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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 24 octobre 2024

Pourvoi : n° 126/2022/PC du 13//04/2022

Affaire : KOUASSI N'Guessan Valentin
(Conseils : Cabinet KS & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

AKA N'SIO Marie-Laurence Epouse VILASCO
(Conseils : SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 258/2024 du 24 octobre 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 Mathias NIAMBA, Juge, assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 24 octobre 2024, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de Juge composé de :

Mesdames :	Ester Ngo MOUTNGUI,	Présidente
	Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Juge rapporteur
	Joachim GBILIMOU,	Juge
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°126/2022/PC du 13 avril 2022 et formé par le Cabinet KS & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan, Cocody-Les Deux-Plateaux, ENA, Rue J9, 01 BP 640 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de monsieur KOUASSI N'Guessan Valentin, gérant de société, domicilié à Abidjan, Riviera II les Jardins,

Villa n°A7-166, dans la cause qui l'oppose à madame AKA N'SIO Marie-Laurence Edwige, épouse VILASCO, comptable, domicilié à Abidjan Cocody Cité des Arts, ayant pour conseil la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & Associés, Avocats à la Cour, sise 118, Rue Pitot, Cocody Danga, 08 BP 1933 Abidjan 08,

en cassation de l'arrêt n°586/2021 du 26 octobre 2021 rendu par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en dernier ressort ;

Déclare recevables les appels principal de Monsieur KOUASSI N'Guessan Valentin et incident de madame AKA N'SIO Marie-Laurence Edwige épouse VILASCO, interjetés contre le jugement RG N°0029/21 rendu le 24 mars 2021 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Dit monsieur KOUASSI N'Guessan Valentin mal fondé en son appel principal ;

L'en déboute ;

Déclare madame AKA N'SIO Marie-Laurence Edwige épouse VILASCO bien fondée en son appel incident ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il a débouté Madame AKA N'SIO Marie-Laurence Edwige épouse VILASCO de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Statuant à nouveau sur ce point :

Dit Madame AKA N'SIO Marie-Laurence Edwige épouse VILASCO bien fondée en sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Condamne monsieur KOUASSI N'Guessan Valentin à lui payer la somme de six cent mille francs CFA (600 000 F CFA) à titre d'indemnité d'occupation ;

Confirme le jugement querellé en ses autres dispositions ;

Mets les dépens de l'instance à la charge de Monsieur KOUASSI N'Guessan Valentin ; »

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 Mathias NIAMBA, 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 contrat de bail signé le 04 mai 2017, madame AKA N'SIO Marie Laurence Edwige épouse VILASCO donnait à bail à monsieur KOUASSI N'Guessan Valentin un terrain nu, en vue d'y exercer une activité de restauration, pour une durée de 5 ans, moyennant un loyer mensuel de 150 000 F CFA ; qu'ayant été expulsé du local pris à bail sans droit au renouvellement et estimant que dame AKA N'SIO Marie Laurence Edwige épouse VILASCO lui restait redevable de la somme de 49.874.940 F CFA au titre des impenses réalisées, celui-ci assignait cette dernière par devant le Tribunal de commerce d'Abidjan qui, par jugement n°0029/2021 rendu le 24 mars 2021, déclarait sa demande mal fondée ; que sur appels principal et incident des parties, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait le 26 octobre 2021 l'arrêt 586/2021, objet du présent pourvoi ;

Sur le moyen unique de cassation

Attendu que le requérant reproche à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 131 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, en ce qu'il l'a débouté de sa demande en remboursement des impenses réalisées au motif que l'autorisation du bailleur doit être écrite et préalable à la réalisation des travaux, alors, selon le moyen, que le législateur n'a pas indiqué de façon formelle la forme de l'autorisation du bailleur ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a commis le grief allégué, et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 131 de l'Acte uniforme susvisé « le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.

A défaut d'accord entre les parties, le preneur peut saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelée, ou encore dès la notification du congé du bail à durée indéterminée. » ; qu'au sens de cet article, le remboursement des constructions érigées par le preneur est subordonné à l'autorisation préalable du bailleur d'effectuer les travaux et, à la fin du bail par l'arrivée du terme ou par l'effet d'un congé ; qu'en l'espèce, il ressort des pièces versées au dossier, que monsieur KOUASSI N'Guessan Valentin n'a pas rapporté la preuve formelle de l'obtention de l'autorisation préalable du bailleur ; que c'est donc a bon droit que la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a retenu que « l'autorisation du bailleur reprise par l'article 131 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ne saurait s'induire de l'attitude du bailleur qui n'a pas exprimé son refus pendant la réalisation des impenses ; que cette autorisation doit être écrite ou sans équivoque et préalable à la réalisation des

travaux » ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a en rien violé l'article visé au moyen ; qu'il y a lieu en conséquence de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur KOUASSI N'Guessan Valentin, succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne monsieur KOUASSI N'Guessan Valentin aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier