembre 2008

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 30 décembre 2008 où étaient présents :

Messieurs Jacques M'BOSSO,	Président
Maïnassara MAIDAGI,	Juge
Biquezil NAMBAK,	Juge, rapporteur
et Maître ASSIEHUE Acka,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 07 octobre 2005 sous le n° 050/2005/PC et formé par la SCPA « EKDB », Avocats à la Cour, demeurant Cocody, II Plateaux, rue des jardins, Sainte Cécile 25 B.P 1592 Abidjan 25, agissant au nom et pour le compte de Monsieur NEIL RUBIN Directeur de société de nationalité canadienne, demeurant à 6600 ATWATER, appartement 2109, Cote St Luc, Québec Canada H4W 1B7, dans une cause l'opposant à ATLAS ASSURANCES, société anonyme dont le siège social est au boulevard de la République, 10, Avenue Docteur Crozet, 04 BP 314 Abidjan 04, ayant pour conseil Maître SOUMAHORO Abou, Avocat à la Cour, demeurant 31, Bd de la République, Avenue du Docteur Crozet, 04 BP 1475 Abidjan 04,

en cassation de l'Arrêt n°500 rendu le 06 mai 2005 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en premier ressort :

En la Forme :

Déclare la société d'Assurances ATLAS recevable en son appel relevé du jugement « n° 703 » rendu le 24 mars 2005 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Au Fond :

L'y disant bien fondée, infirme le jugement querellé ;

Statuant à nouveau :

Ordonne l'expulsion du sieur NEIL RUBIN des lieux litigieux qu'il occupe tant de sa personne que de tous occupants de son chef ;

Condamne NEIL RUBEN à payer à la société ATLAS ASSURANCES la somme de 10 millions de francs CFA au titre des loyers échus et impayés et celle de 5 millions de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Le déboute de toutes ses demandes mal fondées ;

Le condamne aux dépens. » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les cinq moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête de pourvoi en cassation annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Biquezil NAMBAK ;

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 courant mai 2004, la société ATLAS ASSURANCES avait acquis un immeuble

sis au Plateau dénommé immeuble du sénateur LAGAROSSE ex-propriété de la société THANRY ; qu'ATLAS ASSURANCES, dans sa qualité de nouvel acquéreur et donc nouveau bailleur, avait adressé à chacun des locataires un exploit de congé aux fins de reprendre les lieux dans le but d'y installer ses bureaux ; qu'estimant que l'un des preneurs, Monsieur NEIL RUBIN, faisait de la résistance de quitter les lieux à l'expiration du congé et que désormais refusait de payer ses loyers, ATLAS ASSURANCES lui servait le 19 novembre 2004 un commandement de payer avant résiliation judiciaire et une assignation afin d'expulsion ; que le Tribunal de première instance d'Abidjan statuant sur l'action en résiliation du bail et en expulsion avait, par Jugement n°763/CIV/4ème du 24 mars 2005, dit la demande de la société ATLAS Assurances mal fondée et l'en a déboutée ; que sur appel de ATLAS ASSURANCES, la Cour d'Appel d'Abidjan rendait le 06 mai 2005 l'Arrêt n°500 dont pourvoi ;

Su le premier moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué l'excès de pouvoir en ce que la Cour d'appel a rendu son arrêt infirmatif sans avoir pris connaissance des énonciations du jugement, en se fiant uniquement aux allégations de l'appelant ; qu'en procédant à l'infirmation d'une décision dont elle ignorait les motivations et dont elle n'a même pas demandé communication de copie, la Cour d'appel d'Abidjan a gravement donné dans l'excès de pouvoir et son arrêt ainsi rendu encourt cassation ;

Mais attendu que Monsieur NEIL RUBIN n'apporte pas une quelconque preuve de ses allégations alors et surtout que ayant déposé des conclusions au fond en cause d'appel, ne saurait prétendre aujourd'hui que la Cour a tranché sur la base des seuls arguments développés par ATLAS ASSURANCES ; qu'il suit que le moyen tiré de l'excès de pouvoir ne saurait prospérer ;

Sur le deuxième moyen

Attendu qu'il est également reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 1690 du code civil en ce que la Cour d'appel n'a pas procédé à la vérification des conditions dudit article ; que, selon le moyen, il n'existe pas de bail signé entre NEIL RUBIN et la société ATLAS ASSURANCES, le seul lien de droit qui existe entre eux résultant de la prétendue vente qui aurait eu lieu entre la société ATLAS ASSURANCES et le bailleur, la société THANRY ; que dans la mesure où les droits que revendique la société ATLAS ASSURANCES ne peuvent résulter que de la cession par la société THANRY de ses droits résultant du bail en cause, les formalités obligatoires de l'article 1690 du code civil doivent être accomplies avant que le tiers, NEIL RUBIN, ne soit saisi à l'égard du cessionnaire, la société ATLAS ASSURANCES ; que pour n'avoir

pas procédé à la vérification des conditions de l'article 1690 du code civil, la Cour d'appel a exposé son arrêt à la cassation ;

Attendu que contrairement à cet argumentaire, il est établi comme résultant des productions que la vente de l'immeuble loué est intervenue entre ATLAS ASSURANCES et la société THANRY ; qu'ATLAS ASSURANCES étant devenue le nouvel acquéreur, est bien fondé à agir, dans le respect des textes en vigueur, pour la reprise de son immeuble ; qu'il convient de rejeter ce moyen comme non fondé ;

Sur le troisième moyen

Attendu qu'il est aussi fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé ou commis une erreur dans l'interprétation des articles 95 et 107 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général en ce que, d'une part, une motivation viole l'article 95 précité en considérant que ce qui est en cause dans le cas d'espèce est relatif au droit au renouvellement du bail, alors qu'il s'agissait en réalité de l'intention de la société ATLAS ASSURANCES de l'évincer (NEIL RUBIN) de son local du seul fait du changement de propriétaire et, d'autre part, s'agissant de l'article 107 dudit Acte uniforme, la Cour d'appel l'a violé en excipant « un défaut de paiement » des loyers, en faisant abstraction des circonstances qui justifient ledit défaut de paiement, alors et surtout que les pièces sont nombreuses et abondantes au dossier qui circonstancient sur ce point ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé les textes précités et exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu, qu'en l'espèce, la société ATLAS ASSURANCES sollicite l'expulsion du locataire NEIL RUBIN de l'immeuble loué en raison de l'expiration du congé à lui donné aux fins de reprise des lieux et pour non paiement de 10 mois de loyers échus ; qu'en considérant que « l'article 95 du droit OHADA relatif au bail commercial dispose que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée sans avoir à régler d'indemnité d'éviction s'il justifie d'un motif grave ou légitime à l'encontre du preneur, ce 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 » d'une part, et d'autre part que « l'article 107 du même [Acte uniforme] stipule que le preneur est tenu de payer le loyer et à défaut de paiement de loyer le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation et l'expulsion du preneur », et en en faisant application aux faits qui lui sont soumis, la Cour d'appel ne viole en rien ces textes ; qu'il suit que le moyen doit être rejeté comme non fondé ;

Sur le quatrième moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général en ce que la Cour d'appel a poursuivi la résiliation du bail alors que, selon le moyen, le délai d'un mois imposé par le texte, avant l'expiration duquel la résiliation ne peut être poursuivie, n'avait guère été observé par le prétendu bailleur qui, au contraire, a procédé à la signification, le même jour, à la même heure et du commandement de payer et de l'assignation en résiliation ; que la Cour d'appel en donnant prise à une telle attitude de mépris, de la part de la société ATLAS ASSURANCES, à l'encontre de la disposition méconnue, l'a gravement violée et son arrêt encourt cassation ;

Mais attendu qu'aux termes de l'alinéa 3 de l'article 101 précité « …cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail, dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie.» ; qu'en l'espèce, le texte susvisé n'a subi aucune violation dans la mesure où le défaut de paiement des loyers par le locataire a excédé le délai de 30 jours que lui impartissait la mise en demeure ; que l'assignation en résiliation du bail ne contrarie en rien ce délai de 30 jours surtout qu'aucune décision de justice n'est intervenue avant et pendant ledit délai ; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le cinquième moyen

Attendu qu'il est enfin reproché à l'arrêt attaqué l'attribution de chose au-delà de ce qui a été demandé en ce que la Cour d'appel a cru devoir attribuer à la société ATLAS ASSURANCES la somme de dix millions de francs CFA alors que, selon le moyen, le montant initial des demandes formulées étaient à hauteur de 5.000.000 F à minima et 8.000.000 F à maxima ; qu'en attribuant à la société ATLAS ASSURANCES le double du montant de sa demande, la Cour d'appel a statué ultra petita et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que contrairement à l'argumentaire du demandeur, les motifs de l'arrêt attaqué indiquent très clairement que ATLAS ASSURANCES a sollicité le paiement de 10 mois de loyers échus et impayés correspondant à une somme de 10.000.000 Francs Cfa et c'est exactement cette somme qui lui a été attribuée de ce chef, hormis les dommages-intérêts évalués à 5.000.000 FCFA ; qu'il s'ensuit que le cinquième moyen n'est pas davantage fondé et doit être rejeté ;

Attendu que Monsieur NEIL RUBIN ayant succombé, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par Monsieur NEIL RUBIN ;

Le condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier

Pour expédition établie en six pages par Nous, Paul LENDONGO, Greffier en chef de ladite Cour.

Fait à Abidjan, le 25 mars 2009

Paul LENDONGO