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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 22 février 2024

Pourvoi : n° **428/2022/PC du 14/11/2022**

Affaire : La société Groupe École Supérieure de Commerce, de Gestion et de Technologie dite ESCOGET-SA
(Conseils : SCPA KOUASSI Roger & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

La Société Civile Immobilière COMPLEXE LAMBLIN dite SCI Complexe LAMBLIN
(Conseils : SCPA HOUPHOUËT-SORO-KONE & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 043/2024 du 22 février 2024

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 22 février 2024 où étaient présents :

Madame :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
Messieurs :	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
	Joachim GBILIMOU,	Juge, Rapporteur

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 14 novembre 2022, sous le n°428/2022/PC et formé par la SCPA KOUASSI Roger & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan, Rue B.13 Cocody Canebière, Immeuble 2 Canebière, 2ème étage, Porte 10, 04 BP 1011 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de la société Groupe École Supérieure de Commerce, de Gestion et de Technologie dite ESCOGET, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social sis à Abidjan-Plateau, Avenue LAMBLIN, non loin de l'immeuble

Équateur et de la CNPS, 1er étage, 01 BP 1368 Abidjan 01, dans la cause qui l'oppose à la Société Civile Immobilière COMPLEXE LAMBLIN dite SCI Complexe LAMBLIN, dont le siège est à Abidjan-Plateau, Avenue LAMBLIN, 01 BP 4142 Abidjan 01, agissant poursuites et diligences de son gérant, monsieur GEBAHI REDA, laquelle a élu domicile à la SCPA HOUPHOUET-SORO-KONE & ASSOCIES, Avocats à la Cour, y demeurant, Abidjan-Plateau, 20-22, Boulevard Clozel, Immeuble « LES ACACIAS », 2ème étage, Porte n°204, 01 B.P. 11931 Abidjan,

en cassation de l'Arrêt contradictoire RG n°33/2022 du 08 mars 2022 rendu par la Cour d'appel de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables, les appels principaux de la société Groupe École Supérieure de Commerce, de Gestion et de Technologie dite ESCOGET et incident de la Société Civile Immobilière COMPLEXE LAMBLIN dite SCI COMPLEXE LAMBLIN, interjetés contre le Jugement RG N°1743/2021 rendu le 21 juillet 2021 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dit la société Groupe École Supérieure de Commerce, de Gestion et de Technologie dite ESCOGET partiellement fondée en son appel principal ;

Dit la Société Civile Immobilière COMPLEXE LAMBLIN dite SCI COMPLEXE LAMBLIN bien fondée en son appel incident ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il a déclaré nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 22 décembre 2020 et déclaré irrecevables, les demandes de la SCI COMPLEXE LAMBLIN relatives à la résiliation du contrat de bail liant les parties et à l'expulsion de la société ESCOGET des lieux loués ;

Réforme le jugement querellé en ce qu'il a condamné la société ESCOGET à payer à la SCI COMPLEXE LAMMBLIN, la somme de 66.650.000 au titre des loyers échus et impayés des mois de janvier 2018 à juillet 2021 ;

Statuant à nouveau :

Déclare régulière la mise en demeure en date du 22 décembre 2020 ;

Déclare en conséquence recevables, les demandes de la SCI COMPLEXE LAMBLIN relatives à la résiliation du contrat de bail liant les parties et à l'expulsion de 1a société ESCOGET des lieux loués ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société Groupe École Supérieure de Commerce, de Gestion et de Technologie dite ESCOGET du local sis au 1er étage de l'immeuble Lamblin à Abidjan Plateau qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Dit que la société GROUPE École Supérieure de Commerce, de Gestion et de Technologie dite ESCOGET reste devoir à la Société Civile Immobilière COMPLEXE LAMBLIN dite SCI COMPLEXE LAMBLIN, la somme de 52.300.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés des mois de janvier 2018 à juillet 2021 ;

Condamne la société Groupe École Supérieure de Commerce, de Gestion et de Technologie dite ESCOGET à payer à la Société Civile Immobilière COMPLEXE LAMBLIN dite SCI COMPLEXE LAMBLIN, la somme de 9.300.000 F CFA au titre des loyers échus depuis le jugement querellé, soit d'août 2021 à janvier 2022 ;

Condamne la société Groupe École Supérieure de Commerce, de Gestion et de Technologie dite ESCOGET à payer au total à la Société Civile Immobilière COMPLEXE LAMBLIN dite SCI COMPLEXE LAMBLIN, la somme de 61.600.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés des mois de janvier 2018 à janvier 2022 ;

Confirme le jugement querellé en ses autres dispositions ;

Met les dépens de l'instance à la charge de la société Groupe École

Supérieure de Commerce, de Gestion et de Technologie dite ESCOGET. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure 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 de l'arrêt attaqué que, suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 1er janvier 2009, la SCI COMPLEXE LAMBLIN donnait en location à la société Groupe ESCOGET le 1er étage de l'Immeuble LAMBLIN sis à Abidjan-Plateau, à côté de la CNPS, moyennant un loyer mensuel de 1 500 000 F CFA, payable par trimestre ; qu'estimant que la société Groupe ESCOGET s'était soustraite de l'exécution de ses obligations locatives,

notamment le paiement régulier des loyers convenus, la SCI COMPLEXE LAMBLIN, après une mise en demeure restée sans effet, l'assignait par-devant le Tribunal de commerce d'Abidjan aux fins de paiement des arriérés de loyers échus, de résiliation de bail et d'expulsion ; que par jugement RG n°1743 du 21 juillet 2021, cette juridiction accueillait favorablement la demande de paiement des arriérés de loyers, déclarait nulle la mise en demeure et irrecevables les demandes de résiliation du bail et d'expulsion de la preneuse ; que sur appels des parties, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait l'arrêt infirmatif susvisé, objet du présent pourvoi ;

Sur le moyen unique, tiré de la violation des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu que le moyen unique reproche à l'arrêt attaqué une erreur dans l'application ou l'interprétation des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG), en ce qu'il a déclaré régulière une mise en demeure aux fins de résiliation de bail ne désignant pas nommément la juridiction compétente qui sera saisie en cas de résiliation du bail, alors, selon le moyen, qu'une telle désignation s'imposait, sous peine de nullité de la mise en demeure, conformément à ce texte ; .

Mais attendu que selon le texte invoqué au moyen, « la demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef (…) » ;

Attendu qu'il ne résulte pas du texte susvisé, contrairement à ce que soutient la requérante, que la mise en demeure aux fins de résiliation d'un bail doit indiquer nommément la juridiction compétente appelée à statuer sur la demande au cas où le destinataire ne s'exécutait pas dans le délai imparti ou qu'une mise en demeure qui ne désigne pas nommément la juridiction compétente est nulle, en fait ainsi une juste application, la cour d'appel qui, statuant en l'espèce, comme elle l'a fait, a retenu que la mention de l'exploit de mise en demeure *« qui informe le preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de la réception du présent exploit , la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie, aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef, est conforme aux*

prescriptions de l'article 133 susvisé et rend par conséquent la mise en demeure régulière » ; qu'il suit que le moyen unique de cassation n'ayant prospéré, le pourvoi doit être rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que la société Groupe ESCOGET-SA ayant succombé, les dépens seront mis à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société Groupe ESCOGET-SA aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier