Arrêt N° 021/2023

Audience publique du 16/02/2023

Affaire :
Monsieur KALOT Ahm...

Formation : Premiere Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Côte d'Ivoire

Pourvoi : 105/2022/PC du 28/03/2022

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

Actes uniformes visés : AUDCG

Articles cités : 13, 127

Dispositif : Rejet

Tags officiels : RECOURS EN CASSATION REJETE ; BAIL PROFESSIONNEL ; ACTION EN VALIDITE DE CONGES ; AUDCG, ARTICLE 127 ; INDEMNITE D'EVICTION ; DEMOLITION D'IMMEUBLE ; AUCUN MOYEN NE PROSPERANT ; COTE D'IVOIRE

Source : biblio.ohada.org — notice #9207

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 16 février 2023

Pourvoi : n° 105/2022/PC du 28/03/2022

Affaire : Monsieur KALOT Ahmed (ARTIS)
(Conseils : Cabinet BEUGRE ADOU Marcel, Avocat à la Cour)

Contre

Société Civile Immobilière VELAR dite SCI VELAR
Monsieur NJOME LONGUE Crispo
(Conseils : Cabinet ALIMAN John, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 021/2023 du 16 février 2023

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience publique du 16 février 2023 où étaient présents :

Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente, rapporteur
Messieurs Arsène Jean Bruno MINIME Juge
Mariano Esono NCOGO EWORO Juge
Mounetaga DIOUF, Juge
Francisco Adelino SANCA, Juge

et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le recours enregistré sous le n°105 /2022/PC au greffe de la Cour de céans, le 28 mars 2022, et formé par le Cabinet BEUGRE ADOU Marcel , Avocats à la Cour, Cabinet sis à Abidjan-Plateau, Boulevard Angoulvant, Rue du Docteur Crozet, Immeuble Crozet, Rez de chaussée, Porte 02, 01 BP 7323 Abidjan 01, au nom et pour le compte de monsieur KALOT Ahmed, de nationalité ivoirienne, exerçant sous la dénomination commerciale « ARTIS », domicilié à Abidjan, Marcory Résidentiel, 18 BP 1870 Abidjan 18, dans la cause qui l'oppose

à la Société civile immobilière VELAR dite SCI VELAR, sise à Abidjan Plateau, 26 BP 826 Abidjan 26, agissant poursuites et diligences de son gérant, domicilié en cette qualité au siège de ladite SCI, laquelle fait élection de domicile au Cabinet de son conseil, Maître ALIMAN John, Avocat à la Cour, Cabinet sis à Abidjan, Cocody II Plateaux, Boulevard des Martyrs, rue K036, Carrefour Macaci Sicogi à gauche, Villa n°337, 28 BP 1532 Abidjan-Côte d'Ivoire,

en cassation de l'arrêt RG n°537/2021 rendu le 30 décembre 2021 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :
Déclare monsieur KALOT Ahmed recevable en son appel interjeté contre le jugement RG n°1277 rendu le 03 juin 2021 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;
L'y dit cependant mal fondé ;
L'en déboute ;
Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;
Met les dépens de l'instance à sa charge... » ;

Le requérant 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 Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente ;

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 résulte des énonciations de l'arrêt attaqué et des productions des parties que suivant contrat de bail professionnel passé avec le nommé CISSE Tiémoko courant avril 2012, monsieur KALOT Ahmed a pris en location l'immeuble objet du Titre foncier n° 18219 sis à Marcory, Abidjan, moyennant le paiement d'un loyer de 1 300 000 Fcfa ; que suite à des ventes successives, cet immeuble est devenu la propriété de la SCI VELAR, suivant certificat de mutation de propriété foncière délivré le 22 novembre 2018 par le Conservateur de la Propriété foncière et des Hypothèques de Marcory ; que ce nouvel acquéreur a donné à CISSE Tiémoko un congé de six mois, motif pris de la prochaine démolition des lieux loués et la construction d'un nouvel immeuble ; qu'estimant fallacieux le motif du congé, d'autant qu'il avait entrepris diverses actions en annulation des ventes successives, KALOT Ahmed le contestait ; que c'est dans ce cadre que la SCI VELAR intentait une action en validité du congé et en

expulsion, devant le Tribunal de commerce d'Abidjan et le 03 juin 2021, la juridiction saisie y faisait droit ; que sur appel de KALOT Ahmed, la Cour de commerce d'Abidjan rendait, le 30 décembre 2021, l'arrêt dont pourvoi ;

Sur le premier moyen et le second moyen, réunis

Attendu que le premier moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir, à la suite du premier juge, violé les dispositions de l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'il a validé le congé donné par la SCI VELAR, alors que le motif évoqué au soutien du congé était fallacieux, et qu'en ordonnant l'expulsion assortie de l'exécution provisoire du preneur, le premier juge portait « frontalement atteinte aux dispositions de l'article 127 conférant au preneur le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition » ;

Que le second moyen reproche à la Cour d'appel d'avoir à tort confirmé un jugement qui, au moment du rendu de l'arrêt, ne pouvait plus avoir d'effet, en ce qu'il avait perdu tout fondement juridique, car postérieurement audit jugement, il y avait eu un changement radical des circonstances, toutes choses en affectant la validité ; qu'en effet, à la date du 24 mars 2022, telle que constatée par un exploit d'huissier, soit plus de 9 mois après le jugement, la SCI VELAR n'avait pas débuté les travaux prétendus ; que, selon le moyen, ce non commencement des travaux constitue bien une circonstance modifiant la situation antérieurement constatée par le premier juge ;

Qu'en statuant comme elle l'a fait la Cour d'appel a violé la loi et manqué de constater la perte du fondement juridique de la décision confirmée à tort ; qu'elle a ainsi exposé son arrêt à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général « 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 : …
2 -S'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.
Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit… » ;

Attendu, d'une part, que si les dispositions sus évoquées permettent au locataire de demeurer dans les lieux loués jusqu'au commencement des travaux envisagés, il apparait également que la démolition totale de l'immeuble loué, telle qu'envisagée par le défendeur au pourvoi, et la reconstruction d'un nouvel immeuble à des standards différents, apparaît incompatible avec le maintien de

l'occupant sur les lieux, au regard des incommodités et de la dangerosité que vont causer les travaux à entreprendre ; que, d'autre part, s'agissant de la perte de fondement juridique, il ressort des pièces de la procédure que les travaux de démolition envisagés sont contrariés tant par les multiples procédures engagées par le demandeur au pourvoi, tendant tant à contester les différentes cessions de l'immeuble litigieux, que par la remise en cause de son expulsion des lieux occupés et sa réintégration sur les mêmes lieux ;

Qu'en décidant, dans ces circonstances, que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté la demande de l'appelant comme mal fondée, pour confirmer la décision d'expulsion assortie de l'exécution provisoire soumise à sa censure, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan n'a en rien commis les griefs aux deux moyens, qui seront rejetés ;

Attendu qu'aucun moyen ne prospérant, il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur KALOT Ahmed succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par monsieur KALOT Ahmed contre l'arrêt RG n°537/2021 rendu le 30 décembre 2021 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

Le condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier