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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 19 juin 2025

Pourvoi : n° 090/2024/PC du 03/04/2024

Affaire : COFFIE Thierry François Adjeï
(Conseil : Maître Serge Pamphile NIAHOUA, Avocat à la Cour)

Contre

MROUE Ali
(Conseils : SCPA Ouangui-VE & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 193/2025 du 19 juin 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 19 juin 2025, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

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

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 03 avril 2024, sous le n° 90/2024/PC et formé par Maître Serge Pamphile NIAHOUA, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, Cabinet sis à Abidjan-Cocody, 2 Plateaux, Cité les perles 2, Rue 8, villa 512, 28 BP 381 Abidjan, agissant au nom et pour le compte de monsieur COFFIE Thierry François Adjéï, dirigeant de société, résidant à Abidjan- Commune de Cocody, 2 Plateaux, dans la cause qui l'oppose à monsieur MROUE Ali, dirigeant de société, résidant à Abidjan- Cocody, Boulevard Marseille, Immeuble MROUE, 05 BP 05 Abidjan 05, ayant pour Conseils la SCPA OUANGUI-VE & Associés, Avocats au barreau de Côte d'Ivoire, demeurant à Abidjan, Cocody, Immeuble NOURA, Bâtiment A, Mezzanine et 1er étage, Route du Lycée Technique, 01 BP 1306 Abidjan 01,

en cassation de l'arrêt n° 10/2024 du 04 janvier 2024 rendu par la Cour d'appel d'Abidjan, dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel de monsieur COFFIE Thierry François Adjéi interjeté contre le jugement 2237/2020 en date du 13 janvier 2021 rendu par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Condamne monsieur COFFIE Thierry François Adjéï aux entiers dépens de l'instance » ;

Le requérant 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 l'arrêt attaqué, que par acte notarié en date des 14 janvier 2015 et 01 avril 2016, monsieur MROUE Ali a acquis des ayants droits de feu EGNY Lavry Vital Antoine un terrain urbain bâti sis à Abidjan Marcory zone 4/C, objet du titre foncier n° 14.631 de la Circonscription foncière de Bingerville-Marcory, local loué par monsieur COFFIE Thierry Adjéï en vertu d'un bail à usage commercial ; que reprochant à son locataire des faits de sous-location, monsieur MROUE Ali le mettait en demeure par exploit en date du 27 octobre 2017, puis obtenait la résiliation du bail et l'expulsion de celui-ci suivant l'ordonnance n° 363/18 en date du 27 février 2018 rendue par la juridiction des référés du Tribunal de commerce, confirmée par arrêt n° 122 rendu le 21 décembre 2018 par la Cour d'appel d'Abidjan ; que la CCJA, par Arrêt n° 164/2020 du 14 mai 2020, cassait et annulait l'arrêt de la cour d'appel précité pour incompétence de la juridiction des référés ayant statué sur la demande ; que le Tribunal de Commerce d'Abidjan, saisi par monsieur MROUE Ali, faisait droit à sa demande de résiliation et d'expulsion suivant jugement n° 2237/2020 en date du 13 janvier 2021 ; que sur appel interjeté par monsieur COFFIE Thierry François Adjéï, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, par arrêt n° 345/2021 du 08 juin 2021, infirmait ladite décision ; que suite au pourvoi formé par monsieur MROUE Ali, la Cour de cassation, par arrêt n° 681/23 du 06 juillet 2023, cassait l'arrêt n° 345 précité ; que par exploit de

réassignation par suite d'un arrêt de renvoi après cassation en date du 05 octobre 2023, monsieur MROUE Ali assignait COFFIE Thierry François Adjéï devant la Cour d'appel de commerce d'Abidjan qui rendait l'arrêt dont pourvoi ;

Sur le premier moyen tiré de l'insuffisance de motif

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt déféré d'être insuffisamment motivé, en ce que pour rejeter le moyen tendant à déclarer sans objet la demande en résiliation de bail et en expulsion de monsieur COFFIE Thierry François Adjéï, il a retenu qu'en cassant et en annulant l'arrêt de la cour d'appel d'Abidjan qui avait confirmé l'ordonnance de référé ayant résilié le bail et ordonné l'expulsion de celui-ci, la CCJA a remis les parties dans leur état antérieur « de bailleur et de locataire nonobstant toute mesure d'exécution entreprise ; de sorte que c'est légitimement que M'ROUE Ali a entrepris une nouvelle procédure d'expulsion à l'encontre de son locataire », alors, selon le moyen, d'une part, qu'au moment où la demande de résiliation de bail et d'expulsion a été initiée, en juillet 2020, il n'était plus occupant des locaux parce qu'expulsé depuis le 13 mars 2018 et, d'autre part, qu'en cassant l'arrêt ayant confirmé l'ordonnance en vertu de laquelle il a été expulsé, la CCJA n'a pas ordonné sa réintégration dans les locaux ; qu'il suit, toujours, selon le moyen, qu'en se déterminant comme il l'a fait, la cour d'appel n'a pas suffisamment motivé sa décision qui encourt, de ce fait, cassation ;

Mais attendu que l'annulation de l'arrêt de la Cour d'appel d'Abidjan du 21 décembre 2018 par la Cour de céans pour vice de compétence entraîne la disparition des effets juridiques des décisions rendues par le juge des référés du tribunal de commerce et par la susdite cour d'appel, et implique que le bailleur retrouve son droit d'engager une nouvelle procédure d'expulsion, à condition qu'il respecte les règles de compétences et de fond applicables ; qu'ainsi, en retenant que par ladite annulation « les parties ont été remises en leur état antérieur de bailleur et de locataire nonobstant toute mesure d'exécution entreprise », la cour d'appel a suffisamment motivé sa décision ; que le moyen doit être rejeté comme étant mal fondé ;

Sur le second moyen, tiré de la violation de l'article 121 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général (AUDCG)

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué la violation de l'article 121 de l'AUDCG, en ce qu'il a conclu à l'existence de sous-location, motif pris de ce qu'il ressort des différents contrats d'association en participation conclus entre monsieur COFFIE Thierry François Adjéï et ses partenaires que chacun d'eux doit lui verser, au titre des charges locatives, une somme d'argent à titre de loyer au prorata de la surface qu'il occupe, alors, selon le moyen, qu'il s'agit d'une collaboration qui ne saurait être qualifiée de sous-location, laquelle ne se résume pas au seul fait de payer de l'argent au locataire principal ou de contribuer au paiement d'une charge locative ;

Attendu selon l'article 121 de l'AUDCG que « sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite. En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit. A défaut, la sous-location lui est inopposable » ; qu'au sens de cette disposition, la sous-location désigne le fait pour un locataire principal de céder tout ou partie des locaux qu'il loue à un tiers, appelé sous-locataire, moyennant un loyer ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure souverainement appréciés par la cour d'appel que monsieur COFFIE Thierry François Adjéï a effectué sans autorisation de son bailleur des sous-locations dans le local commercial loué ; que ce moyen qui tend à remettre en discussion devant la juridiction de céans cette appréciation souveraine des juges du fond doit être déclaré irrecevable ;

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

Sur les dépens

Attendu que monsieur COFFIE Thierry François Adjéï succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé contre l'arrêt n° 10/2024 du 04 janvier 2024 rendu par la Cour d'appel d'Abidjan ;

Condamne monsieur COFFIE Thierry François Adjéï aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier