ORGANISATION POUR L'HARMONISATION EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES (O.H.A.D.A)

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 11 décembre 2025

Recours : n° 077/2023/PC du 16/03/2023

Affaire : Société BERNABE Côte d'Ivoire SA
(Conseil : Maître KAMIL Tarek Avocat à la Cour)

Contre

Société Distribution Equipement Fournitures Industrielles (DEFI) Sarl
(Conseils : SCPA ACAs, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 337/2025 du 11 décembre 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 11 décembre 2025 où étaient présents :

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

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 16 mars 2023 sous le n°077/2023/PC et formé par Maître KAMIL Tarek, Avocat au barreau de Côte d'Ivoire, demeurant à Abidjan, Marcory résidentiel, rue de la Paix, Immeuble LENA, 7e étage, porte 7C, 05 BP 1404 Abidjan 05, agissant au nom et pour le compte de la Société BERNABE Côte d'Ivoire, dont le siège social est situé aux 99 et 175, Boulevard de Marseille, Treichville, Abidjan (Côte d'Ivoire), représentée par son président-directeur général monsieur Abdoul Hussein BEYDOUN, dans la cause qui l'oppose à la Société Distribution Equipement Fournitures Industrielles Sarl dite DEFI Sarl, dont le siège social est situé à Treichville, Boulevard de Marseille, Zone 3, rue

de l'industrie, face à la SODECI, Abidjan (Côte d'Ivoire), représentée par son gérant monsieur NABIL AJAMI, ayant pour conseils la SCPA Avocats Conseils Associés (ACAs), étude sise à Abidjan, Cocody Riviera Beach, Villa Sycamore House, 01 BP 4100 Abidjan 01 ;

en cassation de l'Arrêt n°105/2022 rendu le 1er décembre 2022 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Vu l'arrêt avant dire droit en date du 12 mai 2022 rendu par la Cour d'appel de céans ;

Dit la société DEFI partiellement fondée en son appel ;

Homologue le rapport d'expertise ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il a débouté la société DEFI de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction ;

Statuant à nouveau sur ce point ;

Condamne la société BERNABE CÔTE D'IVOIRE à payer à la société DEFI la somme de deux cent millions (200.000.000) de FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

La déboute du surplus de sa demande à ce titre ;

Confirme le jugement querellé pour le surplus ;

Mets les dépens de l'instance à la charge de la société BERNABE CÔTE D'IVOIRE, distraits au profit de la SCPA ACAS, Avocats aux offres de droit » ;

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 Afiwa Kindéna HOHOUETO, Juge ;

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 de l'arrêt attaqué et des éléments du dossier de la procédure, que par un contrat daté du 08 mai 2008 la Société Ivoirienne d'Installations Electriques (dite SIVIE) donnait bail à usage professionnel sur un local situé à Treichville, boulevard de Marseille à la société Distribution Equipements Fournitures Industrielles (dite DEFI Sarl), bail prolongé au 06 mai 2020 par un avenant daté du 07 mai 2014 ;

que courant 2015, la société BERNABE CI SA, mitoyenne des lieux, a acquis l'ensemble immobilier appartenant à la société SIVIE et héritait ainsi des baux existant sur l'immeuble ; que par exploit de commissaire de justice en date du 10 mars 2020, la société BERNABE CI SA donnait congé à la société DEFI Sarl pour motif de démolition en vue de reconstruction de l'immeuble acquis et lui offrait un nouveau bail dans l'immeuble à reconstruire ; qu'après contestation de cette dernière par exploit de commissaire de justice en date du 08 septembre 2020, la société BERNABE CI l'assignait devant le Tribunal de commerce d'Abidjan en validation du congé et expulsion des lieux ; que, par jugement du 27 janvier 2021, la chambre immobilière dudit tribunal validait le congé, ordonnait l'expulsion de la société DEFI Sarl et rejetait sa demande reconventionnelle en paiement d'indemnité d'éviction ; que, sur recours de cette dernière, la cour d'appel rendait l'arrêt dont pourvoi ;

Sur l'irrecevabilité du mémoire en réplique, relevée d'office

Attendu que le 18 octobre 2023, la société BERNABE-CI SA, par le biais de son conseil, Maître KAMIL Tarek déposait au greffe de la Cour un mémoire en réplique, sans en avoir fait préalablement la demande et reçu l'autorisation de la Présidente de la Cour, conformément à l'article 31 du Règlement de procédure de la Cour ; qu'en conséquence et en application de l'article susvisé, ledit mémoire en réplique sera déclaré irrecevable ;

Sur le premier moyen, tiré du défaut de base légale

Attendu que la société BERNABE CI reproche à l'arrêt attaqué le manque de base légale en ce que, pour faire droit à la demande d'indemnité d'éviction du locataire, la cour d'appel a, sur le fondement de l'article 127 de l'AUDCG, excipé le défaut de mise en demeure par le bailleur au preneur, d'avoir à cesser son activité parallèle à celle figurant dans le contrat et non écrite, avant de lui servir le congé ; que ne l'ayant pas fait, il ne peut être exonéré du paiement de l'indemnité d'éviction, alors selon le moyen, que la mise en demeure pour inexécution d'une obligation substantielle du bail ou cessation de l'exploitation de l'activité évoquée par cette disposition suppose que le bailleur en a eu connaissance avant de servir le congé ; qu'or la société BERNABE CI a hérité du contrat de bail liant le précédent bailleur au locataire et que l'activité de soudure menée par la société DEFI Sarl, ne figure pas à l'objet du contrat de bail cédé et constitue dès lors, la violation d'une obligation substantielle du contrat de bail initial ; qu'en se fondant sur le défaut de mise en demeure du preneur pour refuser de l'exonérer de l'indemnité d'éviction et l'accorder au preneur, la cour d'appel a commis le grief allégué et exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu que pour statuer sur la demande d'exonération ou de condamnation de la société BERNABECI SA au paiement d'une indemnité d'éviction à la société DEFI Sarl, la cour d'appel a ordonné une expertise immobilière aux fins de constater si l'immeuble à reconstruire offrira à la société DEFI Sarl les mêmes conditions d'exploitation que celles qu'elle avait auparavant ; que le rapport d'expertise a conclu que l'exploitation des activités de la société DEFI dans le nouvel immeuble peut

compromettre la sécurité des autres occupants de l'immeuble compte tenu de l'utilisation du gaz acétylène dans l'activité de soudure ; qu'il y a lieu dans ces conditions de pas envisager la relocation de la société DEFI dans le nouvel immeuble ;

Attendu qu'aux terme de l'article 126 de l'AUDCG « *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction. A défaut d'accord, sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;*

Que l'article 127 de l'AUDCG dispose : *« 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.

2) S'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés. Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit. Si les locaux reconstruit ont une destination différente de celle des locaux objets du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus » ;

Qu'il résulte de ces dispositions que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée et donner congé au locataire sous réserve du paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 de l'AUDCG dont il ne peut être exonéré que dans les conditions prévues à l'article 127 de l'AUDCG notamment s'il prouve que le locataire a commis des faits de non-respect d'une obligation substantielle du bail, faits qui se sont poursuivis plus de deux mois après une mise en demeure à lui signifiée, d'avoir à cesser lesdites violations ;

Qu'en l'espèce, le rapport d'expertise contredit la prétention de relocation du bailleur qui a toléré l'activité de soudure alors qu'elle ne figurait pas au contrat de bail initial et dès lors, devait faire l'objet d'une mise en demeure de sa cessation puisqu'elle constituait la violation d'une obligation substantielle du contrat de bail ; que ne l'ayant pas fait avant la signification du congé, la société BERNABE CI SA n'est pas éligible

aux conditions, pour le bailleur, d'être exonéré de l'indemnité d'éviction ; que la cour d'appel en la condamnant au paiement d'une indemnité d'éviction à son locataire, a fait une saine application des dispositions des articles 126 et 127 de l'AUDCG ;

Sur le second moyen tiré de la contrariété des motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué une contrariété de motifs en ce que la cour d'appel a motivé sa décision en ces termes « … le bail étant un contrat consensuel, les parties peuvent, nonobstant les termes d'un contrat de bail écrit, décider d'un commun accord de changer la destination du local donné à bail… », alors, selon le moyen, qu'aux termes de l'article 113 de l'AUDCG « le preneur est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail… conformément à la destination prévue au bail… en cas de changement de l'activité prévue au contrat, le preneur doit obtenir l'accord préalable et exprès du bailleur qui peut s'opposer par des motifs sérieux….» ; qu'en motivant autrement sa décision comme sus indiquée, alors qu'il est avéré que le preneur et l'ancien bailleur étaient liés depuis le début de leur relation contractuelle par un contrat de bail écrit et avaient par la suite procédé à des modifications des clauses du contrat par un avenant écrit, la cour d'appel a commis le grief allégué et exposé son arrêt à la cassation du chef de contrariété de motifs ;

Mais attendu que la cour d'appel a considéré que la société BERNABE CI SA , devenue propriétaire de l'ensemble immobilier et des baux qui y sont grevés, a poursuivi le contrat de bail avec la société DEFI Sarl tel qu'antérieurement exécuté par le précédent bailleur, sans l'avoir dénoncé ni adressé de mise en demeure à celle-ci d'avoir à restituer au bail son objet initial et à fermer son atelier de soudure ; qu'elle a régulièrement perçu les loyers d'occupation, de sorte qu'elle ne peut valablement alléguer la violation de l'objet du bail ; que la motivation décriée a constaté l'existence d'une situation de fait et ne contrarie point les dispositions de l'article 113 de l'AUDCG sus indiqué ; que le moyen n'est pas fondé ;

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

Sur les dépens

Attendu que la demanderesse ayant succombé, elle sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable le mémoire en réplique présenté par la société BERNABE Côte d'Ivoire SA ;

Rejette le pourvoi ;

La condamne aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier