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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE
(CCJA)

Première chambre

Audience publique du 27 février 2025

Pourvoi : n° 280/2021/PC du 23/07/2021

Affaire : KEITA Micheline épouse N'DIAYE
(Conseils : SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

BAMBA Fidèle épouse PALE
(Conseil : Maître BAGUY Landry Athanase, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 050/2025 du 27 février 2025

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 ordinaire du 27 février 2025 où étaient présents :

Madame :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
Messieurs :	Joachim GBILIMOU,	Juge,
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM	Juge, rapporteur
et Maître	Jean Bosco MONBLE,	Greffier

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°280/2021/PC du 23 juillet 2021 et formé par la SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN & Associés, Société d'Avocats, sise à Abidjan-Cocody, Avenue Mermoz, Villa n° 326 en face du lycée français international Jean-Mermoz, 04 BP 968 Abidjan 04, pour le compte de madame KEITA Micheline épouse N'DIAYE, commerçante, demeurant à Abidjan-Marcory, dans la cause qui l'oppose à madame BAMBA Fidèle épouse PALE, directrice de l'établissement Ange Dominique, domiciliée à Yamoussoukro, BP 375 Yamoussoukro, ayant pour conseil Maître BAGUY Landry Athanase, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, demeurant à Abidjan-Cocody, Riviera Africaine II, Villa 525, Rue Alpha Blondy, Face Station First Petroleum, 04 BP 1023 Abidjan 04,

en cassation de l'arrêt n° 14/Civ2/21 du 31 mars 2021 rendu par la Cour d'appel de Bouaké, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme :

Déclare recevable la cause à elle dévolue par l'arrêt de renvoi n° 669/19 rendu le 05 décembre 2019 par la Cour de cassation ;

Déclare Madame BAMBA Fidèle épouse PALE recevable en son appel relevé le 02 novembre 2016 du jugement civil contradictoire n° 226/2016 rendu le 27 juillet 2016 par la section de Tribunal de Toumodi ;

Rejette l'exception de nullité tirée de l'omission de statuer et les fins de non-recevoir tirées de l'autorité de la chose jugée et de l'intérêt à agir soulevées tant par l'appelante que par l'intimée ;

Au fond :

Dit Madame BAMBA Fidèle épouse PALE partiellement fondée ;

Réformant le jugement attaqué ;

Dit que le contrat de bail professionnel conclu le 1er novembre 2011 par acte sous seing privé est nul de nul effet, et que dès lors, il n'y a pas de transfert de constructions à la bailleresse ;

Dit également qu'il n'y a pas lieu à démolition des constructions érigées tant par feue KOUAKOU AHOU Aurélie que par Madame BAMBA Fidèle épouse PALE ;

Dit enfin que les constructions érigées par feue KOUAKOU AHOU Aurélie sont dévolues à Madame BAMBA Fidèle épouse PALE suivant l'acte de liquidation et de partage n° 15/2014 du 29 janvier 2014 ;

Condamne en conséquence Madame KEITA Micheline épouse N'DIAYE à payer à celle-ci la somme de 68.127.900 FCFA à titre d'impenses réalisées par feue KOUAKOU AHOU Aurélie ;

Confirme le jugement querellé pour le surplus de ses dispositions ;

Condamne Mesdames BAMBA Fidèle épouse PALE et KEITA Micheline épouse N'DIAYE aux dépens de l'instance, chacune pour moitié » ;

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 Ndodinguem Casimir BEASSOUM, 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que, suivant acte sous seing privé avec effet au 1er janvier 2003, feue KOUAKOU Ahou Aurélie, défunte mère de BAMBA Fidèle épouse PALE, concluait avec feu KEITA Albert un bail à usage professionnel portant sur un bâtiment situé à Yamoussoukro, en vue de l'exploitation d'un établissement d'enseignement scolaire ; qu'après l'entrée en jouissance et avec l'accord du bailleur, feue KOUAKOU Ahou Aurélie édifiait, au fur et à mesure jusqu'en 2010, plusieurs édifices dans la cour abritant le bâtiment loué ; qu'en 2010, celle-ci confiait la gestion de son établissement scolaire à sa fille, BAMBA Fidèle épouse PALE, et pour faire face au nombre d'élèves de plus en plus croissant, cette dernière entreprenait des constructions supplémentaires et concluait, par acte sous seing privé en date du 1er novembre 2011, un nouveau contrat de bail avec madame KEITA Micheline, héritière de la succession KEITA, portant sur le même bâtiment loué depuis 2003 ; que par arrêt n° 190 du 16 décembre 2015, la Cour d'appel de Bouaké, à l'initiative de KEITA Micheline épouse N'DIAYE, prononçait la résiliation du bail liant les parties et ordonnait l'expulsion de BAMBA fidèle épouse PALE des lieux qu'elle occupait tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ; qu'en réaction à cette expulsion, BAMBA Fidèle épouse PALE saisissait, à son tour, le Tribunal de Toumodi d'une action en démolition des constructions érigées tant par feue sa mère KOUAKOU Aurélie que par elle-même, à ses frais, contre madame N'DIAYE née KEITA Micheline et, à défaut, condamner celle-ci à lui payer la somme de 68.127.900 FCFA représentant la valeur des constructions érigées par feue sa mère ainsi que leur main d'œuvre ; que ledit tribunal ordonnait, par jugement n° 226 rendu le 27 juillet 2016, la démolition des nouvelles constructions faites par BAMBA Fidèle épouse PALE et contestées par N'DIAYE née KEITA Micheline et ayant entraîné la résiliation du contrat de bail, telles que décrites dans le procès-verbal de constat d'audition en date du 03 décembre 2014, à l'exclusion de tout autre bâtiment aux frais de BAMBA Fidèle épouse PALE et la déboutait du surplus de ses prétentions ; que sur appel relevé par elle dudit jugement, la Cour d'appel de Bouaké rendait l'arrêt confirmatif n°57/CIV1/17 du 06 décembre 2017 et sur pourvoi de BAMBA épouse PALE contre ledit arrêt, la Cour de cassation, par arrêt n° 669/2019 du 05 décembre 2019, cassait cet arrêt et renvoyait la cause et les parties devant la même cour autrement composée ;

qu'examinant à nouveau la cause, la Cour d'appel de Bouaké rendait en date du 31 mars 2021, l'arrêt objet du pourvoi ;

Sur le premier moyen, tiré du défaut de base légale résultant de la contrariété de motifs

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de manquer de base légale résultant de la contrariété de motifs, en ce que pour faire droit à la demande de BAMBA Fidèle épouse PALE tendant à la condamnation de KEITA Micheline épouse N'DIAYE à lui payer la somme de 68.127.900 FCFA à titre d'impenses réalisées selon le contrat du 1er janvier 2003, par feue KOUAKOU AHOU Aurélie, la cour d'appel a retenu que le contrat de bail professionnel conclu le 1er novembre 2011 serait nul, car conclu en violation des dispositions d'ordre public de l'article 2 du décret n° 64-164 du 16 avril 1964 portant interdiction des actes sous seing privé en matière immobilière et 8 du décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières, alors, selon le moyen, que le contrat du 1er janvier 2003 conclu sous l'empire de l'Acte uniforme portant droit commercial général du 17 avril 1997, par acte sous seing privé, était également soumis aux mêmes impératifs que celui du 1er novembre 2011 ; qu'en se contentant de ne prononcer que la nullité de celui du 1er novembre 2011, le précédent juge a manifestement erré et fait encourir son arrêt à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 131 nouveau, alinéa 1er de l'Acte uniforme sur le droit commercial général révisé « le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, peut-être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur » ; qu'il résulte de cette disposition que le preneur peut obtenir le remboursement des impenses réalisés s'il fait la preuve du coût et du consentement du bailleur ;

Attendu, en l'espèce, qu'en application du contrat du 1er janvier 2003 dont le régime juridique est différent de celui du 1er novembre 2011, les constructions et aménagements réalisés dans les locaux loués par feue KOUAKOU Ahou Aurélie l'ont été au fil du temps, de 2003 à 2010, sans que feu KEITA Albert, bailleur, ne s'oppose à ces réalisations ; que, pour donner droit à la demande en remboursement des impenses, l'arrêt attaqué a énoncé, sur le fondement de l'article susmentionné que : « bien devant le premier juge qu'en cause d'appel, l'intimé KEITA Micheline épouse N'DIAYE n'a jamais contestée… la valeur des impenses réalisées par feue KOUAKOU Ahou Aurèlie et dont BAMBA Fidèle épouse PALE sollicite le paiement à son profit » ; qu'ainsi, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a, sans se contrarier, donné une base légale à sa décision ; que le grief n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le second moyen, tiré de la violation et de la mauvaise application de l'article 79 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général (AUDCG) du 17 avril 1997

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé, par mauvaise application, les dispositions de l'article 79 visé au moyen, en ce que, pour condamner madame Micheline KEITA épouse N'DIAYE au paiement des impenses, la cour d'appel a, d'abord, résilié le contrat de bail conclu le 1er janvier 2003, alors, selon le moyen, que ledit contrat est, comme celui-du 1er novembre 2011, frappé d'une nullité absolue ; qu'en raison du caractère d'ordre public de ladite nullité, la cour d'appel n'aurait pas dû faire application de l'article 79 susvisé pour prononcer la résiliation du contrat du 1er janvier 2003 ; qu'il ne pouvait non plus ordonner la restitution des prestations entre les parties ; que la demanderesse sollicite qu'il plaise à la Cour de céans de prononcer la nullité de l'arrêt n°14/CIV2/21 rendu le 31 mars 2021, dont pourvoi ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 79, alinéas 1er, 2 et 4 ancien de l'acte uniforme susvisé : « le bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties.

En cas de décès du preneur, personne physique, le bail se poursuit avec les conjoints ascendants en ligne directe, qui en ont fait la demande au bailleur par acte extrajudiciaire dans un délai de trois mois à compter du décès.

En l'absence de toute demande dans ce délai de trois mois, le bail est résilié de plein droit » ;

Attendu, en l'espèce, qu'il est constant comme résultant des pièces du dossier de la procédure que le contrat du 1er janvier 2003, régi par l'AUDCG de 1997, ne pouvait encourir la nullité pour violation de l'article 2 du décret n° 64-164 du 16 avril 1964 portant interdiction des actes sous seing privé en matière immobilière et 8 du décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières ; que c'est à bon droit que l'arrêt attaqué a, d'une part, fait application des dispositions de l'article 79 de l'acte uniforme précité pour prononcer la résiliation dudit contrat et, d'autre part, conclu à la condamnation de madame KEITA Micheline épouse N'DIAYE au paiement des impenses réalisées par feue KOUAKOU AHOU Aurélie ; que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

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

Sur les dépens

Attendu que madame KEITA Micheline épouse N'DIAYE ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi formé contre l'arrêt n° 14/Civ2/21 du 31 mars 2021 rendu par la Cour d'appel de Bouaké ;

Condamne madame KEITA Micheline épouse N'DIAYE aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier