Arrêt N° 076/2023

Audience publique du 06/04/2023

Affaire :
Société ORANGE C...

Formation : Deuxieme Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Burkina Faso

Pourvoi : 183/2022/PC du 31/05/2022

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

Actes uniformes visés : AUDCG

Articles cités : 13, 123, 124

Dispositif : Rejet

Tags officiels : RECOURS EN CASSATION REJETE ; RESILIATION DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL ; EXPULSION DU LOCATAIRE ; RENOUVELLEMENT DE BAIL NON SOLLICITE ; AUDCG, ARTICLE 124 ; AUCUN MOYEN N'AYANT PROSPERE ; COTE D'IVOIRE

Source : biblio.ohada.org — notice #9252

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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

<u>Audience publique du 06 avril 2023</u>

<u>Pourvoi</u> : n° 183/2022/PC du 31/05/2022

<u>Affaire</u> : Société ORANGE COTE D'IVOIRE SA
(Conseils : SCPA LAGO ET DOUKA, Avocats à la Cour)

Contre

Monsieur YAO YAO Patrice
(Conseils : SCPA AVOCATS TOURE-AMANI-YAO & Associés, Avocats à la Cour)

Société IHS COTE D'IVOIRE dite IHS-CI
(Conseils : SCPA DOGHE-ABBE YAO & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 076/2023 du 06 avril 2023

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, présidée par Monsieur Sabiou MAMANE NAISSA, assisté de Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique ordinaire du 06 avril 2023 l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs :	Armand Claude DEMBA,	Président
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
	Mathias NIAMBA,	Juge, rapporteur
et Maître Louis Kouamé HOUNGBO,		Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de Céans le 31 mai 2022 sous le n°183/2022/PC et formé par la SCPA LAGO & DOUKA, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan, Deux-Plateaux, Vallons, lot n 1729, derrière la banque SIB, 06 BP 6750 Abidjan 06, agissant au nom et pour le compte de la Société

ORANGE COTE D'IVOIRE SA, société anonyme dont le siège social est à Abidjan, Cocody, Riviera Golf, Boulevard de France, Immeuble Orange Village, 11 BP 202 Abidjan 11, représentée par son Directeur Général Monsieur BAMBA MAMADOU, dans la cause l'opposant à monsieur YAO YAO Patrice, administrateur du travail et des lois sociale, demeurant à Ouagadougou (Burkina Faso), 09 BP 18 16 Abidjan 09, ayant pour conseil la SCPA TOURE-AMANI-YAO & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody deux-Plateaux, Boulevard Latrille, SIDECI, Rue J86, Rue 41, îlot 2, villa 49, 28 BP 1018 Abidjan 28, et la Société IHS COTE D'IVOIRE dite IHS-CI ayant pour conseil la SCPA DOGUE-ABBE YAO & Associés, Avocats à la Cour, demeurant Abidjan-plateau, 29 Boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan 01,

en cassation de l'arrêt n° 870/2021 rendu le 08 février 2022 par la 5ème Chambre de la Cour d'appel de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables les appels principal de la Société IHS Côte d'Ivoire dite IHS CI et incident de Monsieur YAO YAO Patrice, interjetés contre le jugement RG N°1605/2021 rendu le 14 juillet 2021 par le Tribunal de commerce d'Abidjan,

Dit la Société IHS Côte d'Ivoire dite IHS mal fondée en son appel principal ;

L'en déboute ;

Dit Monsieur YAO YAO Patrice bien fondé en son appel incident ;

Statuant à nouveau :

Condamne les Sociétés Orange CI et IHS CI à payer à Monsieur YAO YAO Patrice la somme de deux millions quatre cent soixante-quinze mille (2 475 000) francs CFA au titre de l'indemnité d'occupation depuis le jugement querellé et la somme totale de trois millions huit cent cinquante mille (3 850 000) francs CFA au titre de l'indemnité d'occupation des mois de janvier 2021 à février 2022 ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Met les dépens de l'instance à la charge de la Société IHS Côte d'Ivoire » ;

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 Mathias NIAMBA, 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 résulte des pièces du dossier de la procédure que SIAKA DIAKITE, propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Abidjan Cocody Cité des Arts, donnait à bail à la Société Orange CI, représentée par la Société IHS Côte d'Ivoire, un espace où elle a installé un pylône moyennant annuellement un loyer de trois millions (3 000 000) francs CFA ; que suite à la cession de l'ensemble immobilier par acte de vente notariée, YAO YAO Patrice devenait propriétaire des lieux loués à Orange CI ; que cependant, le contrat de bail n'a pas été renouvelé comme il se devait afin qu'Orange CI et IHS Côte d'Ivoire continuent d'occuper les lieux à elles loués en tant que locataires ; qu'il saisissait donc le Tribunal de commerce d'Abidjan et ce, aux fins de résiliation du bail à usage professionnel les liant et leur expulsion ; que le 14 juillet 2021, cette juridiction faisait entièrement droit à ses demandes ; que sur appel de la Société IHS Côte d'Ivoire, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a rendu l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Sur le premier moyen de cassation, tiré de la violation des dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme susvisé, en ce que Orange CI n'a pas formulé sa demande de renouvellement du bail au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail, alors, selon le moyen, qu'il est incontestable que la commune volonté des parties était de maintenir leurs relations contractuelles ; que le bail a donc été tacitement reconduit du fait qu'elle a continué à occuper les lieux loués et à payer les loyers ; qu'ainsi, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel aurait méconnu les dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme ci-dessus cité et fait encourir la cassation à sa décision ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 124 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 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, 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. » ;

Attendu qu'en l'espèce, le contrat de bail liant les parties arrivait à terme le 1er septembre 2020 ; que trois mois avant son terme, la Société Orange CI et IHS CI n'ont pas sollicité le renouvellement du bail, ainsi qu'il est dit à l'article 124

de l'Acte uniforme sur le droit commercial général ; qu'elles ne peuvent donc prétendre à un renouvellement par tacite reconduction du contrat motif pris de ce qu'elles ont continué à occuper les lieux loués ; qu'elles sont déchues de leur droit au renouvellement ; que dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a en rien violé les dispositions visées au moyen, lequel sera rejeté comme mal fondé ;

Sur le second moyen de cassation, tiré de la violation des dispositions de l'article 1315 du Code civil ivoirien

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 1315 du Code civil ivoirien en ce que la cour n'a pas tenu compte du paiement effectué alors qu'il est constant que les preuves des paiements effectués au profit de YAO YAO Patrice ont été fournies à la cour ; qu'en statuant ainsi, la cour a manifestement violé la loi et sa décision encourt cassation ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni des énonciations du jugement attaqué ni des pièces du dossier de la procédure, que ce second moyen a été soumis à l'appréciation des juges du fond ; qu'étant soulevé pour la première fois en cassation, ce moyen, qui est donc nouveau et mélangé de fait et de droit, sera déclaré irrecevable ;

Attendu qu'aucun moyen n'ayant prospéré, le pourvoi sera rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que la Société ORANGE COTE D'IVOIRE, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par ORANGE COTE D'IVOIRE SA ;

La condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jours, mois et an que dessus et ont signé ;

Le Président

Le Greffier