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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 28 novembre 2024

Pourvoi : n° 194/2023/PC du 01/06/2023

Affaire : Madame BOUDIE épouse N'GUESSAN LIKANE
(Conseil : Maître GNAPI Arnold Avocat à la Cour)

Contre

Madame WAHHAB MONA épouse ROLAND
Monsieur Eric ROLAND
Madame Marie-Josée ROLAND
Madame Carine Fabienne ROLAND
Monsieur Jean Jacques ROLAND, tous ayants droits de feu Jean-François ROLAND
(Conseil : Maître DIAVATCHE T. Pierre, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 331/2024 du 28 novembre 2024

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 28 novembre 2024 où étaient présents :

Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président,
	Mahamadou BERTE,	Juge, rapporteur
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 1er juin 2023, sous le n°194/2023/PC et formé par Maître GNAPI Arnold, Avocat à la Cour, demeurant à Cocody UNION, 2ème étage, entrée A, Porte 5, 01 BP 3425 Abidjan 05, agissant au nom et pour le compte de Madame BOUDIE épouse N'GUESSAN LIKANE, demeurant à Daloa, quartier Tazibouo, 01 BP 607 Daloa, dans la cause

qui l'oppose à Madame WAHHAB Mona épouse ROLAND, veuve Jean-François ROLAND, demeurant à Daloa, Monsieur Éric ROLAND, demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux, derrière le Centre Commercial SOCOCE, Madame Marie-Josée ROLAND, demeurant à Marcory Bietry, rue du Canal, Madame Carine Fabienne ROLAND, demeurant à Cocody Riviera 3, non loin de l'école Jacques Prévert, Monsieur Jean Jacques ROLAND, demeurant 23 rue de la Station, 94170 Le Perreux-Sur Marne en France, tous ayants droit de feu Jean-François ROLAND, ayant pour conseils Maître DIAVATCHE T. Pierre, Avocat à la Cour, demeurant Cocody II Plateaux, Vallon, rue J81, cité SOGEFIHA, résidences les vallons, immeuble SIROCCO, RDC porte 142, 01 BP 73 POST'ENTREPRISES Abidjan 01,

en cassation de l'arrêt n°470 rendu le 9 novembre 2022 par la Cour d'appel de Daloa, dont le dispositif est ainsi libellé :

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

En la forme

Déclareles ayants droit de feu ROLAND Jean-François, en l'occurrence Mesdames et Messieurs WAHHAB MONA épouse ROLAND, Eric ROLAND, Marie-Josée ROLAND, Carine Fabienne ROLAND et Jean-Jacques ROLAND, recevables en leur appel relevé le 28 février 2022 du jugement n°160, rendu le 03 décembre 2021 par le Tribunal de première instance de Daloa ;

Au fond

Les y dit bien fondés ;

Infirme le jugement attaqué, en ses dispositions ayant condamné ROLAND Jean-François à payer à Madame BOUDIE épouse Likane la somme de trente-deux millions neuf cent trente-trois mille cinq cent trente-quatre (32 933 534) F CFA, à titre d'impenses ;

Statuant à nouveau,

- Déboute Madame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane de sa demande en paiement de la somme de trente-deux millions neuf cent trente-trois mille cinq cent trente-quatre (32933 534) F CFA, à titre d'impenses ;

- Confirme ledit jugement en ses autres dispositions ;

- Condamne Madame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane aux dépens de l'instance » ;

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 Monsieur Mahamadou BERTE, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué et des éléments du dossier de la procédure, que par convention en date du 15 juin 2016, sieur ROLAND Jean François a consenti à dame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane un bail à usage professionnel portant sur le terrain Lot 1208 moyennant un loyer mensuel de 100.000 F CFA non révisable pendant trois ans ; que dame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane devait réaliser deux bâtiments sur les lieux donnés à bail ; que le 21 août 2019, sieur ROLAND Jean François a fait assigner sa co-contractante devant le Tribunal de première instance de Daloa en résiliation du bail et en expulsion en soutenant que celle-ci n'a pas sollicité le renouvellement du bail arrivé à échéance le 15 juin 2019 ; que par jugement n°160 rendu le 03 décembre 2021, la juridiction saisie a fait droit aux demandes du requérant et, sur demande reconventionnelle de la défenderesse, condamné ledit requérant à payer des impenses à celle-ci ; que sur appel des ayants droit de sieur ROLAND Jean-François, entre temps décédé, la Cour d'appel de Daloa a rendu l'arrêt objet du présent pourvoi en cassation ;

Sur la recevabilité du mémoire en réplique de la demanderesse au pourvoi

Attendu, qu'aux termes de l'article 31-1 du Règlement de procédure de la Cour de céans « le recours et le mémoire en réponse peuvent être complétés par un mémoire en réplique et un mémoire en duplique ou par tout autre mémoire lorsque le Président, soit d'office, soit à la suite d'une demande présentée en ce sens dans un délai de quinze jours à compter de la signification du mémoire en réponse ou en réplique, le juge nécessaire et l'autorise expressément » ; qu'il ressort de ces dispositions que le dépôt d'un mémoire en réplique ou en duplique doit être autorisé expressément par le Président de la Cour de céans ;

Attendu, en l'espèce, que dame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane a, le 15 mai 2024, déposé au greffe de la Cour de céans un mémoire en réplique sans y avoir été autorisée expressément par le Président de ladite Cour ; qu'il échet de

déclarer ce mémoire irrecevable et de l'écarter des débats ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 133 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 133 susvisé au moyen en ce que, pour prononcer la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, la cour d'appel a estimé que celui-ci, par le fait d'une sous-location, a violé les articles 121 et 133 de l'Acte uniforme susvisé, alors selon le moyen, qu'il résulte de l'article 133 précité que pour prononcer la résiliation d'un bail professionnel pour non-respect de ses clauses ou conditions, il faut nécessairement, au préalable, adresser au preneur une mise en demeure d'avoir à respecter lesdites clauses et conditions ; qu'en confirmant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur sans vérifier que cette formalité a été remplie, l'arrêt querellé a, selon le pourvoi, violé le texte invoqué par mauvaise interprétation et mérite par conséquent cassation ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant droit commercial général : « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

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. » ; qu'il ressort de ces dispositions d'ordre public, que la demande de résiliation pour non-respect des clauses ou conditions du bail doit être précédée d'une mise en demeure indiquant les clauses et conditions non respectées et informant le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois de la réception de la mise en demeure, la juridiction compétente sera saisie aux fins de résiliation et d'expulsion ;

Attendu, en l'espèce, que le sieur ROLAND Jean-François avait assigné dame BOUDIE épouse LIKANE en résiliation de bail et en expulsion au motif que celle-ci avait perdu son droit au renouvellement du bail pour n'avoir pas formé de demande de renouvellement dans le délai légal imparti ; que cependant, la cour d'appel a confirmé le jugement déféré qui a prononcé la résiliation du bail sur le seul fondement des articles 133 et 121 de l'Acte uniforme précité, sans

vérifier que les conditions d'application du premier de ces articles étaient réunies ; qu'en statuant comme elle l'a fait la cour d'appel a violé le texte visé au moyen ; qu'il échet de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer conformément à l'article 14, alinéa 5 du Traité OHADA sans qu'il soit besoin d'examiner le second moyen;

Sur l'évocation

Attendu que le 03 décembre 2021, le Tribunal de première instance de Daloa a, dans une instance opposant sieur ROLAND Jean-François à dame BOUDIE épouse NGUESSAN LIKANE, rendu le jugement n°160 dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

Déclare ROLAND Jean-François recevable en son action ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail en date du 16 juin 2016 liant ROLAND Jean-François à Dame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane des locaux bâtis sur le lot °1208, sis au quartier Fildori ex-zone industrielle dans la Commune de Daloa, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déclare dame BOUDIE épouse N'GUESSAN LIKANE recevable en sa demande reconventionnelle ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne ROLAND Jean-François à lui payer la somme de trente-deux millions neuf cent trente-trois mille cinq cent trente-quatre (32.933.534) F CFA à titre d'impenses ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne les parties aux dépens, chacune pour moitié »

Attendu que les ayants droit de feu ROLAND Jean François ont relevé appel de cette décision ; qu'à l'appui de leur recours, les appelants critiquent essentiellement le jugement entrepris en ses dispositions ayant condamné ROLAND Jean-François, leur défunt auteur, à payer à Madame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane la somme de trente-deux millions neuf cent trente-trois mille cinq cent trente-quatre (32.933.534) F CFA, à titre d'impenses, sur le

fondement de l'article 555 du code civil, en retenant la bonne foi de celle-ci dans la réalisation de constructions sur le terrain loué et le fait que le bailleur y a consenti; qu'ils soutiennent qu'en se déterminant ainsi le premier juge a violé les dispositions de l'article 1134 du Code civil selon lesquelles, « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. » ; qu'en effet, le contrat de bail du 15 juin 2016, prévoit une clause d'accession régissant le sort des constructions érigées par la locataire sur les lieux loués et stipule que la période du bail restant à courir est fixée à trois (3) ans, période pendant laquelle, le loyer mensuel de cent mille (100.000) F CFA ne subira pas d'augmentation, qu'au terme de ce délai la locataire libèrera lesdits lieux et que les bâtiments par elle construits sont amortis et reviendront au bailleur ; qu'en application de ces dispositions contractuelles et du principe selon lequel le contrat est la loi des parties, le tribunal aurait dû débouter l'intimée de sa demande en paiement de somme d'argent, les bâtiments dont s'agit revenant, par voie de conséquence, à ROLAND Jean-François, le bailleur ; qu'en ne l'ayant pas fait, le premier juge n'a pas donné une base légale à sa décision ; qu'ils font aussi grief au tribunal d'avoir commis une erreur dans l'application de la loi, en ce qu'il a fondé sa décision sur l'article 555 du Code civil dont l'alinéa 4 ne s'applique qu'aux travaux réalisés par un tiers sans l'autorisation du bailleur ou sans convention des parties, alors que ce selon eux, tel n'est pas le cas en l'espèce ; qu'ils disent infondé le moyen tiré par l'intimée du bail à durée indéterminée et dont le terme dépend de sa seule volonté induisant ainsi une condition potestative ; qu'en définitive les appelants demandent à la cour d'infirmer le jugement attaqué en ses dispositions ayant condamné ROLAND Jean-François à payer à Madame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane la somme de trente-deux millions neuf cent trente-trois mille cinq cent trente-quatre (32.933.534) F CFA, à titre d'impenses, statuant à nouveau sur ce point, débouter cette dernière de sa demande en paiement d'impenses et confirmer ledit jugement en ses autres dispositions ;

Attendu qu'en réaction, Madame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane, l'intimée, soutient que le bailleur a consenti à la sous-location qu'elle a conclue sur les lieux donnés à bail de sorte que c'est à tort que le tribunal l'a qualifiée de faute contractuelle pour, par ce moyen, prononcer la résiliation du bail et ordonner son expulsion desdits lieux ; qu'elle ajoute que le bail issu de la convention du 15 juin 2016 est à durée indéterminée si bien qu'elle pouvait se maintenir sur le terrain loué et exercer ses activités sans limitation de délai jusqu'à ce qu'elle entende le quitter, sa volonté étant la seule condition de rupture de leur contrat et non un quelconque terme tiré à tort par les appelants de la clause selon laquelle, « le loyer ne sera pas révisable pendant trois (3) ans » ; qu'elle en veut pour preuve la clause portant remboursement de la caution de cinq cent mille (500.000) F CFA au cas où elle manifeste le désir de quitter les lieux loués et ce, après un état de ceux-ci ; qu'elle affirme en outre que c'est seulement si elle désirait quitter le site

à elle loué que la clause d'accession pouvait s'appliquer en faveur du bailleur relativement aux bâtiments qu'elle y a réalisés ; que selon elle, ayant été évincée des lieux qu'elle occupait sans qu'elle n'ait rentabilisé son investissement, elle est fondée à demander le remboursement des dépenses qu'elle a effectuées pour la réalisation des bâtiment devant revenir au bailleur ; que pour elle, c'est donc à bon droit que le premier juge a condamné ROLAND Jean-François à lui payer la somme de trente-deux million neuf cent trente-trois mille cinq cent trente-quatre (32 933 534) F CFA, à titre d'impenses ; qu'elle conclut à la confirmation, sur ce point, du jugement attaqué ;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion du preneur

Attendu que sieur ROLAND Jean-François a fait assigner dame BOUDIE épouse N'GUESSAN LIKANE devant le premier juge aux fins de résiliation de bail et expulsion au motif que le bail conclu le 15 juin 2016 pour une durée de trois ans était arrivé à expiration sans demande de renouvellement de la part de celle-ci qui, de ce fait, se trouvait déchue de son droit au renouvellement de bail en application de l'article 124 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ;

Attendu qu'il ressort de cet article, que, dans le cas d'un bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement du bail peut demander ce renouvellement, 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, sous peine d'être déchu du droit au renouvellement ;

Attendu, en l'espèce, que la convention du 15 juin 2016 liant les parties ne stipule aucune durée du bail ; qu'en effet, la commune intention des parties de limiter la durée du bail à trois ans ne peut résulter de la disposition contractuelle ainsi libellée : « dès le début, le loyer était à 50.000 Frs, ensuite 70.000 francs et passe désormais à 100.000 francs. Le loyer ne sera plus révisable pendant 3 ans » ; que s'agissant dès lors d'un bail à durée indéterminée, sieur ROLAND Jean-François se devait de se conformer aux dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme précité en donnant un congé de six mois à sa cocontractante ; qu'en ne l'ayant pas fait, il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris qui, à tort, s'est fondé sur l'article 133 pour prononcer la résiliation alors que les conditions d'application de cet article ne sont pas réunies ; qu'il échet de rejeter la demande tendant à la résiliation du bail et à l'expulsion de dame BOUDIE épouse N'GUESSAN Likane ;

Sur la demande reconventionnelle aux fins de paiement d'impenses

Attendu que dame BOUDIE épouse N'GUESSAN LIKANE sollicite la confirmation du jugement entrepris qui a condamné ROLAND Jean-François à

lui payer la somme de 32.933.534 F CFA à titre d'impenses en raison des constructions qu'elle a réalisées sur les lieux avec l'accord de celui-ci ; que les ayants droit de feu ROLAND Jean-François, appelants ,sollicitent l'infirmation dudit jugement sur ce point au motif que les parties avaient convenu que les bâtiments construits reviendraient au bailleur à la fin du bail ;

Mais attendu que le bail devant continuer eu égard au rejet de la demande principale, la demande reconventionnelle devient sans objet ;

Sur les dépens

Attendu que les ayants droit de ROLAND Jean-François ayant succombé, seront condamnés aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable le mémoire en réplique de la demanderesse au pourvoi ;

Casse et annule l'arrêt déféré ;

Statuant par évocation

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Déboute les ayants droit de ROLAND Jean François de leur demande de résiliation de bail et d'expulsion ;

Déclare sans objet la demande de Dame BOUDIE épouse N'GUESSAN LIKANE aux fins de paiement d'impenses ;

Met les dépens à la charge des ayants droit de feu ROLAND Jean François.

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

Le Président

Le Greffier