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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 31 octobre 2024

Recours : n° 074/2022/PC du 11/03/2022

Affaire : OUATTARA Kounatio
(Conseils : Cabinet BEIRA & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

COULIBALY Adama
(Conseils : Cabinet DOSSONGUI & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 273/2024 du 31 octobre 2024

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 31 octobre 2024 où étaient présents :

Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président, rapporteur
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 11 mars 2022, sous le n°074/2022/PC et formé par le Cabinet BEIRA & Associés, Avocats à la Cour, Cocody II Plateaux, Boulevard Latrille, immeuble Santa Maria, Escalier A, 1er étage, porte A5, 22 BP 98 Abidjan 22, agissant au nom et pour le compte de monsieur OUATTARA Kounatio, directeur des Boulangeries Saint Joseph, domicilié à Cocody II Plateaux, 20 BP 1584 Abidjan 20, dans la cause l'opposant à monsieur COULIBALY Adama, administrateur des services financiers, domicilié à Abidjan, 06 BP 731 Abidjan 06, ayant pour conseils le Cabinet DOSSONGUI & Associés, Avocats à la Cour, Résidence Front lagunaire 4ème étage Ascenseur A, BP 7881, Abidjan 01,

en cassation de l'arrêt n°530/2021 du 26 octobre 2021 rendu 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 OUATTARA Kounatio et incident de Monsieur COULIBALY Adama interjetés contre le jugement RG N°356/2019 rendu le 10 avril 2019 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Dit Monsieur OUATTARA Kounatio mal fondé en son appel principal ;

L'en déboute ;

Dit Monsieur COULIBALY Adama mal fondé en son appel incident ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés pour moitié par chacune des parties » ;

Le requérant 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 Monsieur Arsène Jean Bruno MINIME, Premier Vice-Président ;

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, selon l'arrêt attaqué, que, OUATTARA Kounatio, se prévalant d'un malentendu avec son bailleur, COULIBALY Adama, sur la nature des activités à exercer dans les magasins de la résidence FINASSORINE à Yopougon Ananeraie, a résilié le bail professionnel les liant depuis le 1er juillet 2011 et a assigné son bailleur en paiement de diverses sommes d'argent devant le Tribunal de commerce d'Abidjan ; que, par jugement du 10 avril 2019, ce tribunal a débouté les deux parties de leurs demandes principales et reconventionnelles ; que, sur leurs appels, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a rendu l'arrêt faisant l'objet du pourvoi ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que, dans son mémoire en réponse déposé au greffe le 15 juillet 2022, le défendeur soulève l'irrecevabilité du pourvoi, en invoquant la violation de l'article 23 du Règlement de procédure de la Cour de Céans, au motif que le recours présenté par l'avocat du demandeur ne comportait pas de mandat spécial de représentation ;

Mais attendu que ce défaut a été régularisé en cours de procédure par la production d'un mandat spécial daté du 08 mars 2022, établi par le demandeur au pourvoi ; qu'il s'ensuit que l'exception soulevée n'est pas fondée et que le pourvoi est recevable ;

Sur le premier moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt d'être insuffisamment motivé en ce qu'il a constaté la rupture du lien contractuel entre les parties par suite « du départ du locataire des lieux », sans en déduire la résiliation du contrat de bail professionnel et, partant, l'obligation pour le bailleur de restituer la caution du locataire ;

Mais attendu qu'en retenant que le preneur ne pouvait valablement solliciter la restitution de la caution dès lors qu'il n'avait pas, conformément à l'article XIII du contrat de bail, prouvé la fin du contrat, la remise des clés et l'état de lieux, la cour d'appel a suffisamment motivé sa décision ; que le moyen n'est pas fondé et sera rejeté ;

Sur le second moyen, pris en ses quatre branches réunies

Attendu, dans la première branche, qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir violé l'article 1375 du Code civil en rejetant la demande en remboursement des frais de gardiennage, au motif que le locataire n'a pas prouvé l'engagement du bailleur, alors que ces frais seraient dus par le fait de son mandataire ;

Attendu, dans la deuxième branche, qu'il est reproché à l'arrêt d'avoir violé l'article 131 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en exigeant une autorisation expresse et préalable du bailleur pour les travaux effectués, alors que cet article ne prescrit aucune formalité particulière ;

Attendu, dans la troisième branche, qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir violé l'article 126 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général en jugeant que le locataire ne rapporte pas la preuve de l'opposition au renouvellement du contrat et à la libération des lieux loués, alors, selon la branche du moyen, que l'opposition du bailleur à l'exercice de l'activité envisagée par le locataire et son refus de recevoir les loyers constituent un refus de renouvellement de bail ouvrant droit au paiement d'une indemnité d'éviction ;

Attendu, dans la quatrième branche, qu'il est reproché à l'arrêt d'avoir violé l'article 1147 du Code civil en déboutant le locataire de sa demande de dommages-intérêts au motif qu'il ne rapporte pas la preuve d'une rupture abusive du contrat de bail et du préjudice qu'il aurait subi, alors, selon la branche du moyen, que cette preuve résulte de l'opposition du bailleur à l'exercice de l'activité envisagée par le locataire et son refus de recevoir les loyers ;

Mais attendu qu'en considérant au vu des éléments de la procédure, d'une part, que le locataire n'a pas prouvé que le bailleur était responsable des frais de gardiennage, d'autre part, qu'il n'a produit aucune preuve d'une autorisation expresse du bailleur pour les travaux , ensuite, qu'il n'a pas établi l'absence du renouvellement du bail ou que son départ était dû à un refus du bailleur, et enfin, qu'il n'a pas prouvé une faute contractuelle du bailleur, l'arrêt de la cour d'appel n'encourt pas les griefs allégués ; que, dès lors, les quatre branches du moyen ne sont pas fondées et seront rejetées ;

Attendu qu'en définitive, aucun des moyens n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que, succombant, monsieur OUATTARA Kounatio sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Le rejette ;

Condamne monsieur OUATTARA Kounatio aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier