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

**---**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)**

**---**

**Deuxième chambre**

**---**

**Audience publique du 27 février 2025**

**Recours : n° 154/2023/PC du 15/05/2023**

**Affaire : Société VIVO ENERGY CÔTE D'IVOIRE dite VECI SA**
**(Conseils : SCPA 2YK & Associés, Avocats à la Cour)**

**Contre**

**Monsieur Lamory SANOGO**
**(Conseils : Maîtres DJOLAUD Kili Aristide et Minta DAOUDA TRAORE, Avocats à la Cour)**

## Arrêt N° 071/2025 du 27 février 2025

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 27 février 2025 où étaient présents :

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

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans, sous le n°154/2023/PC du 15 mai 2023 et formé par la SCPA 2YK & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan-Cocody, Cité des Arts, 323 logements, rue des bijoutiers, prolongement de la Cité BAD, escalier B1, 3$^{éme}$ étage, porte 20, 04 BP 1405 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de la société VIVO ENERGY Côte d'Ivoire, dite VECI, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est à Abidjan, zone industrielle de VRIDI, rue des Pétroliers, 15 BP 378 Abidjan 15, agissant aux poursuites et diligences de son directeur général, monsieur Abou SOW, demeurant audit siège, dans la cause qui l'oppose à monsieur Lamory SANOGO, administrateur de société, demeurant à Abidjan

Cocody Riviera 2, villa 330, 20 BP 550 Abidjan 20, élisant domicile en l'Étude de son conseil, Maître DJOLAUD Kili Aristide, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody Riviera 3, Boulevard François Mitterrand, face Cap Nord, Immeuble la Paix, rez-de-chaussée, porte 5, 30 BP 338 Abidjan 30 et Maître Minta DAOUDA TRAORE, Avocat à la Cour, demeurant à Cocody Val Doyen 1, lot n°22, derrière l'hôtel Communal, 30 BP 713 Abidjan 30,

en cassation de l'arrêt n°067/2023 rendu le 19 janvier 2023 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Vu les arrêts avant dire droit RG n°342/2022 en date des 09 juin et 27 octobre 2022 rendus par la cour d'appel de céans ;

Fixe le nouveau montant du loyer mensuel au titre du contrat de bail liant les parties et portant sur le lot n°113 d'une superficie de 2228 mètres carrés, objet du titre foncier n°47407 de la circonscription foncière de Bingerville devant figurer dans l'avenant du 09 juin 2020 à la somme de 3.280.860 FCFA ;

Condamne la société VIVO ENERGY Côte d'Ivoire à payer à Monsieur Lamory SANOGO la somme de 165.891.600 FCFA au titre du reliquat des loyers de septembre 2020 à septembre 2025 ;

Confirme la décision querellée pour le surplus ;

Condamne la SOCIÉTÉ VIVO ENERGY Côte d'Ivoire aux dépens de l'instance » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Adelino Francisco SANCA, Juge ;

Vu le 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué et des autres pièces du dossier de la procédure, que suivant acte notarié en date du 1er décembre 1990, le sieur Lamory SANOGO consentait à la société SHELL Côte d'Ivoire, devenue société VIVO ENERGY Côte d'Ivoire, dite VECI, un bail sur son terrain non bâti sis dans la circonscription de Bingerville, pour une durée de vingt-cinq (25) ans courant jusqu'en 2015, terrain sur lequel le preneur édifiait une station-service pour la commercialisation des produits pétroliers et diverses autres marchandises ;

que le loyer prévu en contrepartie de la jouissance des lieux, à la suite du renouvellement du bail intervenu le 07 avril 2015, était fixé à 425.000 FCFA, avant d'être revu à la hausse suivant avenant du 09 juin 2020 qui le fixait à 525.000 F CFA ; que cependant, requis pour l'accomplissement des formalités d'enregistrement du nouveau bail, le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques estimait que ce loyer convenu entre les parties était inférieur au montant taxable dans la zone géographique concernée et procédait à une réévaluation du loyer sur la période de 2015 à 2020, retenant la somme de 1.114.000 F CFA comme loyer mensuel ; que la société VECI ayant refusé de payer ce loyer réévalué au bailleur, celui-ci saisissait le Tribunal de commerce d'Abidjan d'une action en contestation de loyer qui, dans un premier temps, commettait un expert pour déterminer le montant du nouveau loyer à payer par jugement RG n°1803/2021 rendu le 15 juillet 2021, et dans un second temps, par un autre jugement rendu le 13 janvier 2022, fixait le nouveau loyer à un montant autre que celui convenu entre les parties dans l'avenant et condamnait la preneuse, la société VECI, d'avoir à payer diverses sommes au bailleur à titre de reliquat de loyers et d'impôts locatifs prélevés ; que sur appel de ce dernier jugement, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait, le 19 janvier 2023, l'arrêt dont pourvoi;

**Sur la recevabilité du mémoire en réponse**

Attendu que dans son mémoire en réplique reçu au greffe de la Cour de céans, le 05 avril 2024, la requérante soulève l'irrecevabilité du mémoire en réponse produit, le 18 septembre 2023, par le défendeur, en ce que, d'une part, ledit mémoire, prétendument rédigé par Maître DJOLAUD Kili Aristide ne comporte aucune pièce établissant la preuve de la qualité d'avocat de celui-ci, en violation des dispositions de l'article 23.1 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ; qu'elle fait également valoir que, d'autre part, en violation des dispositions de l'article 27.1 du même règlement, le mémoire en réponse à elle signifié n'est pas signé ; qu'enfin, elle relève que Maître DJOLAUD Kili Aristide, désigné comme l'avocat qui a rédigé le mémoire est décédé le 02 avril 2023 et inhumé le 13 mai 2023, bien avant la date de la rédaction et celle du dépôt du mémoire précité ;

Attendu qu'aux termes de l'article 23 -1) du Règlement de procédure susvisé : « Le ministère d'Avocat est obligatoire devant la Cour. Est admis à exercer ce ministère toute personne pouvant se présenter en qualité d'Avocat devant une juridiction de l'un des Etats Parties au Traité. Il appartient à toute personne se prévalant de cette qualité d'en apporter la preuve à la Cour. Elle devra en outre produire un mandat spécial de la partie qu'elle représente » ; qu'il en résulte que toute personne se prévalant de la qualité d'avocat doit, en apporter la preuve devant la Cour, faute de quoi elle ne saurait accomplir valablement d'actes de procédures ;

Attendu, en l'espèce, qu'il ressort des pièces produites par la requérante, notamment les courriers en date des 19 avril 2023 et 09 mai 2023 du Bâtonnier de l'Ordre des avocats de Côte d'Ivoire portant respectivement avis de décès et programme d'inhumation de Maître DJOLAUD Kili Aristide ainsi que l'avis de publication du journal « Fraternité Matin » du 06-07 juillet 2023, que ce dernier est décédé à la PISAM le 02 avril 2023 et a été inhumé au cimetière de Williams ville le samedi 13 mai 2023 ;

Que dès lors, le mémoire en réponse daté du 11 septembre 2023 et déposé au greffe de la Cour de céans, le 18 septembre 2023, censé avoir été rédigé et signé par lui postérieurement à son décès ne peut qu'émaner d'une autre personne ; qu'il échet de déclarer ce mémoire irrecevable, sans qu'il ne soit besoin d'examiner les autres moyens d'irrecevabilité excipés par la requérante ;

**Sur l'irrecevabilité du mémoire en duplique de monsieur Lamory SANOGO**

Attendu que Monsieur Lamory SANOGO a déposé, le 03 février 2025, un mémoire en duplique sans avoir, au préalable, sollicité et obtenu du Président de la Cour l'autorisation requise, conformément aux dispositions de l'article 31 du Règlement de procédure de la Cour ; qu'il y a lieu, en conséquence, de déclarer d'office ledit mémoire irrecevable et de l'écarter des débats ;

**Sur le premier moyen de cassation, pris en ses deux branches réunies, tiré de la violation des articles 116 et 117 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et 1134 du Code civil ivoirien**

Attendu que la requérante fait grief à la cour d'appel d'avoir violé les dispositions légales visées au moyen, en ce que, se fondant sur un prétendu désaccord entre les parties au bail sur le montant du loyer, ladite cour a judiciairement fixé un nouveau loyer, alors, selon le moyen, que suivant avenant au contrat de bail conclu en date du 09 juin 2020, régulièrement signé et enregistré auprès de la conservation foncière, le sieur Lamory SANOGO et elle, société VECI, avaient, d'accord parties et par écrit, fixé le nouveau loyer de leur bail à 525.000 F CFA, de sorte qu'en statuant comme elle l'a fait, en déterminant un montant du loyer autre que celui fixé d'un commun accord par les parties dans leur avenant, la cour d'appel a, selon la requérante, violé les articles 116 et 117 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ainsi que l'article 1134 du Code civil ivoirien selon lequel, « les conventions légalement formées ont force de loi entre les parties, elles doivent être exécutées de bonne foi et ne peuvent être révoquées que d'accord partie, ou pour les causes que la loi autorise » ; qu'elle en déduit que l'arrêt attaqué encourt cassation ;

Attendu en effet que l'article 116 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « Les parties fixent librement le montant du

loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 (…) » ; que l'article 117 du même Acte uniforme ajoute que, « A 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'enfin l'article 1134 du Code civil ivoirien réaffirme la force obligatoire des contrats en disposant que : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites (….)» ;

Qu'il résulte de ces dispositions que les parties à un bail déterminent librement le montant du loyer et qu'une fois fixé, ce montant s'impose à elles comme une loi, sauf révision dans les conditions prévues par le contrat ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des pièces versées au dossier que, suivant avenant conclu, le 09 juin 2020, dûment signé des parties et enregistré à la conservation foncière, monsieur Lamory SANOGO et la société VIVO ENERGY Côte d'Ivoire, dite VECI, usant de la faculté de révision des conditions du bail reconnue par la loi, ont d'un commun accord fixé le montant du loyer à la somme de 525.000 F CFA, pour une durée de cinq (05) ans, allant du 1er novembre 2020 au 31 octobre 2025 ;

Qu'en écartant, au motif d'un prétendu désaccord, le montant du loyer librement convenu par les parties dans leur avenant, lequel s'imposait à elles en vertu du principe de la force obligatoire des conventions, pour fixer ensuite un loyer différent, au motif d'un prétendu désaccord, sans fonder cette argumentation sur une disposition légale ou règlementaire ou la justifier par l'arrivée de la période conventionnelle de révision ou par l'intervention d'un renouvellement du bail, la cour d'appel a méconnu le sens et la portée des dispositions précitées et son arrêt encourt cassation de ce chef ; qu'il échet alors, casser l'arrêt déféré et de statuer par évocation, en application de l'article 14 dernier alinéa du Traité OHADA ;

**Sur l'évocation**

Attendu que par acte de commissaire de justice en date du 14 avril 2022, la société VIVO ENERGY Côte d'Ivoire dite VECI relevait appel du jugement RG N°1803/2021 rendu le 13 janvier 2022 par le Tribunal de commerce d'Abidjan dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit N°1803/2021 en date du 15 juillet 2021 ;

Dit Monsieur LAMORY SANOGO partiellement fondé en son action ;

Fixe le nouveau montant du loyer mensuel au titre du contrat de bail liant les parties et portant sur le lot n°113 d'une superficie de 2228 mètres carrés, objet du titre foncier n°47 de la circonscription foncière de Bingerville devant figurer dans l'avenant du 09 juin 2020 à la somme de 3.151.920 F CFA ;

Condamne la SOCIÉTÉ VIVO ENERGY CÔTE D'IVOIRE à payer à Monsieur LAMORY SANOGO la somme de 157.615.000 F CFA au titre du reliquat des loyers de septembre 2020 à septembre 2025 ainsi qu'au paiement de la somme de 13.825.000 F CFA au titre des impôts locatifs prélevés sur la période du 1er septembre 2015 à septembre 2020 ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Condamne la SOCIÉTÉ VIVO ENERGY CÔTE D'IVOIRE aux entiers dépens de l'instance » *;*

Attendu qu'au soutien de son appel, la société VIVO ENERGY Côte d'Ivoire soulève l'irrecevabilité de l'action de monsieur Lamory SANOGO pour défaut de tentative de règlement amiable en application de l'article 52 du code de procédure civile ; qu'au fond, elle sollicite l'infirmation du jugement attaqué, en ce que les conclusions du rapport d'expertise sur lequel repose sa condamnation doivent être écartées pour n'avoir pas tenu compte des éléments d'appréciation découlant de l'article 117 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ; qu'elle demande également l'infirmation dudit jugement d'une part, en ce que, le tribunal a fixé un nouveau loyer alors que les parties ont, suivant l'avenant conclu le 09 juin 2020 et effectivement enregistré au service des impôts, fixé le nouveau loyer à la somme de 525.000 F CFA et d'autre part, en ce qu'elle a été condamnée à payer des impôts locatifs, demande formulée après le délai de prescription de cinq (05) ans prévu par l'article 158 du code général des impôts ;

Attendu qu'en réponse, monsieur Lamory SANOGO sollicite la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

**Sur l'exception d'irrecevabilité de l'action de Monsieur Lamory SANOGO**

Attendu que dans son acte d'appel, la société VIVO ENERGY Côte d'Ivoire soulève l'irrecevabilité de l'action de monsieur Lamory SANOGO au motif que cette action a été introduite en violation de l'article 52 du Code de procédure civile qui exige une tentative de règlement amiable ;

Attendu cependant que le premier juge a statué sur cette exception par un jugement avant dire droit rendu le 15 juillet 2021 contre lequel la société VIVO ENERGY Côte d'Ivoire n'a exercé aucune voie de recours ; qu'il s'ensuit que

cette exception soulevée à l'occasion d'un appel formé contre un jugement qui ne s'est pas prononcé sur ce point, doit être déclarée irrecevable ;

**Sur les demandes de fixation d'un nouveau loyer et de paiement de reliquat de loyers**

Attendu que s'agissant des demandes de fixation d'un nouveau loyer et de paiement de reliquat de loyers au titre de la période de septembre 2020 à septembre 2025 formulées par le bailleur contre la preneuse, il y a lieu, pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation de l'arrêt attaqué, d'infirmer le jugement entrepris en ces points et, statuant à nouveau, de débouter le bailleur de ces chefs de demande comme étant mal fondés ;

**Sur la demande de paiement des impôts locatifs**

Attendu que le bailleur sollicite la condamnation de la preneuse au paiement de la somme de 13.368.000 F CFA à titre de frais d'impôt qui ont été prélevés d'office par le fisc sur ses revenus locatifs, au motif que ces frais sont à la charge de la preneuse ;

Attendu cependant qu'il appert des éléments du dossier de la procédure que les frais d'impôts dus à la conservation foncière ont été intégralement acquittés par la preneuse comme l'atteste la quittance de paiement versée au dossier ; qu'en condamnant néanmoins cette dernière au titre du même chef de réclamation, alors que le bailleur n'a produit aucune pièce établissant du prélèvement effectif du montant réclamé sur ses revenus locatifs, le premier juge n'a pas justifié légalement sa décision ; qu'il y a lieu, en conséquence, d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et, statuant, à nouveau, de débouter le bailleur de sa demande comme étant mal fondée, en application de l'article 1315 alinéa 1 du Code civil, selon lequel « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ».

**Sur les dépens**

Attendu que monsieur Lamory SANOGO succombant, il doit être condamné aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevables les mémoires en réponse et en duplique déposés par monsieur Lamory SANOGO ;

Casse l'arrêt n°067/2023 rendu le 19 janvier 2023 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond

Infirme le jugement RG N°1803/2021 rendu le 13 janvier 2022 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Statuant à nouveau

En la forme, déclare monsieur Lamory SANOGO recevable en son action ;

Au fond, le déboute de toutes ses réclamations comme étant mal fondées ;

Le condamne aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**