Arrêt N° 113/2023

Audience publique du 25/05/2023

Affaire :
Société SUNDEEP ...

Formation : Premiere Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Côte d'Ivoire

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

Actes uniformes visés : AUDCG

Articles cités : 13, 123

Dispositif : Confirmation

Tags officiels : RECOURS EN CASSATION ; BAIL PROFESSIONNEL ; RENOUVELLEMENT PAR TACITE RECONDUCTION ; EXPULSION DU PRENEUR ; AUDCG, ARTICLE 123 ; AUDCG, ARTICLE 124 ; DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL ; ARRET ATTAQUE CASSE ; COTE D'IVOIRE

Source : biblio.ohada.org — notice #9297

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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 25 mai 2023

Recours : n° 277/2019/PC du 02/10/2019

Affaire : Société SUNDEEP SARL
(Conseils : SCPA de l'Indénié, Avocats à la Cour)

Contre

Madame DIOP N'Date Diane
(Conseils : SCPA BOUAFFON-GOGO & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 113/2023 du 25 mai 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 25 mai 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 pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 02 octobre 2019, sous le n° 277/2019/PC et formé par la SCPA de l'Indénié, Avocats à la Cour demeurant, 07 Boulevard des Avodiré, Abidjan-Plateau, 20 BP 1322 Abidjan 20, agissant au nom et pour le compte de la société SUNDEEP, société à responsabilité limitée de droit ivoirien dont le siège social est sis à Abidjan-Adjamé, République de Côte d'Ivoire, 07 BP 71 Abidjan 07, représentée par son gérant, monsieur Jai GURBANI, de nationalité indienne, demeurant es qualité audit siège, dans la cause

qui l'oppose à madame DIOP N'Date Diane, de nationalité ivoirienne, pharmacienne, propriétaire de la pharmacie « Adjamé Santé Nouvelle » sise à Abidjan, 08 BP 282 Abidjan 08, ayant pour conseil la SCPA BOUAFFO - GOGO & Associés, Avocats à la Cour, demeurant, 20 BP 637 Abidjan 20, Abidjan, Côte d'Ivoire, Cocody-Angré, Djomi, Boulevard Latrille, Carrefour du Glacier les Oscars, Résidence Blessonny 2ème étage, porte 201.

en cassation de l'Arrêt n° 224/2019 rendu le 20 juin 2019 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, Côte d'Ivoire et dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;
Reçoit la société SUNDEEP en son appel contre le jugement RG n° 3564/2018 rendu le 24 janvier 2019 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;
L'y dit cependant mal fondée ;
L'en déboute ;
Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;
Condamne la société SUNDEEP aux dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours 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 de l'arrêt attaqué que madame DIOP N'Date Diane a acquis un immeuble de madame HOKOU, épouse Ablé Wapou Lucienne, qui avait consenti à la société SUNDEEP SARL, le 12 mars 2013, un bail professionnel sur ledit immeuble d'une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction ; que le 17 décembre 2015, la nouvelle propriétaire a concédé à la société SUNDEEP SARL un autre bail à durée déterminée, allant du 1er janvier au 31 décembre 2016 ; que ce dernier bail a été renouvelé pour une année supplémentaire, soit du 1er janvier au 31 décembre 2017 ; que les 13 et 28 octobre 2017, la bailleresse manifestait son intention de reprendre son immeuble pour y reloger sa pharmacie ; que la société SUNDEEP SARL s'étant opposée au congé donné, madame DIOP Diane N'Date saisissait le Tribunal de commerce d'Abidjan qui, par jugement n° 3564 en date du 24 janvier 2019, accédait à sa demande et ordonnait l'expulsion du preneur des lieux loués, sans indemnité ; que sur appel

de SUNDEEP SARL, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait l'arrêt dont pourvoi ;

Sur le second moyen de cassation, tiré du défaut de base légale

Attendu que la société SUNDEEP SARL fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris et son expulsion des lieux sans indemnité d'éviction, au motif qu'elle était déchue de son droit au renouvellement du bail, alors, selon la requérante, qu'elle avait fait l'objet d'un congé avec un préavis de six mois donné par le bailleur, de sorte qu'elle ne pouvait que s'opposer audit congé dont l'effet échéant, le 20 juin 2018, devait se produire antérieurement au 30 septembre 2018, date à laquelle elle était légalement tenue de former sa demande de renouvellement ; qu'en outre, le juge d'appel ne pouvait ignorer l'irrégularité de ce congé, donné plus d'un an avant le terme retenu par la Cour d'appel elle-même, fixé au 31 décembre 2018, plus de neuf mois avant la date la date légale ;

Attendu qu'aux termes de l'article 123 de l'AUDCG « 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.

Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement.

En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée, les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois » ;

Attendu que pour se déterminer comme elle l'a fait, la Cour d'appel, à la suite du premier juge, a considéré qu'en application dudit article, le second contrat signé entre dame DIOP N'date et SUNDEEP le 17 décembre 2015, prenant effet le 1er janvier 2016, constituait un renouvellement, pour une durée de trois ans, du contrat initial conclu le 12 mars 2013 avec le précédent propriétaire de l'immeuble ; que cette considération a conduit les juges du fond à retenir que le bail renouvelé arrivait à échéance le 31 décembre 2018 et la société SUNDEEP SARL devait formuler sa demande de renouvellement avant le 30 septembre 2018 ; que ne l'ayant pas fait, elle était déchue de ce droit, et devait libérer les lieux sans indemnité ;

Attendu cependant qu'il ressort des pièces du dossier que le contrat signé les 13 mars 2013, pour une durée de trois ans, et celui signé le 17 décembre 2015 pour une durée d'un an, avec effet au 1er janvier 2016, étaient distincts et ne procédaient pas l'un de l'autre ; que plutôt, le second contrat avait un effet novatoire sur le premier, en ce que d'une part, il intervenait alors que le premier

n'était pas arrivé à son terme prévu le 13 mars 2016, et que, d'autre part, le second contrat avait été renouvelé pour une durée d'un an, soit du 1er janvier au 31 décembre 2017 ;

Qu'en retenant dans ces circonstances que « le contrat conclu par les parties le 17 décembre 2015 et prenant effet le 1er janvier 2016 ne pouvait avoir une durée inférieure à trois ans, de sorte que contrairement aux allégations de la société SUNDEEP, il avait expiré le 31 décembre 2018, et n'avait d'ailleurs pas été renouvelé par elles ; qu'ainsi, la société SUNDEEP qui bénéficiait du droit au renouvellement dudit contrat ne rapporte pas la preuve qu'elle a fait valoir ce droit en accomplissant les formalités prescrites par l'article 124 de l'Acte uniforme précité dans le délai de trois mois avant l'expiration dudit bail, c'est-à-dire au plus tard le 30 septembre 2018 ; de sorte qu'elle en est déchue ; qu'elle ne peut dès lors prétendre valablement à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 127 de l'acte uniforme susvisé ; que c'est donc à bon droit qu'elle a été déboutée par les premiers juges de tous ses chefs de demandes », la Cour d'appel a fait une mauvaise appréciation de l'article susmentionné, en ne reconnaissant pas que le bail prenant effet le 1er janvier 2016 était un nouveau contrat avec ses effets propres, manquant ainsi de donner une base légale à sa décision ; qu'elle a, dès lors, exposé ladite décision à la cassation ; qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer, en application de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA , sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit en date du 25 mars 2019, la société SUNDEEP SARL a relevé appel du jugement RG n° 3564 rendu le 24 janvier 2019 par le Tribunal de commerce d'Abidjan, dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit l'action de Madame DIOP Diane N'date ;

Reçoit la demande reconventionnelle de la société SUNDEEP ;

Dit madame DIOP Diane N'daté bien fondée en son action ;

Dit que le contrat de bail la liant à la société SUNDEEP a expiré le 31 décembre 2018 ;

Ordonne par conséquent l'expulsion de la société SUNDEEP du local à usage commercial situé à Abidjan, dans la commune d'Adjamé, à l'angle de la Rue des Abourés et du Boulevard Nangui Abrogoua, au rez-de-chaussée de la résidence Ablé Frédéric qu'elle occupe, tant de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dit la société SUNDEEP mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne la société SUNDEEP aux dépens » ;

Attendu que l'appelante fait grief à ce jugement d'avoir violé les dispositions des articles 123, 124 et 126 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'il a retenu que le bail liant les parties arrivant à expiration le 31 décembre 2018, elle serait déchue de son droit à renouvellement pour n'avoir pas formulé sa demande au plus tard le 30 septembre 2018, alors que la bailleresse lui avait adressé, le 20 septembre 2017, soit un an avant le terme ainsi retenu, notification d'un congé ; qu'elle fait noter que ce congé a eu pour effet de mettre un terme au contrat dès le 20 juin 2018, rendant alors impossible toute demande de renouvellement à la date retenue par le juge ; que ce congé donné par madame DIOP N'Date Diane, avant que la société SUNDEEP ne puisse formuler sa demande de renouvellement est irrégulier, et lui ouvre droit à une indemnité d'éviction ;

Attendu qu'en réplique, madame DIOP Diane N'Daté soutient que la société SUNDEEP SARL, bénéficiaire d'un bail conclu le 12 mars 2013 avec l'ancienne propriétaire de l'immeuble, avait acquis le droit au renouvellement le 13 mars 2015, après avoir occupé les locaux pendant deux années ; qu'elle devait alors faire valoir ce droit au plus tard le 13 décembre 2015, ce qu'elle n'avait pas fait, si bien qu'elle était déchue du droit au renouvellement au titre de ce premier bail ; que dès lors, elle ne pouvait plus exiger la signature d'un contrat d'une durée minimale de trois ans, privilège réservé au seul titulaire du droit au renouvellement du bail.

Sur le bienfondé de l'appel

Attendu qu'il a été jugé, pour casser l'arrêt attaqué, que le bail conclu le 17 décembre 2015 est incompatible avec les effets de celui du 12 mars 2013, pour lequel la société SUNDEEP SARL n'avait pas consolidé son droit au renouvellement, en formulant dans le délai légal une demande à cet effet ; qu'elle n'a pu acquérir non plus un tel droit au titre du second bail, qui prenant effet le 1er janvier 2016 et qui, du fait du renouvellement pour la période d'un an, prenait fin à son échéance normale, le 31 décembre 2017 ; que le congé et le préavis donnés par madame DIOP Diane N'Daté, lesquels n'étaient plus, en l'espèce, obligatoires, n'ont eu aucune incidence sur cette cause d'extinction de droit du second bail ; qu'il convient dès lors, moyennant substitution de motifs, confirmer la décision dont appel, en ce qu'il a ordonné l'expulsion de la société SUNDEEP SARL des lieux, sans indemnité d'éviction ;

Sur les dépens

Attendu que la société SUNDEEP SARL, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 224/2019 rendu le 20 juin 2019 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

Evoquant et statuant au fond ;

Confirme, par substitution de motifs, en toutes ses dispositions, le jugement RG n° 3564 rendu le 24 janvier 2019 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Condamne la société SUNDEEP SARL aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier