Arrêt N° 014/2023

Audience publique du 16/02/2023

Affaire :
Monsieur Bakary CI...

Formation : Premiere Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Côte d'Ivoire

Pourvoi : 276/2019/PC du 01/10/2019

Matières : Compétence / Procédure CCJA ; Droit commercial général ; Sociétés commerciales / GIE

Articles cités : 13

Dispositif : Rejet

Tags officiels : POURVOI EN CASSATION RECEVABLE REJETE ; MANDAT SPECIAL ; REGLEMENT DE PROCEDURE CCJA, ARTICLE 28 ; INDEMNITE D'EVICTION ; OPPOSITION AU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL ; AUCUN DES MOYENS N'AYANT PROSPERE ; COTE D'IVOIRE

Source : biblio.ohada.org — notice #9188

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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

<u>Audience publique du 16 février 2023</u>

<u>Pourvoi</u> : n° 276/2019/PC du 01/10/2019

<u>Affaire</u> : Monsieur Bakary CISSE
(Conseil : Maître Joséphine ADAE-DIRABOU, Avocate à la Cour)

Contre

Société Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures (GESS Le Progrès) SARL
(Conseils : SCPA KEBET& MEITE, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 014/2023 du 16 février 2023

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 16 février 2023 où étaient présents :

Madame	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge, rapporteur
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
Et Maître	Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 1er octobre 2019, sous le n°276/2019/PC et formé par Maître Joséphine ADAE-DIRABOU, Avocate à la Cour, demeurant à Abidjan, au quartier Cocody II Plateaux, 7ème tranche, Carrefour Aghien, derrière la station PETROCI, 01 BP 3385 Abidjan 01, République de Côte d'Ivoire, agissant au nom et pour le compte du sieur Bakary

CISSE, gérant de société domicilié à Abidjan, dans la cause qui l'oppose à la société Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures (GESS), SARL dont le siège est sis à Abidjan, commune de Marcory, 21 BP 163 Abidjan 21, ayant pour conseils la SCPA KEBET & MEITE, Avocats à la Cour, dont le siège se situe à Abidjan, Cocody II Plateaux Vallons, rue des Jardins en face de GS4 SECURITE, BP 1247 Abidjan 06, République de Côte d'Ivoire,

en cassation de l'arrêt avant dire droit RG n°345/2019 du 20 juin 2019 et de l'arrêt RG n°345/2019 du 25 juillet 2019, rendus par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan et dont les deux dispositifs sont les suivants :

Arrêt avant dire droit RG n°345/2019 du 20 juin 2019

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;
Dit recevable l'appel de la société Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures dite GESS, « Le progrès » contre les jugements avant dire droit RG 3484/18 des 08 novembre 2018 et 17 janvier 2019 rendus par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;
L'y dit partiellement fondée ;
Infirme les décisions entreprises en leurs dispositions relatives à l'indemnité d'éviction sollicitée par la société GESS « Le progrès » ;
Statuant à nouveau
Dit que la demande en paiement de la caution est prématurée et en déboute la société GESS « Le progrès » ;
Avant dire droit
Ordonne une expertise à l'effet de déterminer le montant de cette indemnité d'éviction ;
Nomme pour y procéder monsieur DAMOIS Kassi Patrice, expert-comptable agréé demeurant à Abidjan 18 BP 1074 Abidjan 18, tel. : 20.21.34.13/08.10.72.97/05.52.51.53 ;
Dit qu'il aura pour mission d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction en tenant compte, notamment :

- du montant du chiffre d'affaires ;
- des investissements réalisés ;
- de la situation géographique du local ;
- des frais de déménagements imposés par le défaut de renouvellement ;

Lui impartit un délai de quinze (15) jours pour déposer son rapport d'expertise à compter de la notification de la mission, sous le contrôle de madame OUATTARA Assetou, conseiller à la Cour d'Appel de céans ;
Dit que la société GESS « le Progrès » supportera les frais d'expertise ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 04 juillet 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise ;
Réserve les dépens de l'instance… »,

Arrêt RG n°345/2019 du 25 juillet 2019

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;
Vu l'arrêt avant dire droit RG N°345/2019 du 20 juin 2019 de la Cour d'Appel de céans ;
Condamne monsieur CISSE Bakary à payer à la société Groupe d'Ecole Secondaires et Supérieures (GESS, « Le progrès ») la somme de soixante-quinze millions (75 000 000) de F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;
Le déboute du surplus de sa demande ;
Confirme le jugement entrepris s'agissant de l'expulsion de la société GESS « le Progrès » des lieux loués ;
Condamne monsieur CISSE Bakary aux dépens de l'instance » ;

Le requérant 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 Mounetaga DIOUF, Juge ;

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 Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué et des productions que le 06 février 2018, le sieur Bakary CISSE servait, par exploit d'huissier de justice, un congé visant à reprendre son lot foncier 13531 de Bingerville avec les constructions qui y sont présentes pour les démolir et reconstruire un immeuble ; que malgré la contestation de congé par la société GESS « le Progrès », le sieur CISSE engageait, le 10 octobre 2018, une procédure d'expulsion de ladite société devant le Tribunal de commerce d'Abidjan qui rendait un jugement d'expulsion contre celle-ci et rejetait la demande reconventionnelle de paiement d'indemnité d'éviction du sieur CISSE, le 21 février 2019 ; que sur appel de la société GESS, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait l'arrêt avant dire droit RG n°345/2019 du 20 juin 2019 et l'arrêt RG n°345/2019 du 25 juillet 2019 visés par le pourvoi ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 23 mars 2020, la société GESS « le progrès » a soulevé l'irrecevabilité du recours sous le visa de l'article 23 du Règlement de procédure de la Cour au motif que le mandat spécial donné par le sieur CISSE à son conseil, Maître Joséphine ADAE-DIRABOU n'est pas daté, ce qui l'entache d'irrégularité et doit entrainer l'irrecevabilité du recours conformément à la jurisprudence de la juridiction communautaire ;

Mais attendu que, comme mentionné dans son mémoire en réplique reçu au greffe le 25 mai 2020, le sieur CISSE a procédé à la régularisation par la production d'un mandat spécial daté du 27 septembre 2019, conformément à l'article 28 du Règlement sus visé ; qu'il échet dès lors de déclarer le recours en cassation recevable ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l' arrêt avant dire droit RG n°345/2019 du 20 juin 2019 attaqué d'avoir violé l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et des articles 1er alinéa 1, et 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative en ce que la Cour d'appel a jugé, d'une part, qu'il n'est pas établi que les constructions envisagées, notamment un immeuble R+1 avec sous-sol et mezzanine à usage de bureaux et commerces à Marcory, ont la même destination que celles occupées par l'appelante, en l'occurrence des locaux dédiés à l'enseignement supérieur et, d'autre part, que « même si l'intimé a offert à l'appelante la priorité de location dans l'immeuble qu'il entend réaliser, dès lors qu'il ne rapporte pas la preuve que lesdits locaux reconstruits correspondent bien et sans changement à l'activité exercée par celle-ci, rendant de fait sa relocation possible, il s'expose au paiement de l'indemnité d'éviction », alors, selon le moyen, de première part, que l'article 127 visé au moyen offre au preneur un droit de priorité qui doit s'exercer dans les limites d'une surface équivalente ou susceptible de satisfaire des besoins identiques et, de seconde part, que l'obligation essentielle à la charge du bailleur, lorsqu'il entend démolir et reconstruire les lieux loués, est de justifier de la nature et de la description des travaux projetés, obligation que le sieur CISSE a satisfaite par la production des documents exigés suivant exploit de remise de lettre en date du 19 avril 2017 ;

Mais attendu, d'une part, que le requérant fait référence aux articles 1er et 3 du code ivoirien sans dire en quoi ils ont été violés par la Cour d'appel ; que, d'autre part, l'article 127 mentionné dans le moyen prévoit 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 envisage de démolir l'immeuble et de le reconstruire, à condition de justifier la nature et la description des travaux projetés ; que si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction ;

Attendu qu'en l'espèce, pour juger comme elle l'a fait, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a souverainement constaté qu'il ne ressort nullement de l'analyse de l'état descriptif de l'immeuble à construire que les constructions envisagées, notamment un immeuble R+1 avec sous-sol et mezzanine à usage de bureaux et commerces à Marcory Zone 4 C, ont la même destination que celles occupées par l'appelante, qui sont destinés à l'enseignement supérieur ; que le moyen n'est donc pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le deuxième moyen tiré l'excès de pouvoir

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt RG n° 345/2019 du 25 juillet 2019 attaqué un excès de pouvoir en ce que la Cour d'appel, pour condamner monsieur Bakary CISSE au paiement d'une indemnité d'éviction au profit la société GESS, n'a pas jugé opportun de recourir à une expertise immobilière, alors, selon le moyen, qu'une bonne administration de la justice aurait dû déterminer ladite Cour à recourir à une telle expertise fondée sur les pièces produites par le bailleur d'une part et la réalité des installations actuelles du preneur d'autre part ; qu'en agissant ainsi, elle a procédé d'un excès de pouvoir manifeste en se déterminant sur des questions qui nécessitent somme toute une connaissance avérée en matière immobilière ;

Mais attendu que l'excès de pouvoir, cas d'ouverture à cassation prévu à l'article 28 bis du Règlement de procédure de la Cour de céans, s'entend de la décision prise par une juridiction en dehors de ses attributions juridictionnelles ou encore la méconnaissance par le juge de l'étendue de son pouvoir de juger ; que le recours à un homme de l'art, sauf disposition légale contraire, est une faculté offerte au juge du fond qui peut décider souverainement s'il a besoin, pour l'examen d'une cause, de connaissances techniques qui lui sont étrangères et justifiant de la commission d'un expert ; que le fait de ne pas désigner un expert ne peut être considéré comme un excès de pouvoir ; que la Cour d'appel qui a statué sur une demande d'indemnité d'éviction sans recourir à une expertise n'a donc pas dépassé ses attributions juridictionnelles ; que le moyen n'est donc pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le troisième moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il fait grief à l'arrêt RG n° 345/2019 du 25 juillet 2019 d'avoir manqué de base légale en ce que la Cour d'appel a rejeté les conclusions de l'expert obtenues à partir des données comptables, au motif qu'au vu du rapport d'expertise, l'expert, qui ne disposait pas d'informations comptables propres à l'institut « le progrès », ne pouvait valablement, en faisant des projections avec les charges d'exploitation de l'ensemble du groupe rapporté à l'institut, aboutir à la somme de 33 000 000 F CFA qui lui a servi de base de calcul de l'indemnité d'éviction ; que cependant, paradoxalement, il a fixé le montant de l'indemnité sur la base d'éléments du rapport préalablement rejetés ;

Mais attendu que pour homologuer partiellement le rapport d'expertise, l'arrêt attaqué, après avoir rejeté les conclusions de l'expert en ce qu'elles ont abouti à la somme de 33 000 000 FCFA sur la base de simples projections avec les charges d'exploitation de l'ensemble du groupe rapportées à l'institut « Le Progrès », relève toutefois, en faveur de ladite homologation, que ledit rapport comportait d'autres éléments pertinents pour évaluer les éléments factuels relatifs au chiffre d'affaires, aux investissements réalisés par le locataire et aux frais de déménagement de l'institut « Le Progrès » ; qu'en homologuant partiellement ledit rapport sur la base de ces éléments relevés, la Cour d'appel ne s'est pas contredite dans ses motifs et a donné une base légale à sa décision ; qu'il échet de rejeter le moyen qui n'est pas fondé ;

Attendu qu'en définitive, aucun des moyens n'a prospéré ; qu'il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que le sieur Bakary CISSE ayant succombé doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi contre les arrêts RG n°345/2019 du 20 juin 2019 et RG n°345/2019 du 25 juillet 2019 rendus par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan recevable ;

Le rejette ;

Condamne Bakary CISSE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier