Arrêt N° 205/2023

Audience publique du 30/11/2023

Affaire :
Société MTN CÔT...

Formation : Deuxieme Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Côte d'Ivoire

Pourvoi : 412/2022/PC du 11/11/2022

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

Actes uniformes visés : AUDCG

Articles cités : 13, 115

Dispositif : Rejet

Tags officiels : POURVOI EN CASSATION REJETE ; BAIL A USAGE A PROFESSIONNEL ; PREAVIS DE RESILIATION DE BAIL ; INDEMNITE D'OCCUPATION ; AUDCG, ARTICLE 115 ; AUCUN MOYEN N'AYANT PROSPERE ; COTE D'IVOIRE

Source : biblio.ohada.org — notice #9430

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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 30 novembre 2023

Pourvoi : n° 412/2022/PC du 11/11/2022

Affaire : La Société MTN CÔTE D'IVOIRE-SA, en abrégé MTN CI
(Conseils : SCPA DOGUE-ABBE-YAO & ASSOCIES, Avocats à la Cour)

Contre

Monsieur ADAHI Botou Moïse
(Conseils : SCPA N'DRI & WOGNIN, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 205/2023 du 30 novembre 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, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 30 novembre 2023 où étaient présents :

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

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n° 412/ 2022/PC du 11 novembre 2022, formé par la SCPA DOGUE-ABBE YAO & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), demeurant à Abidjan Plateau, 29 Boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de la Société MTN CÔTE D'IVOIRE CI, société anonyme avec

conseil d'administration, dont le siège social est à Abidjan Plateau, 12, Avenue CROSSON DUPLESSIS, 01BP 3865 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son directeur général monsieur Djibril OUATTARA, demeurant en cette qualité au susdit siège social, dans la cause qui l'oppose à monsieur ADAHI Botou Moïse, Ingénieur en Génie civil, et chef du village d'Adahidougou, demeurant à Abidjan, 01 BP 11 051 Abidjan 01, ayant pour conseil la SCPA N'DRI & WOGNIN, société d'Avocats près la Cour d'appel d'Abidjan, demeurant à Abidjan-Treichville, Avenue 16 Rue 38,Carrrefour Collège Jean Bosco, Immeuble CORIS BANK, 4ème étage, 11 BP 1111 Abidjan 11,

en cassation de l'arrêt commercial contradictoire n°180, rendu le 16 mars 2022 par la 2ème chambre civile, commerciale, administrative et sociale de la Cour d'appel de Daloa, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

En la forme

-Déclare la SOCIETE MOBILE TELEPHONIE NETWORKS CÔTE D'IVOIRE S.A recevable en son appel, relevé le 16 février 2021, du jugement contradictoire n°162/2019, rendu le 12 novembre 2019 par la Section de Tribunal de Divo ;

Au fond

-Dit la SOCIETE MOBILE TELEPHONIE NETWORKS CÔTE D'IVOIRE S.A mal fondée en son appel ;

-L'en déboute ;

-Confirme le jugement entrepris ;

-Condamne LA SOCIETE MOBILE TELEPHONIE NETWORKS CÔTE D'IVOIRE S.A aux dépens de l'instance » ;

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 Joachim GBILIMOU, Juge ;

Vu les dispositions des 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 des éléments du dossier de la procédure que, suivant contrat de bail à usage professionnel daté du 08 février 2012, la Communauté villageoise d'Adahidougou, représentée par monsieur ADAHI Botou Moïse, donnait à bail à la société MTN CI un terrain non bâti de 81 m^2, sis dans ladite localité, pour l'installation de ses équipements techniques destinés à l'exploitation de son réseau de téléphonie, moyennant un loyer mensuel de 706.000 FCFA et pour une durée de neuf ans à compter du 08 février 2012 ; que le 30 novembre 2015, la société MTN CI signifiait au bailleur un préavis de résiliation dudit bail, d'une durée de trois mois ; qu'estimant que la société MTN CI, qui conteste et soutient le contraire, continuait de se maintenir dans les lieux loués avec ses équipements non encore démantelés, nonobstant l'arrivée du terme de son préavis mettant fin au contrat depuis début mars 2016, monsieur ADAHI Botou Moïse l'assignait devant le Tribunal de Divo en paiement d'une indemnité d'occupation de 4.942.000 FCFA, ce qui correspond au montant des loyers qui lui serait dû sur la période d'occupation considérée ; que par jugement n°162/2019 du 12 novembre 2019, cette juridiction condamnait la société MTN au paiement de la somme de 3.294.666 FCFA au titre de ladite indemnité ; que sur son appel, la Cour d'appel de Daloa rendait, le 16 mars 2022, l'arrêt dont pourvoi ;

Sur les deux moyens réunis, tirés de la violation des dispositions de l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et du manque de base légale résultant de l'insuffisance de motifs

Attendu, dans le premier moyen, qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce que, pour confirmer le jugement condamnant la société MTN CI au paiement d'une indemnité d'occupation, il a considéré, au constat du procès-verbal de notification de préavis du 30 novembre 2015, que le bail liant les parties est arrivé à son terme depuis fin février 2016 et que, nonobstant cet état de fait, la société MTN CI et ses équipements demeurent sur le site, malgré ses affirmations de destruction desdits équipements dans son procès-verbal du 16 janvier 2016, alors, selon le moyen, que la cour d'appel n'a nullement établi ce maintien effectif ouvrant droit aux conditions de paiement de l'indemnité prévue par le texte susvisé, et qu'il est constant que le 16 janvier 2015, la société MTN

CI a démonté ses installations et équipements, ceux qui y existent encore appartenant désormais à monsieur ADAHI Botou Moïse, aux termes de ses déclarations contenues dans la décharge ; qu'en concluant à sa condamnation au paiement de l'indemnité d'occupation, alors même que la société MTN CI ne s'est nullement maintenue sur les lieux, la cour d'appel a violé le texte susvisé et l'arrêt déféré encourt la cassation ;

Attendu, dans le second moyen, qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué, d'un manque de base légale résultant d'une insuffisance de motifs, en ce que, pour condamner la société MTN CI à payer une indemnité d'occupation, la cour d'appel a considéré, d'une part, que le procès-verbal du 25 juin 2020 établit que les équipements demeurent sur le site objet du bail résilié et, d'autre part, que ladite société ne rapporte pas la preuve de la gestion de ses équipements confiés à la société IHS CI, sans jamais se prononcer sur les documents produits par la société MTN CI, alors, selon le moyen, que ces documents établissent suffisamment que celle-ci a transféré ses équipements sur le site pris à bail par la société IHS CI entre les mains de monsieur ADAHI Botou Moïse et que le constat, objet du procès-verbal du 25 janvier 2020 ayant servi de fondement à l'arrêt, a été effectué sur le site de la société IHS CI logeant les équipements de MTN CI et non dans les lieux antérieurement pris à bail ; qu'en se déterminant ainsi, sans jamais rechercher l'emplacement exact desdits équipements, la cour a manqué de motiver suffisamment sa décision, laquelle mérite d'être cassée ;

Attendu que, pour statuer comme elle l'a fait, la cour d'appel a rappelé les dispositions de l'article 115 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, aux termes desquelles « A l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts » ; qu'elle a ensuite considéré, en l'espèce, « *qu'il est constant, comme résultant du procès-verbal de notification de préavis du 30 novembre 2015, que le bail liant les parties est arrivé à son terme depuis la fin du mois de févier 2016 ; que nonobstant cet état de fait, les équipements de la société MTN CI demeurent sur le site, objet du bail résilié, comme l'atteste le procès-verbal du 25 janvier 2020, dressé par Maître OUNGBE SREU EMILE, Commissaire de justice, malgré les allégations de destructions d'équipements faites par l'appelante dans son procès-verbal du 16 janvier 2016 ; (…) qu'alors qu'elle a abondamment cité la société IHS CI comme ayant la garde et la gestion de ses équipements, l'appelante n'a, à aucun moment de l'instance, fait comparaître celle-ci ou même lui faire faire d'écritures pour confirmer ses déclarations ; qu'il sied, dans ses conditions, de relever la vacuité des*

déclarations de l'appelante, dire que le Tribunal de Divo a jugé selon le droit et fait une bonne application du texte susvisé ; qu'en conséquence, il convient de déclarer MTN mal fondée en son appel, l'en débouter et confirmer le jugement entrepris » ;

Et attendu que ces deux moyens ci-dessus exposés, pris sous le couvert de la violation de la loi et du manque de base légale, tendent plutôt à remettre en discussion devant la Cour de céans l'appréciation souveraine faite par les juges du fond des faits et pièces à eux soumis ; qu'il échet de les déclarer irrecevables ;

Attendu qu'en définitive, aucun des deux moyens n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société MTN CI-SA, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société MTN CI-SA aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier