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 avril 2026

Recours : n° 172/2023/PC du 23/05/2023

Affaire : COMPAGNIE IVOIRIENNE D'ÉLECTRICITÉ dite CIE
(Conseils : Cabinet VIRTUS, Avocats à la Cour)

Contre

1- **KONET Sita**
2- **KONET Moussa**
3- **TOURE Massati épouse KONET,** prise en sa qualité de représentant légal des mineurs **:**
   - **KONET Mohamed Ibrahim Darwin**
   - **KONET Djéneba Aude Ashley**

(Conseil : Maître ALLA AFFELI, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 085/2026 du 30 avril 2026

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 30 avril 2026 où étaient présents :

Messieurs :	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Président, rapporteur
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Youssouf FOFANA,	Juge
	Adamou MOUSSA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans, sous le n° 172/2023/PC du 23 mai 2023, et formé par le Cabinet VIRTUS, Avocats à la Cour, demeurant au 20-22 Boulevard Clozel, Résidence Les Acacias, 2ème étage, 20 BP 1304 Abidjan 20, République de Côte d'Ivoire, agissant au nom et pour le compte de la Compagnie Ivoirienne d'Électricité dite CIE, société anonyme, ayant son siège social à Abidjan-

Treichville, avenue Christiani, 01 BP 6923 Abidjan 01, République de Côte d'Ivoire, représentée par son président directeur général, monsieur BAKAYOKO Ahmadou, dans la cause qui l'oppose à :

1- Madame KONET SITA, propriétaire immobilière, demeurant à Abidjan-Cocody ;

2- Monsieur KONET MOUSSA, demeurant à Abidjan ;

3- Madame TOURÉ MASSATI, épouse KONET, prise en qualité dereprésentant légal des mineurs KONET Mohamed Ibrahim Darwin et KONET Djénéba Aude Ashley, ayant tous pour Conseil Maître ALLA AFFELI, Avocat à la Cour, demeurant à Cocody II Plateaux Vallon, rue J 81 Bernard DADIE, cité SOGEFIHA, immeuble SIROCCO au rez-de-chaussée, appartement 142, 01 BP 1904 Abidjan 01, République de Côte d'Ivoire,

en cassation de l'arrêt n° 101 du 08 mars 2023 rendu par la Cour d'appel de Daloa et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière civile et commerciale et en dernier ressort ;

En la forme ;

Déclare la Compagnie Ivoirienne d'Électricité dite CIE recevable en son appel relevé du jugement contradictoire n° 85 rendu le 20 avril 2022 par le Tribunal civil de Man ;

Au fond ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit qu'il n'y a pas lieu à nouvelle expertise ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne l'appelante aux dépens » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les cinq moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Jean-Marie KAMBUMA NSULA, Président ;

Vu les 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 qu'il ressort de l'arrêt attaqué et des productions des parties que, par contrat de bail enregistré le 06 septembre 1991, feu KONET Moussa concédait à la Compagnie Ivoirienne d'Électricité (CIE) une concession immobilière sise au quartier SARI de Man, moyennant un loyer mensuel initial de 250 000 FCFA ; qu'en janvier 2000, les parties signaient un avenant portant le loyer à 500 000 FCFA pour trois ans, reconductible tacitement; que la crise postélectorale de 2011 entraînait le pillage et la dégradation totale des locaux, et la CIE finançait leur réhabilitation pour un montant de 175 844 692 FCFA, dont elle imputait la somme de 68 023 098 FCFA à des travaux de grosses réparations incombant au bailleur, et en réclamait le paiement ; que suite à des mésententes entre les parties, et sur saisine de madame KONET Sita et monsieur KONET Issiaka Betcheke devenus propriétaires par dévolution successorale, la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance de Man désignait, par ordonnance du 02 avril 2021, un expert immobilier avec pour mission de déterminer la valeur locative réelle et actualisée des locaux ; que dans son rapport, l'expert concluait à un loyer mensuel de 3 917 520 FCFA ; que par jugement civil contradictoire n° 85/2022 du 20 avril 2022, le Tribunal de première instance de Man homologuait le rapport d'expertise en fixant le nouveau loyer mensuel à 3 000 000 FCFA, tout en rejetant la demande reconventionnelle de la CIE tendant à la désignation d'un nouvel expert; que sur appel de la CIE, la Cour d'appel de Daloa, rendait l'arrêt dont pourvoi ;

Sur le premier moyen

Attendu que la CIE fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé les faits et omis de répondre à un chef de demande, en ce qu'il a méconnu l'objet réel de sa demande reconventionnelle d'expertise, en se bornant à constater que l'expert avait accompli sa mission dans les règles de l'art et qu'une nouvelle expertise n'était pas nécessaire, alors, selon le moyen, que ladite demande visait non pas à remettre en cause la valeur locative déjà expertisée, mais à évaluer le coût des travaux de réhabilitation qu'elle a financés seule afin d'en obtenir l'imputation sur le nouveau loyer ; qu'en statuant de la sorte, la Cour d'appel a dénaturé les faits et omis de statuer sur ce chef de demande ;

Mais attendu que ce moyen imbrique à la fois deux cas d'ouverture à la cassation, à savoir la dénaturation des faits et l'omission de répondre à un chef de demande, sans les spécifier, ni démontrer séparément en quoi chacun serait constitué, ce qui ne permet pas à la Cour d'exercer son contrôle ; qu'il convient en conséquence de déclarer ce moyen irrecevable ;

Sur le deuxième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 106 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'il a rejeté la demande d'expertise aux fins de détermination du coût des travaux de réhabilitation imputables au bailleur, alors, selon le moyen, que la CIE a seule supporté l'intégralité du coût de la remise en état des locaux saccagés lors de la crise de 2011, dont 68 023 098 FCFA

représentent des travaux de gros œuvre relevant du bailleur au sens la disposition légale susvisée ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a exposé son arrêt à la cassation ;

Attendu que pour rejeter la demande d'une nouvelle expertise, la cour d'appel a retenu qu' «en l'espèce, pour fixer le montant du loyer mensuel des locaux occupés par la Direction régionale de la CIE à Man, l'expert s'est fait l'état des lieux, à savoir la situation, la superficie et l'état de vétusté desdits locaux et s'est appuyé sur les prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires, le tout conformément aux dispositions de l'article 117 de l'Acte uniforme portant droit commercial général. Il a ensuite appliqué le coût du mètre-carré à la superficie totale par palier et a fait des prises de vue des bâtiments et des espaces non bâtis composant les lieux loués. Ainsi, il apparaît que l'expert a rempli sa mission dans les règles de l'art et qu'une nouvelle expertise n'est pas nécessaire » ;

Attendu que la cour d'appel s'est donc fondée exclusivement, et à juste titre, sur les critères de l'article 117 de l'AUDCG pour la fixation du loyer et non sur les dispositions de l'article 106 du même acte uniforme, manifestement inapplicable à une instance de fixation de loyer initiée par le bailleur ; qu'en conséquence, le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le troisième moyen

Attendu qu'il est reproché à la cour d'appel la violation des articles 107 de l'AUDCG, 1375 du Code civil et 101 du Code de procédure civile, commerciale et administrative (CPCCA) de Côte d'Ivoire en ce qu'elle s'est déclarée incompétente pour connaître de la demande de détermination du coût de remise en état des locaux et de son imputation sur le loyer, au motif que l'article 107 susvisé impose au preneur de saisir préalablement le juge compétent à bref délai lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations, alors, selon le moyen, que le terme « peut » figurant à cet article laisserait ouvertes d'autres voies de recours et que sa demande reconventionnelle, également fondée sur les autres dispositions visées au moyen, était recevable dans l'instance en révision du loyer initiée par les bailleurs; que l'arrêt contesté mérite en conséquence cassation ;

Mais attendu que l'article 107 de l'AUDCG dispose que « lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par la juridiction compétente statuant à bref délai, à les exécuter conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur. Dans ce cas, la juridiction compétente, statuant à bref délai, fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement » ;

Attendu que le terme « peut » dans ce texte indique la faculté pour le preneur d'engager la procédure spécifique qu'il organise et non le choix entre plusieurs voies de recours concurrentes ; qu'en imposant une autorisation judiciaire préalable à l'exécution des travaux, ce texte garantit la nécessité et la régularité des réparations et protège les parties contre des dépenses dont on n'a pu vérifier le bien-fondé et le

quantum ; que permettre au preneur d'obtenir remboursement de travaux déjà réalisés par voie reconventionnelle dans toute instance ultérieure viderait ce mécanisme de sa substance ; que les fondements alternatifs tirés des articles 1375 du Code civil et 101 du CPCCA ne sauraient suppléer la non-observation de la procédure dédiée, les dispositions spéciales de l'article 107 de l'AUDCG primant, conformément à l'article 10 du Traité de l'OHADA ; qu'en retenant qu' « il résulte des dispositions de l'article 107 de l'Acte uniforme portant droit commercial général que le preneur dispose d'un recours devant la juridiction compétente statuant à bref délai contre le bailleur qui refuse d'assumer les grosses réparations. En l'espèce, il se trouve que la CIE n'a pas saisi cette juridiction et n'a fait que profiter de l'action des ayants droit de feu KONET Moussa pour solliciter la détermination du coût de la remise en état des locaux et l'imputation de ce coût sur la valeur locative desdits locaux. Dès lors, il convient de se déclarer incompétent et de renvoyer l'appelante à mieux se pourvoir », la Cour d'appel a fait une saine application de la loi ; que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le quatrième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir violé l'article 117 de l'AUDCG en ce qu'il a entériné les conclusions de l'expert sur la valeur locative de voisinage, alors, selon le moyen, que l'expert s'est fondé sur des « informateurs » non identifiés, sans annexer aucun contrat de bail comparatif à son rapport, rendant invérifiable l'application du dernier critère du texte visé au moyen relatif aux prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires ;

Attendu que l'article 117 de l'AUDCG fixe les critères à prendre en compte pour la fixation du loyer sans prescrire les méthodes par lesquelles l'expert doit les évaluer ; que l'appréciation de la valeur probante d'un rapport d'expertise et du respect de la mission par l'expert relève du pouvoir souverain des juges du fond ; que le moyen, sous le couvert de la violation de la loi, tend plutôt à critiquer la méthode d'évaluation retenue par l'expert, laquelle a été validée par les juges du fond ; que ce moyen doit en conséquence être déclaré irrecevable ;

Sur le cinquième moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt d'être insuffisamment motivé et d'avoir violé les dispositions du Décret n° 79-715 du 02 octobre 1979, en ce qu'il a confirmé le jugement qui a porté le loyer de 500 000 FCFA à 3 000 000 FCFA, soit une augmentation de 600%, sans se prononcer sur l'application du Décret susvisé plafonnant le taux de variation des loyers à l'indice de variation officiel, et sans que cette omission ne soit motivée ;

Mais attendu que ce moyen, à l'instar du premier, imbrique sans les distinguer deux cas d'ouverture à la cassation distincts, à savoir l'insuffisance de motifs et la violation de la loi, ce qui ne permet pas à la Cour d'exercer son contrôle ; que le moyen doit en conséquence être déclaré irrecevable ;

Attendu qu'aucun moyen n'ayant prospéré, le pourvoi sera en conséquence

rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que la Compagnie Ivoirienne d'Électricité dite CIE succombant, elle doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la Compagnie Ivoirienne d'Électricité dite CIE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier