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° 069/2024/PC du 13/03/2024

Affaire : Madame ELLEINGANG Étchian Monique
(Conseil : Maître Magne Hubertine KASSI-ADJOUSSOU, Avocat à la Cour)

Contre

Madame KOTCHI Claire Patricia
(Conseil : Maître YAO Ingride, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 056/2025 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 du 27 février 2025, où étaient présents :

Madame : Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente,
Messieurs Joachim GBILIMOU, Juge, Rapporteur
Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le renvoi du dossier enregistré au greffe de la Cour de céans le 13 mars 2024, sous le n°069/2024/PC, par arrêt n°392/23 du 13 avril 2023 de la Cour de cassation de Côte d'Ivoire, saisie d'un pourvoi formé par Maitre Magne Hubertine KASSI-ADJOUSSOU, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan-Plateau, 44, Avenue Lamblin, Résidence Eden, 3ème étage, Porte 32, 01 BP 1261 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de madame ELLEINGAND Étchian Monique, retraitée, demeurant à Abidjan-Cocody Riviera GOLF, 06 BP 6024 Abidjan 06, dans la cause qui l'oppose à madame KOTCHI Claire Patricia, restauratrice, exerçant sous la dénomination commerciale de « LE

LONGCHAMP », demeurant à Abidjan-Cocody II Plateaux Vallons, Rue des jardins, 06 BP 1711 Abidjan 06, ayant pour conseil Maître YAO Ingride, Avocat près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Riviera Bonoumin, Émeraude IV entre le rond-point de la CNPS et le rond-point ADO, immeuble Mary's, 1er étage, Porte 8, 28 BP 544 Abidjan 28,

en cassation de l'arrêt contradictoire RG N° 313/2021 rendu le 06 juillet 2021 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel interjeté par madame ELLEINGAND Étchian Monique contre le jugement RG n°0719/2020 rendu le 09 décembre 2020 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens de l'instance à la charge de madame ELLEINGAND Étchian Monique » ;

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 articles 13, 14 et 15 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 et des pièces de la procédure que suivant acte notarié en date du 29 mai 2009, madame ELLEINGANG Étchian Monique donnait à bail à usage professionnel à madame KOTCHI Claire Patricia une villa basse de cinq pièces, sise à Abidjan deux plateaux vallons, pour un loyer mensuel de 700.000 FCFA ; qu'à la suite de plusieurs renouvellements, ledit bail était une nouvelle fois renouvelé par devant notaire, le 08 avril 2016, pour une durée de deux ans moyennant un loyer mensuel de 875.000 FCFA ; que la demande de renouvellement dudit bail en date du 12 décembre 2017 de madame KOTCHI Claire Patricia, signifiée avant l'arrivée du terme prévue le 08 avril 2018, restait sans suite ; qu'alors qu'elle estimait par ce défaut de réponse que la

bailleresse était réputée avoir accepté le principe de renouvellement et le bail tacitement renouvelé, les relations des parties s'étant poursuivies, cette dernière lui donnait congé par exploit en date du 12 mars 2019, auquel elle s'opposait par exploit du 15 mai 2019 ; que considérant que le maintien de madame KOTCHI Claire Patricia sur les lieux après l'expiration du congé lui était préjudiciable, madame ELLEINGANG Étchian Monique l'assignait devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, lequel ordonnait la résiliation du bail et l'expulsion de celle-ci, par jugement avant dire droit RG N° 0719/2020 du 24 juin 2020 ; que ledit tribunal condamnait reconventionnellement madame ELLEINGANG Étchian Monique à payer à madame KOTCHI Claire Patricia la somme de 80.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction, par jugement RG 0719/2020 du 09 décembre 2020 ; que sur l'appel de madame ELLEINGAND Étchian Monique relevé de ce dernier jugement, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait l'arrêt, dont pourvoi ;

Sur le moyen unique, tiré de la violation des dispositions de l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG)

Attendu qu'il est reproché à la cour d'appel d'avoir violé ou fait une erreur dans l'application ou l'interprétation du texte susvisé, en ce que, pour confirmer le jugement RG N° 0719/2020 du 09 décembre 2020 du Tribunal de commerce d'Abidjan et motiver sa décision, elle a retenu que madame ELLEINGAND Étchian Monique n'a pas mentionné dans son exploit de congé en date du 12 mars 2019 le manquement à une obligation substantielle du contrat de bail, à savoir le non-paiement des loyers, alors, selon le moyen, qu'il ne ressort nullement de la lecture de ce texte que la requérante, qui a même délaissé plusieurs mises en demeure à la preneuse au sens dudit texte, était tenue d'une telle indication dans ledit exploit ; que d'ailleurs, les dispositions de l'article 125 du même acte uniforme qui permettent au bailleur de donner congé ne font aucune obligation à celui-ci d'indiquer le motif de la résiliation du bail et que la cour d'appel ne saurait ajouter à cet article en créant une obligation à sa charge ; que toujours selon la requérante, qu'en la condamnant au paiement d'une indemnité d'éviction de 80.000.000 FCFA, alors qu'elle a respecté de manière stricto-sensu les dispositions de l'article 127 de l'AUDCG susvisé, l'arrêt déféré encourt la cassation ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 127-1) de l'AUDCG précité, « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants : 1) S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant. Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité. Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du

bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser » ; qu'il en ressort que le bailleur n'est pas tenu au paiement d'une indemnité d'éviction lorsque son opposition au droit au renouvellement du bail est justifiée à l'encontre du preneur par l'un des deux motifs précités, et auquel celui-ci n'aura pas remedié, plus de deux mois après une mise en demeure dûment signifiée ou notifiée ;

Attendu, en l'espèce, qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'exploit de contestation de congé suivi de demande de renouvellement de bail de madame KOTCHI Claire Patricia, délivré à madame ELLEINGAND Étchian Monique le 04 mai 2019, consécutivement à son exploit de congé du 12 mars 2019, a fait l'objet de la part de celle-ci d'une opposition ou d'un refus de renouvellement pour un quelconque motif tiré du non paiement des loyers, et expressément visé dans un courrier ou un acte de refus de renouvellement émanant d'elle, pour prétendre bénéficier d'une exonération de paiement de l'indemnité d'éviction ; qu'il en est de même de l'exploit de congé préalable à cette demande qui ne mentionne pas également, comme motif, le manquement à une obligation substantielle du contrat ; qu'il s'en infère, qu'en retenant, comme elle l'a fait, que madame KOTCHI Claire Patricia a droit à une indemnité d'éviction et en condamnant madame ELLEINGAND Étchian Monique à lui en payer une, la cour n'a en rien violé le texte visé au moyen unique, lequel sera donc rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que madame ELLEINGAND Étchian Monique, ayant succombé, doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par madame ELLEINGAND Étchian Monique contre l'arrêt RG 313/2021 rendu le 06 juillet 2021 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

La condamne aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier