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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 25 juin 2026

Pourvoi : n° 181/2023/PC du 26/05/2023

Affaire : N'GORAN AKA Fulgence
(Conseils : SCPA BEDI et GNIMAVO, Avocats à la Cour)

Contre

-Ayants droit de feu GBAZOGA ATTEBI Mathias

-Ayants droit de feue TETY LAGA Suzanne

Arrêt N° 178/2026 du 25 juin 2026

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience publique du 25 juin 2026, où étaient présents :

Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Président,
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
	Charles MBA-OWONO,	Juge
	François-Xavier MBONO,	Juge
	Yaovi SRONVIE,	Juge, rapporteur
Et Maître	Valentin N'guessan COMOE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 mai 2023 sous le n°181/2023/ PC, formé par la SCPA BEDI et GNIMAVO, société d'Avocats, demeurant à Cocody II Plateaux 7eme tranche, non loin de la Pharmacie de la 7eme tranche, immeuble à carreaux de couleur marron, 1er étage, agissant au nom et pour le compte de monsieur N'GORAN Aka Fulgence, opérateur économique demeurant à Abidjan, 01 BP 8431, dans la cause qui l'oppose aux Ayants droit de feu GBAZOGA ATTEBI Mathias à savoir, ATTEBI Franck Emile, ATTEBI Gbazoga A, ATTEBI Adjames Jean Delacogne, ATTEBI Nayoro Angèle, ATTEBI Agbassi Félicité,

GNAZOGA A. Dénis et ATTEBI Amon Suzanne et les ayants droit de feue TETY LAGA Suzanne à savoir, ATTEBI ADJAMES Jean DELACOGNE, ATTEBI Kofi Symphorien Théodore, ZAGADOU Pierre Emile et Madame ATTEBI Suzanne,

en cassation de l'arrêt RG N°444/2022 rendu le 29 novembre 2022 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Ordonne la jonction des procédures RG 421/2022 et RG n°444/2022 ;

Déclare recevables les appels interjetés par les ayants droit de feu GBAZOGA ATTEBI Mathias à savoir : ATTEBI Franck Emile, ATTEBI Gbazoga A., ATTEBI Adjames Jean Delacogne, ATTEBI Nayoro Angèle, ATTEBI Agbassi Félicité, GNAZOGA A. Dénis et ATTEBI Amon Suzanne et de feue TETY LAGA SUZANNE que sont ATTEBI Koffi Symphorien Théodore et ZAGABDOU Pierre Emile et de Monsieur NGORAN Aka Fulgence contre le jugement RG n°3747/2022 rendu le 02 février 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Les y dit respectivement partiellement fondés et mal fondés ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il a omis de statuer sur la demande d'expulsion pour déchéance du droit au renouvellement du bail ;

Réforme le jugement attaqué en ce qu'il a condamné Monsieur N'GORAN Aka Fulgence à payer aux ayants droit de feu GBAZOGA ATTEBI MATHIAS et de feue TETY LAGA SUZANNE la somme de trois millions (3 000 000) de francs CFA au titre des loyers des mois d'avril à juillet 2021

Statuant à nouveau :

Dit que Monsieur N'GORAN Aka Fulgence est déchu du droit au renouvellement du bail ;

Ordonne l'expulsion de Monsieur N'GORAN Aka Fulgence de l'immeuble qu'il occupe bâti sis à Abidjan Treichville, habitat Craone tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer aux ayants droit de feu GBAZOGA ATTEBI MATHIAS et de feue TETY LAGA SUZANNE la somme de deux millions deux cent quatre-vingt mille (2 280 000) francs CFA correspondant au reliquat des loyers des mois d'avril à juillet 2021 ;

Déboute les ayants droit de feu GBAZOGA ATTEBI MATHIAS et de feue TETY LAGA SUZANNE du surplus de leurs prétentions et Monsieur N'GORAN Aka Fulgence de son appel ;

Confirme le jugement attaqué en ses autres dispositions ;

Condamne Monsieur N'GORAN Aka Fulgence aux dépens de l'instance. » ;

Le requérant 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 Yaovi SRONVIE, Juge ;

Vu les dispositions des 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 ;

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt et les pièces de la procédure, que suivant contrat en date du 15 juin 2017, les ayants droit de feu Mathias GBAZOGA ATTEBI et de feue Suzanne TETY LAGA donnaient à bail à monsieur Mamadou FOFANA un immeuble à usage commercial ; que suivant avenant conclu le 1er mai 2019, le preneur avec l'accord des bailleurs sous-louait l'immeuble à monsieur Aka Fulgence N'GORAN pour une durée d'un an ; que par un autre protocole d'accord conclu le 15 juillet 2020, les propriétaires que sont les défendeurs prolongeaient, pour une même durée d'un an, le bail avec monsieur Aka Fulgence N'GORAN ; qu'estimant que le preneur n'avait pas formulé de demande de renouvellement du bail, trois mois avant son échéance, les bailleurs l'assignaient en résiliation et en paiement d'arriérés de loyers devant le Tribunal de commerce d'Abidjan ; que cette juridiction, après avoir constaté que le bail liant les parties était arrivé à son terme le 31 juillet 2021, condamnait le preneur à payer la somme de 3 000 000 FCFA à titre de loyers impayés ; que sur appel de monsieur Aka Fulgence N'GORAN, la Cour d'appel d'Abidjan, reformait partiellement le jugement, en ordonnant l'expulsion du preneur et en réduisant la condamnation au titre des impayés de loyers à la somme de 2 800 000 FCFA, suivant arrêt RG 444/2022 rendu le 29 novembre 2022, dont pourvoi ;

Attendu que par courrier n°1768/ 2023/GC/aijd du 13 juillet 2023, le Greffier en chef de la Cour a informé les défendeurs, du pourvoi formé par monsieur N'GORAN Aka Fulgence devant la Cour de céans et leur a imparti un délai de trois mois pour produire leurs écritures ; que cette correspondance reçue et déchargée le 19 juillet 2023 par le Cabinet de leur conseil n'a eu aucune suite ; que le principe du contradictoire étant respecté, il échet de statuer sur la cause ;

Sur le moyen unique de cassation, tiré de la violation des articles 123 et 124 de l'Acte uniforme portant droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt entrepris d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ce que la cour d'appel, pour prononcer la déchéance du locataire de son droit au renouvellement, a constaté que le bail, conclu depuis 2019, est arrivé à son terme le 31 juillet 2021 sans que ce dernier n'ait sollicité le renouvellement avant

l'échéance, alors, selon le moyen, qu'il n'a occupé les locaux que pendant une période d'un an et qu'à ce titre, il ne pouvait être déchu de son droit au renouvellement ; que les deux contrats sont distincts et leurs périodes ne peuvent être cumulées ; qu'en cumulant son occupation des lieux en sa qualité de sous locataire avec celle accomplie en sa qualité de locataire principal pour aboutir à la période d'occupation de deux ans mettant ainsi à sa charge, sous peine de déchéance, la demande de renouvellement du bail, trois mois avant l'échéance , la cour d'appel a, selon le requérant, violé les dispositions de la loi et exposé sa décision à la censure de la Cour de céans ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 123 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celle-ci, pendant une durée minimale de deux ans… » ; que l'article 124 du même texte énonce «…le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail… » ;

Attendu qu'il infère de ces textes que le droit au renouvellement du bail, acquis pour le preneur qui justifie avoir exploité les locaux pendant une période de deux ans, est conditionné, sous peine de déchéance, par une demande de renouvellement, trois mois avant l'échéance du bail ; qu'en l'espèce, il est établi que le preneur a, d'abord, occupé le local par une sous location autorisée, portant sur la totalité de l'immeuble, pour une durée d'un an, puis, par une location conclue directement avec les véritables propriétaires pour la même période; que la sous-location étant totale et autorisée, ses effets demeurent opposables aux propriétaires comme cela ressort de l'article 121 du même acte uniforme ; qu'ainsi, il ne saurait être reproché aux juges d'appel d'avoir cumulé les deux contrats pour aboutir à une période d'occupation de deux ans, exigeant du preneur, avant toute poursuite du contrat, une demande de renouvellement ; que la cour, pour avoir constaté que le preneur n'a pas manifesté ce droit dans le délai prescrit par la loi avant l'échéance du bail, et en a conclu à juste titre à sa déchéance , a fait une saine application de la loi ; que le grief à lui reproché n'est pas fondé et encourt rejet ;

Attendu que le moyen unique n'ayant pas prospéré, il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur N'GORAN Aka Fulgence ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, et après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé contre l'arrêt RG n°444/2022 du 29 novembre 2022 ;

Condamne monsieur N'GORAN Aka Fulgence aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier