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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 1er février 2024

Pourvoi : n° **241/2022/PC du 11/07/2022**

Affaire : Madame KAGNASSI Fatoumata
(Conseils : SCPA NAMBEYA- DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

Monsieur MAZEH Ali
(Conseil : Maître BAGNON ZAOUROU Léon, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 027/2024 du 1er février 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première chambre, présidée par Monsieur Jean-Marie KAMBUMA NSULA, Juge, assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 1er février 2024, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Madame	: Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
Messieurs	: Mariano Esono NCOGO EWORO ,	Juge,
	Adelino Francisco SANCA ,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
	Joachim GBILIMOU,	Juge, rapporteur

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 11 juillet 2022, sous le n°241/2022/PC et formé par la SCPA NAMBEYA- DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour, sise à Abidjan-Cocody, Avenue Mermoz, villa n°326 en face du Lycée Français International Jean Mermoz, 04 BP 968 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de madame KAGNASSI Fatoumata, commerçante, demeurant à Abidjan-Cocody-Riviera les Jardins, en face de la petite Mosquée, dans la cause qui l'oppose à monsieur MAZEH Ali, commerçant, demeurant à Abidjan-Adjamé, quartier Rouge, 01 BP 3786 Abidjan 01, ayant pour conseil Maître BAGNON ZAOUROU Léon, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan-Plateau, 17 bd Carde (en face du Conseil Constitutionnel), 28 BP 4 Abidjan 28,

en cassation de l'arrêt RG n°633/2021 et 634/2021 rendu le 22 février 2022 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables les appels principal de Monsieur MAZEH Ali et incident de Madame KAGNASSI Fatoumata interjetés contre le jugement RG n°4059/2020 rendu le 31 mars 2021 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Dit Madame KAGNASSI Fatoumata mal fondée en son appel incident ;

L'en déboute ;

Dit Monsieur MAZEH Ali partiellement fondé en son appel principal ;

Le déboute en l'état de sa demande relative à la révision du coût du loyer mensuel du local loué ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties, ordonné l'expulsion de monsieur MAZEH Ali du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef et en ce qu'il l'a condamné au paiement des arriérés de loyers et des intérêts de droit générés par lesdits arriérés de loyers ;

Statuant à nouveau :

Dit que le contrat de bail liant les parties subsiste ;

Déclare Madame KAGNASSI Fatoumata mal fondée en ses demandes en paiement de la somme de 15.500.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de mars 2018 à novembre 2020, en résiliation du contrat de bail et en expulsion ;

Confirme le jugement querellé en ses autres dispositions ;

Met les dépens de l'instance à la charge des parties, chacune pour moitié »

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 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 de l'OHADA ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que, suivant acte

sous seing privé en date du 23 mars 2012, madame KAGNASSI Fatoumata donnait à bail à usage professionnel à monsieur MAZEH Ali, pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction, un magasin sis à Abidjan Adjamé Mairie ; que le loyer mensuel initial de 150.000 F CFA est passé, à la suite de plusieurs révisons, à 250.000 F CFA ; que par exploit d'huissier en date du 24 septembre 2018, suite à une nouvelle augmentation de ce loyer à 500.000 F CFA, notifiée le 03 mai 2018, le preneur la contestait et continuait de payer le loyer de 250.000 F CFA ; qu'estimant que celui-ci n'a pas exécuté son obligation de payer ses arriérés de loyers sur la base de ce montant de 500.000 F CFA, en dépit de la mise en demeure en date du 22 septembre 2020, madame KAGNASSI Fatoumata saisissait le Tribunal de commerce d'Abidjan de la contestation ; que par jugement RG n°4059/2020 du 31 mars 2021, cette juridiction, retenant le loyer mensuel de 250.000 F CFA, prononçait la résiliation du contrat liant les parties, condamnait monsieur MAZEH Ali au paiement du reliquat des loyers échus et impayés de 7.250.000 F CFA et ordonnait son expulsion des lieux loués ; que sur les recours respectifs des parties, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait l'arrêt, objet du présent pourvoi ;

Sur le moyen unique, tiré de la violation des dispositions de l'article 117 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 117 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'il a jugé que le loyer mensuel ayant cours dans le contrat des parties est de 250.000 F CFA, alors, selon le moyen, que le bailleur a procédé à l'augmentation dudit loyer depuis mai 2018 ; que l'absence de contestation judiciaire par le preneur du nouveau loyer exprime bien qu'il l'a approuvé ; qu'ainsi, poursuit la recourante, en insinuant qu'il revenait plutôt au bailleur de saisir la juridiction compétente de la contestation, la cour d'appel a fait une fausse interprétation du texte susvisé, exposant ainsi sa décision à la cassation ;

Mais attendu que, selon l'article 117 de l'Acte uniforme susvisé dont la violation est arguée, « à défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente, statuant à bref délai, est saisie par la partie la plus diligente… » ;

Qu'en l'espèce, aucun nouveau loyer n'a été fixé par telle juridiction compétente, à la suite de l'augmentation contestée, faute d'avoir été saisie à la diligence de l'une quelconque des parties ; qu'il s'en infère, qu'en retenant, comme elle l'a fait, que *« monsieur MAZEH Ali s'étant opposé au paiement du loyer mensuel de 500.0000 F CFA, madame KAGNASSI Fatoumata n'a pas saisi la juridiction compétente afin que celle-ci fixe le nouveau loyer du local ; que dans ces conditions, elle ne peut valablement soutenir que le loyer mensuel est de*

500.000 F CFA depuis le mois de mai 2018 », la cour d'appel n'a donc nullement violé l'article visé au moyen, lequel n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Attendu que le moyen unique de cassation n'ayant prospéré, le pourvoi doit être rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que madame KAGNASSI Fatoumata ayant succombé, les dépens sont mis à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne madame KAGNASSI Fatoumata aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier