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

Pourvoi : n° 283/2023/PC du 08/08/2023

Affaire : Société New RIVOLI
(Conseil : Maître Pacôme Clitandre KOUNDE, Avocat à la Cour)

Contre

Dame CHEKPO Ayihoué Basilia épouse ADJIBI
(Conseil : Maître Kouami Jacques CODJO, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 074/2025 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, rapporteur
	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 08 août 2023, sous le n°283/2023/PC, formé par Maître Pacôme Clitandre KOUNDE, Avocat à la Cour demeurant au lot n°1409 Houéyiho II, immeuble SALANON, 09 BP 175, Saint Michel, Cotonou, République du Bénin, agissant au nom et pour le compte de la la société New RIVOLI SARL, dont le siège se situe au carré n°54 Guinkomey, parcelle « B », 01 BP 4250, Cotonou, République du Bénin, dans la cause qui l'oppose à Dama CHEKPO Ayihoué Basilia épouse ADJIBI, demeurant au carré n°B 54 Fifadji- Houto, Cotonou, République du Bénin, ayant pour conseil Maître Kouami Jacques CODJO, Avocat à la Cour, demeurant au lot 966 parcelle « a » Sikécodji Enagnon, Cotonou, République du Bénin,

en cassation de l'arrêt n°017/CH-COM/2023 du 08 février 2023 rendu par la Cour d'appel de Cotonou et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en appel et dernier ressort :

Déclare la société New RIVOLI SARL recevable en son appel ;

Infirme le jugement n°55/2022/CJ2/S3/TCC du 1er avril 2022 rendu par le Tribunal de commerce de Cotonou en ce qu'il a :

- mis les frais des grosses réparations à la charge de la bailleresse et corollairement sur le montant retenu au titre de loyers dus ;

- accorde un délai de grâce de six (06) mois à la société NEW RIVOLI SARL ;

- assorti la décision d'exécution provisoire sur certains chefs ;

Statuant à nouveau

Dit que conformément au contrat du bail, les frais des grosses réparations sont à la charge de la société NEW RIVOLI SARL ;

Condamne la société NEW RIVOLI SARL à payer à Ayihoué Basilia CHEKPO épouse ADJIBI, la somme de deux cent quinze millions (215.000.000) F CFA au titre des loyers échus et impayés sur la période de 2017-2021 ;

Accorde à la société NEW RIVOLI SARL un délai de grâce de douze (12) mois pour procéder au paiement de sa dette à compter de la présente décision ;

Confirme le jugement querellé en toutes ses autres dispositions ;

Condamne la société New RIVOLI SARL aux dépens […] » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mounetaga DIOUF, Juge ;

Vu les 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 ressort de l'arrêt attaqué et des productions des parties que suite à un litige survenu dans l'exécution d'un bail à usage professionnel portant sur l'immeuble formant la parcelle « B », îlot n°54 du lotissement de Cotonou-Nord, quartier Tokpa-Xoxo, appartenant à dame CHEKPO Ayihoué Basilia, épouse ADJIBI, et loué à la société NEW RVOLI SARL à usage d'hôtel depuis 2016, le Tribunal de commerce de Cotonou, saisi dudit litige par la dame CHEKPO, prononçait, par jugement n°055/2022/CJ2/S3/TCC du 1er avril 2022, la résiliation du bail, condamnait la société preneuse d'avoir à payer des arriérés de loyers à la bailleresse et mettait également à sa charge les frais de grosses réparations ; que sur appel de la société NEW RIVOLI, la Cour d'appel de Cotonou rendait, le 08 février 2023, l'arrêt n°0177/CH-COM/2023, objet du pourvoi ;

Sur la fin de non-recevoir du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu le 13 mars 2024, Madame Ayihoué Basilia CHEKPO, épouse ADJIBI, soulève *in limine litis*, en application des dispositions des articles 28.1, 23 du Règlement de procédure de la CCJA et de la Décision n°002/99/CCJA du 04 février 1999 augmentant les délais de procédure en raison de la distance, l'irrecevabilité du pourvoi formé par la société NEW RIVOLI SARL le 08 août 2023, au motif que l'arrêt attaqué a été signifié le 23 mai 2023, soit donc plus deux mois augmentés de quatorze 14 jours ;

Mais attendu qu'il résulte de la lecture combinée des dispositions des articles 25, 28.1 du Règlement de procédure de la CCJA et de la Décision n° 002/99/CCJA du 04 février 1999 augmentant les délais de procédure en raison de la distance que le délai du pourvoi de deux mois, qui court à compter de la signification ou notification de la décision attaquée, est augmenté de délai de distance en fonction du domicile du requérant si celui-ci est situé hors du siège de la CCJA, et qu'en plus, la date de signification ou de notification n'est pas comprise dans le décompte du délai ; qu'en l'espèce, la requérante, ayant son domicile à Cotonou au Bénin, en Afrique de l'Ouest, bénéficie de 14 jours de délai de distance conformément à la Décision susvisée ; que celle-ci ayant reçu signification de l'arrêt attaqué le 23 mai 2023, pour un délai qui commence à courir effectivement le lendemain, soit le 24 mai 2023, les deux mois vont donc du 24 mai 2023 à 00 Heures au 24 juillet 2023 à minuit auxquels doivent être ajouter 14 jours, prorogeant ainsi le délai jusqu'au 07 août 2023 ; que cependant, en application de la Décision N°001/99/CCJA du 4 février 1999 établissant la liste des jours fériés de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA, le 07 août 2023 étant un jour férié en Côte d'Ivoire qui correspond à la fête de l'indépendance de la République de Côte d'Ivoire, le délai qui devait expirer le 07 août 2023 se trouve alors prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant, soit le 08 août 2023 ; que le recours étant déposé effectivement le 08 août 2023, il est

donc recevable ; qu'il échet, en conséquence, de rejeter la fin de non-recevoir comme non fondée ;

Sur la première branche du moyen unique

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG), en ce qu'il a admis la validité de la mise en demeure aux fins de résiliation de bail du 08 septembre 2021 qui comporte sommation d'avoir à payer les loyers dus dans un délai de trente jours sous peine de saisine de la juridiction compétente, alors, selon le moyen, que le texte susvisé, qui en fait une formalité substantielle, prévoit que la mise en demeure doit, à peine de nullité, indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans le délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 133 susvisé que la mise en demeure, qui précède la demande en justice aux fins de résiliation du bail, doit à peine de nullité, indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et, le cas échéant, d'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef ; qu'en l'espèce, pour juger que la mise en demeure était conforme à l'article 133 de l'AUDCG, la cour d'appel a relevé que celle-ci comporte sommation d'avoir à payer les loyers dus dans un délai de trente (30) jours sous peine de saisine de la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en a déduit que la clause du bail violée est « le paiement du loyer à temps par le preneur » ; qu'en statuant ainsi, l'arrêt attaqué n'a, en rien, violé le texte visé au moyen ; que la branche, étant donc non fondée, doit être rejetée ;

Sur la seconde branche du moyen unique

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé, d'une part, les articles 105 et 112 de l'AUDCG, en ce qu'il a condamné la requérante au paiement des loyers et mis à sa charge les grosses réparations, aux motifs qu'elle a continué à occuper les lieux loués sans discontinuité, qu'elle ne prouve pas que les dégradations ainsi que les travaux de réfection par elle entrepris l'ont empêchée d'avoir une jouissance totale de l'immeuble loué et enfin qu'elle n'a pas obtenu la suspension du bail pendant la réalisation des travaux si bien que le loyer est dû, alors, selon le moyen, qu'il ressort des dispositions susvisées que le bailleur doit livrer au preneur des locaux en bon état et qu'en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le locataire s'oblige principalement à verser un loyer, et, d'autre part, les articles 106 et 107 de l'AUDCG, en ce que l'arrêt a également retenu dans ses motifs que ces dispositions n'étaient pas d'ordre public, que la

requérante n'aurait ni exercé la faculté de demander en justice la suspension du bail ni enfin rapporté la preuve que dame Ayihoué Basilia CHEKPO a été informée des dégradations qu'elle s'est offerte de supporter alors, selon le moyen, que même si les dispositions de l'article 106 susvisé ne sont pas d'ordre public, les grosses réparations étant des travaux qui concernent la structure ou la solidité de l'immeuble loué, doivent rester à la charge de la bailleresse qui a pris l'engagement verbal d'y procéder ;

Mais attendu qu'il résulte d'une part, de la lecture combinée des articles 105 et 112 de l'AUDCG que le bail est un contrat synallagmatique mettant à la charge des parties des obligations réciproques, dont entre autres, l'obligation pour le bailleur, de livrer un local en bon état au preneur en contrepartie de laquelle, le preneur s'oblige au paiement du loyer convenu, et d'autre part de la combinaison des articles 106 et 107 de l'AUDCG que les grosses réparations sont à la charge du bailleur mais en cas de refus du bailleur d'y procéder, le preneur peut se faire autoriser, par décision de justice, pour y procéder contre remboursement dont les modalités seront déterminées par la même décision ; qu'en l'espèce, pour statuer comme elle l'a fait, de première part, en approuvant les premiers juges qui ont condamné la société NEW RIVOLI SARL au paiement des loyers dus, et de seconde part, en décidant que les frais de grosses réparations sont à la charge du preneur, la cour d'appel, a relevé, en premier lieu, que la société NEW RIVOLI SARL ne nie pas avoir occupé les lieux loués sans discontinuité depuis 2016, ne justifie pas que les dégradations ainsi que les travaux de réfection par elle entrepris l'ont empêchée d'avoir une jouissance totale de l'immeuble loué et n'a pas obtenu la suspension judiciaire du bail pendant la durée des travaux, et en second lieu , que d'une part, l'article 106 de l'AUDCG n'étant pas d'ordre public, les grosses réparations incombent au preneur en vertu des stipulations de l'article 2 du bail liant les parties, et d'autre part, à supposer que l'obligation soit à la charge du bailleur, le preneur ne pouvait réaliser les grosses réparations et se faire rembourser, sans autorisation judiciaire ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a fait qu'une exacte application de la loi ; que les deux branches du moyen unique ne sont donc pas fondées et doivent être rejetées ;

Attendu qu'en définitive, le moyen unique n'a pas prospéré ; qu'il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société New RIVOLI SARL, ayant succombé, doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette la fin de non-recevoir ;

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société New RIVOLI SARL aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier