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° 357/2023/PC du 26/09/2023

Affaire : Madame HOUPHOUET LAURENCE Françoise Cady
(Conseil : Maître Antoine Geoffroy KONAN, Avocat à la Cour)

Contre

Société Radio Nostalgie Côte d'Ivoire, dite SORANO-CI
(Conseils : La société LEX WAYS, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 076/2025 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 février2025 où étaient présents :

Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge, rapporteur
	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 26 septembre 2023, sous le n°357/2023/PC et formé par Maître Antoine Geoffroy KONAN, avocat au Barreau de la Côte d'Ivoire dont l'étude est à Abidjan-Plateau, 20-22 boulevard Clozel, immeuble les Acacias, 6ème étage, porte 604, 01 BP 8157 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de Madame HOUPHOUET LAURENCE Françoise Cady, économiste, demeurant à Abidjan Plateau 30 , avenue Chardy, 08 BP 2570 Abidjan 08, dans la cause qui l'oppose à la Société Radio Nostalgie Côte d'Ivoire, dite SORANO-CI, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est à Abidjan Plateau, avenue Chardy, immeuble le Paris, 01 BP 157 Abidjan 01, représentée par son directeur général, Monsieur CHERIF CHEICK Aboubakar Yvhane, et ayant pour conseils, la

société LEX WAYS AVOCATS, Avocats au Barreau de la Côte d'Ivoire, sise à Abidjan-Cocody II Plateaux 101, rue J 41, Villa River Forest, 25 BP 1592 Abidjan 25,

en cassation de l'arrêt n°379/2023 du 04 avril 2023 rendu par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel de Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady interjeté contre le jugement RG N°2670/2017 rendu le 21 juin 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la société RADIO NOSTALGIE COTE D'IVOIRE dite SORANO-CI à lui payer la somme de cent soixante-six millions neuf cent cinquante-trois mille six cents (166.953.600) francs CFA représentant les arriérés de loyers de mars 2017 à février 2023 ;

Déboute Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady du surplus de sa demande en paiement d'arriérés de loyers ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne la société RADIO NOSTALGIE COTE D'IVOIRE dite SORANO-CI et Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady aux entiers dépens de l'instance, chacune pour moitié » ;

La requérante 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 Mahamadou BERTE, 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que par acte notarié des 18 et 24 janvier 2007, Madame HOUPHOUËT LAURENCE Françoise Cady consentait à Société Radio Nostalgie Côte d'Ivoire, dite SORANO-CI, un bail sur son immeuble bâti sis à Abidjan-Plateau, pour une durée de trois (03) ans ; que ce contrat faisait l'objet de renouvellements successifs dont le dernier devait arriver à expiration le 28 février 2017 ; que, le 08 mai 2014, dame HOUPHOUËT notifiait à SORANO son intention d'augmenter le montant du loyer; que par courrier en date du 26 mai 2014, celle-ci s'y opposait en indiquant que l'augmentation projetée ne pouvait être envisagée qu'à la faveur du prochain

renouvellement du bail et se disait disponible pour rencontrer la bailleresse pour des discussions dans ce sens; qu'estimant cependant que la SORANO-CI était déchue de son droit au renouvellement du bail pour ne lui avoir pas soumis une demande avant l'expiration du terme prévu au contrat, dame HOUPHOUËT lui signifiait une mise en demeure en date du 12 avril 2017 d'avoir à libérer les lieux loués ; que cette mise en demeure étant restée infructueuse, elle assignait la SORANO-CI en expulsion et en paiement d'indemnités d'occupation devant le Tribunal de commerce d'Abidjan qui, par jugement mixte RG n°2670/2017 du 14 décembre 2017, la déboutait au titre de sa demande d'expulsion et commettait une expertise pour déterminer le nouveau loyer, jugement contre lequel dame HOUPHOUËT interjetait appel, le 04 janvier 2018 devant la Cour d'appel d'Abidjan ; que par la suite, au vu du résultat de l'expertise, le Tribunal de commerce d'Abidjan par jugement RG n°2670/2017 du 21 juin 2018, déboutait dame HOUPHOUËT de sa demande de résiliation de bail et fixait le nouveau loyer à la somme de 2.684.000 F CFA; que par acte d'appel du 02 novembre 2018, dame HOUPHOUËT relevait appel à la fois du jugement mixte RG n°2670/2017 du 14 décembre 2017 et du jugement RG n°2670/2017 du 21 juin 2018, devant la Cour d'appel de commerce d'Abidjan qui, vidant sa saisine, rendait l'arrêt RG n°265/2018 du 26 décembre 2018 avant que la Cour d'appel d'Abidjan, jadis saisie de l'appel formé contre le jugement mixte n°RG 2670/2017 du 14 décembre 2017, ne rende, elle aussi, son arrêt n°237 du 26 février 2019 ; que devant la contrariété des solutions retenues par les deux juridictions d'appel, l'arrêt rendu par la Cour d'appel d'Abidjan sera finalement cassé suivant arrêt n°289/2022 du 25 mars 2022 de la Cour de cassation de la Côte d'Ivoire suivi du renvoi à nouveau de l'affaire devant la Cour d'appel de commerce d'Abidjan qui, le 04 avril 2023, rendait l'arrêt n°379/2023 dont pourvoi;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu le 17 avril 2024, soutenu par un mémoire en duplique reçu le 05 novembre 2024, la SORANO-CI conclut à l'irrecevabilité du pourvoi formé par la requérante au motif que le deuxième moyen du recours, tiré du manque de base, est mélangé de faits et de droit justifiant, selon elle, que ce recours soit sanctionné par l'irrecevabilité ;

Mais attendu que même si le grief allégué était constitué, le fait qu'un moyen soit mélangé de faits et de droit n'entraine pas l'irrecevabilité du pourvoi mais plutôt celle du moyen lui-même ; que l'exception étant ainsi mal fondée, il y a lieu de déclarer le recours recevable ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu que la requérante reproche à la cour d'appel d'avoir violé l'article 124 de l'Acte uniforme sus visé, en ce qu'estimant tout comme le premier juge, que le courrier du 26 mai 2014 émanant de la SORANO-CI valait demande de

renouvellement du bail de la part de cette société, ladite cour l'a déboutée de sa demande tendant à faire constater la déchéance du droit au renouvellement du bail de cette dernière ainsi que l' expulsion de celle-ci des lieux loués, alors, selon le moyen, que la SORANO-CI n'ayant pas, dans ledit courrier, formulé une demande expresse de renouvellement pour qu'elle puisse y répondre, la cour d'appel, en suppléant l'exigence d'une demande de renouvellement par une simple manifestation de volonté déduite des termes imprécis d'un courrier, a, selon la requérante, violé le texte sus visé et exposé son arrêt à la cassation;

Mais attendu que s'il est vrai que l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur droit commercial général oblige le preneur qui entend obtenir le renouvellement de son bail à adresser au bailleur une demande dans ce sens par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par ledit bailleur au plus tard trois mois avant l'expiration du bail, sous peine d'être déchu de son droit au renouvellement, il reste, que cette disposition légale n'imposant aucune forme particulière que doit revêtir cette demande, l'appréciation de son contenu relève du pouvoir souverain du juge du fond et échappe au contrôle du juge de cassation ;

Attendu, en l'espèce, que le juge d'appel ayant, après une appréciation souveraine du contenu du courrier du 26 mai 2014 émanant de la SORANO-CI, retenu tout comme le premier juge, que cette lettre valait demande de renouvellement de bail pour débouter la bailleresse de sa demande tendant à faire constater la déchéance du droit au renouvellement du bail et de celle tendant à l'expulsion de la preneuse des lieux loués, n'a fait que tirer les conséquences de ses propres constatations souveraines ; qu'il y a lieu, dès lors, de déclarer irrecevable ce moyen qui tend à remettre en discussion les faits relatifs à l'existence d'une demande de renouvellement du bail;

Sur le second moyen de cassation, tiré du manque de base légale

Attendu que la requérante fait grief à la cour d'appel d'avoir manqué de donner une base légale à son arrêt, en ce qu'elle s'est contentée d'y indiquer qu'il s'infère de l'analyse du courrier du 26 mai 2014 que la SORANO-CI a manifesté sa volonté de renouveler le bail, dès lors que cette volonté de renouveler est clairement exprimée dans un courrier qui a été reçu par le bailleur ; que ce faisant, le preneur a satisfait à la formalité de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général alors, selon le moyen, qu'en aucun moment, la cour d'appel ne justifie en quoi et par quels termes, ce courrier valait une demande de renouvellement de bail, de sorte qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a, selon la requérante, privé manifestement son arrêt de base légale par insuffisance des motifs et l'a exposé à la cassation ;

Mais attendu que pour écarter la déchéance du droit au renouvellement du bail opposée à la preneuse et débouter subséquemment la bailleresse de sa demande de paiement d'indemnités d'occupation, la cour d'appel a relevé dans

les motifs de son arrêt, au visa de l'article 124 de l'Acte uniforme précité, « Qu'en effet, ainsi que l'a justement relevé le premier juge, le législateur ne précise pas la forme de la demande de renouvellement du bail mais ce qui importe, c'est le fait pour le preneur de faire connaître sa volonté au bailleur de renouveler le contrat de bail à durée déterminée qui les lie à l'échéance ; que dès lors que cette volonté de renouveler le bail est clairement exprimée dans un courrier et ledit courrier a été reçu par le bailleur comme en l'espèce, le preneur a satisfait à la formalité de l'article 124 de l'Acte uniforme précité » ;

Qu'en statuant ainsi, pour juger que le courrier litigieux valait demande de renouvellement du bail, la cour d'appel a donné une base légale à sa décision ; qu'il échet de rejeter le moyen comme manquant de pertinence ;

Attendu en définitive, qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il convient de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que Madame HOUPHOUËT LAURENCE Françoise Cady ayant succombé, doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Déclare recevable, le pourvoi formé par Madame HOUPHOUËT LAURENCE Françoise Cady contre l'arrêt n°379/2023 du 04 avril 2023 rendu par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

Le rejette ;

Condamne Madame HOUPHOUËT LAURENCE Françoise Cady aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier