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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 30 janvier 2025

Recours : n° 236/2022/PC du 05/07/2022

Affaire : SOCIETE IHS Côte d'Ivoire
(Conseils : SCPA KSK , Avocats à la Cour)

Contre

Madame COULIBALY Mahoua
(Conseils : SCPA ADJE-ASSI-METAN, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 042/2025 du 30 janvier 2025

La Cour Commune de Justice et d'arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (OHADA), Première chambre, présidée par Monsieur Mathias NIAMBA, Juge, assisté de Maitre Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 30 janvier 2025, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Mesdames	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente, rapporteur
	Afiwa Kindéna HOHOUETO	Juge
Messieurs	Mathias NIAMBA,	Juge
	Joachim GBILIMOU,	Juge
	Casimir Ndodinguem BEASSOUM,	Juge

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 05 juillet 2022 sous le n°236/2022/PC et formé par la SCPA KSK, Avocats à la Cour, demeurant au 2e étage, immeuble les Harmonies, Boulevard Carde, Commune du Plateau, Abidjan, agissant au nom et pour le compte de la société anonyme IHS Côte d'Ivoire, dont le siège social est à Abidjan, commune de Marcory, Zone 4 C-Bietry, Rue Hôtel Golden, non loin du Canal, dans la cause qui l'oppose à madame Coulibaly Mahoua, demeurant à Angré Château, Abidjan, ayant pour conseils la SCPA ADJE-ASSI-METAN, Avocats à la Cour, demeurant au 59, Rue des Sambas (indenié-Plateau) Résidence « Le Trèfle », Abidjan, Côte d'Ivoire;

en cassation du jugement RG n°4458/2021 rendu le 10 février 2022 par le Tribunal de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier et dernier ressort ;

Déclare recevable l'action de Madame COULIBALY MAHOUA

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la SOCIETE IHS COTE D'IVOIRE à lui payer les sommes de 13.600.000 FCFA au titre de l'indemnité d'occupation, 1.700.000 FCFA au titre des impôts fonciers et 1.572.000 à titre de dommages et intérêts ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne la SOCIETE IHS COTE D'IVOIRE aux entiers 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 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 ressort du jugement attaqué et des productions des parties que suivant contrat de bail professionnel daté du 02 septembre 2013, madame Coulibaly Mahoua donnait à bail à la société MTN CI pour une période de trois ans, la dalle de son immeuble sis à Cocody II Plateaux, où des équipements de communication dont un pylône ont été installés ; que courant 2014, le bail était cédé par MTN CI, avec le consentement de la bailleresse, à la société IHS CI qui rachetait lesdits équipements ; que le 24 février 2016, la bailleresse signifiait à IHS CI, le non-renouvellement du contrat de bail, réitéré par correspondance du 22 août 2016 ; que les parties se rapprochaient et signaient, le 11 août 2017, une prorogation avec une échéance de démontage des équipements fixée au 31 mai 2018 ; que les équipements n'ayant pas été démontés à l'échéance, la bailleresse interdisait au locataire l'accès à son immeuble sauf pour démontage desdits équipements ; qu'à l'issue d'une procédure de référé engagée par la société IHS CI devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, l'accès à l'immeuble lui était accordé et le démontage effectué le 22 octobre 2019 ; qu'estimant avoir subi un préjudice du fait du maintien des équipements sur son immeuble contre

sa volonté, la bailleresse assignait alors la société IHS CI en paiement d'indemnité d'occupation et dommages-intérêts devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, lequel rendait le jugement dont pourvoi ;

Sur le premier moyen de cassation, tiré de l'insuffisance de motifs

Attendu que le moyen est ainsi articulé « Sur le fondement de l'article 115 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général, le Tribunal a condamné la société IHS à payer la somme de treize millions (13.600.000) francs CFA, à Madame Coulibaly, à titre d'indemnité d'occupation en estimant que la société IHS CI s'était maintenue dans les lieux loués après expiration du contrat de bail qui les liait. Cette décision du Tribunal a été motivée de la manière suivante: ''…A l'expiration dudit délai, la SOCIETE IHS COTE D'IVOIRE s'est maintenue dans les lieux loués qu'elle a finalement libérés en démontant ses installations le 22 octobre 2019, soit 17 mois plus tard ; pour se dédouaner, elle soutient que Madame COULIBALY MAHOUA lui interdit l'accès de la dalle où se trouvaient ses installations, toutefois celle-ci soutient sans être contestée que son affiche apposée à son immeuble était ainsi libellée ''IHS n'est plus autorisé ici sauf démantèlement de leur pylône – contrat fin mai 2018''. Il en découle que la SOCIETE IHS COTE D'IVOIRE s'est maintenue sans raison valable dans les lieux loués à l'expiration du contrat de bail liant les parties puisque non seulement l'interdiction posée par la demanderesse ne concernait pas le démantèlement de ses installations, mais aussi, elle ne rapporte pas la preuve que cette dernière l'a empêchée d'y procéder ; Il s'ensuit qu'elle doit être condamnée au paiement de la somme de 800.000 FCFA (le loyer mensuel) x 17 mois, soit la somme 13.600.000 FCFA'' ; Or, il ressort aussi bien des pièces produites aux débats et versées au dossier du Tribunal par chacune des parties que, la société IHS CI avait procédé à l'isolement du matériel qui était stocké dans le local en vue de son démantèlement au terme de la période de six (06) mois de prorogation du contrat de bail. Seulement, au moment de procéder au démantèlement, Madame Coulibaly a jugé bon de refuser l'accès à la société IHS CI. Il est donc incontesté que la société IHS CI n'avait plus accès aux locaux loués, du fait de madame Coulibaly et, ne pouvait, en conséquence, pas procéder au démantèlement de son matériel, encore moins, libérer les lieux. Ainsi, la motivation du Tribunal selon laquelle l'écriteau apposé par Madame COULIBALY interdisait l'accès à IHS CI sauf démantèlement est insuffisante dans la mesure où cette interdiction, sans la présence d'une personne pour s'assurer que IHS CI s'était rendu dans les locaux en vue du démantèlement, empêchait manifestement, IHS CI d'accéder aux locaux pour des raisons quelconques (…)Pis, Madame Coulibaly est demeurée injoignable pendant plusieurs mois (…) En effet, Madame Coulibaly n'étant pas présente sur les lieux lorsque les services compétents de la société IHS CI se rendaient sur le site, elle ne pouvait pas savoir si leur présence était motivés par le démantèlement ou pas. Or, l'accès leur étant interdit, la société IHS CI ignore par quel moyen elle aurait pu procéder au démantèlement (…) de ce qui précède,

il ressort clairement que la décision du Tribunal repose sur des motifs très peu suffisants. Pour cette raison, le jugement querellé doit être cassé » ;

Mais attendu que le moyen, sous le couvert de l'insuffisance de motifs, tend à remettre en discussion des faits que les juges du fond ont souverainement appréciés, notamment les circonstances du maintien ou non du locataire dans l'immeuble à l'expiration du contrat de bail, justifiant le paiement d'une indemnité d'occupation ; qu'il doit en conséquence être déclaré irrecevable ;

Sur le second moyen de cassation, tiré de la contrariété des motifs

Attendu que la demanderesse présente le moyen en ces termes « Alors qu'il a condamné la société IHS CI à payer une indemnité d'occupation sur le fondement de l'article 115 de l'acte uniforme susvisé, au motif que la société IHS CI se serait maintenue dans le local à l'expiration du bail, le Tribunal a condamné celle-ci à payer la somme d'un million sept cent mille (1.700.000) francs CFA à Madame Coulibaly Mahoua à titre d'impôt foncier prévu par le contrat de bail ayant expiré (…) L'indemnité d'occupation est une somme d'argent versée au propriétaire d'un local en contrepartie de l'occupation d'un bien par une personne. Cette indemnité n'est pas un loyer en raison de ce qu'aucun contrat de bail ne lie l'occupant et le propriétaire du bien. Aux termes de la dispositions susvisée, l'indemnité d'occupation n'est due qu'en cas de maintien volontaire du locataire dans le local étant donné que le bail qui le liait au bailleur a pris fin. C'est justement pour cette raison que le texte de loi prévoit des dommages intérêts éventuels en cas de préjudice. Ainsi, ayant expiré, les parties ne peuvent plus se prévaloir d'une quelconque clause du bail sur laquelle elles pourront fonder une demande. Toutefois, la possibilité de réclamer des dommages-intérêts qui leur est offerte par l'article 115 susvisé, est une opportunité pour les parties d'inclure toutes leurs demandes qui résulteraient du contrat expiré, à l'exception de l'indemnité d'occupation dans le chef de demande des dommages intérêts. En l'espèce, il est établi que le contrat qui liait la société IHS CI à madame Coulibaly Mahoua a expiré (…) en faisant droit à la demande de madame Coulibaly, alors que le bail sur lequel cette demande est fondée a expiré, le tribunal a rendu une décision entachée de motifs contraires étant donné que le Tribunal a fait l'application de l'article 115 de l'Acte Uniforme susvisé pour faire droit à la demande d'indemnité d'occupation. Au regard de ce qui précède, il est indéniable que le Tribunal a rendu une décision dont les motifs sont contraires. C'est pourquoi la haute Cour de Justice est priée de casser le jugement attaqué » ;

Attendu cependant que tel que développé, ce moyen est confus, mélangé de fait et de droit, en plus de ne pas indiquer la partie de l'arrêt qui est critiquée ; qu'il convient de le déclarer également irrecevable ;

Attendu qu'aucun moyen de cassation n'ayant prospéré, il convient de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société IHS Côte d'Ivoire ayant succombé, elle sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société IHS Côte d'Ivoire aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier