ORGANISATION POUR L'HARMONISATION

EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES

(OHADA)

COUR COMMUNE DE JUSTICE

ET D'ARBITRAGE

(CCJA)

Première chambre

<u>Audience foraine publique du 02 octobre 2025</u>

<u>Pourvoi</u> : n° 084/2024/PC du 26/03/2024

<u>Affaire</u> : Madame GNEPA Amon Victoire
(Conseils : SCPA 2YK & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

Madame Agnès Yédiane Virginie Epouse MEMEL
(Conseils : SCPA ORE-DIALLO & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 254/2025 du 02 octobre 2025

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience foraine publique tenue à Porto-Novo (Bénin) le 02 octobre 2025, où étaient présents :

Mesdames : Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente

Afiwa-Kindéna HOHOUETO, Juge

Messieurs : Mathias NIAMBA, Juge, rapporteur

Joachim GBILIMOU, Juge

Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge

Et Maître Alfred Koessy BADO, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°084/2024/PC du 26 mars 2024 et formé par la SCPA 2YK & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Cocody cité des Arts 323 logements, Rue des bijoutiers prolongement de la cité BAD, Escalier 81, 3e étage, 04 BP 1405 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de madame GNEPA Amon Victoire, commerçante, domiciliée à Abidjan-Marcory, Zone

4, dans la cause qui l'oppose à madame Agnès Yédiane Virginie épouse MEMEL, commerçante, propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan-Cocody, Angré, ayant pour conseil la SCPA ORE-DIALLO & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan, commune de Cocody, petit portail Ecole de Police, cité Villa Cadres,

en cassation de l'arrêt contradictoire n°022/2024 rendu le 09 janvier 2024 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Par ces motifs

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel de Madame GNEPA Amon Victoire relevé contre le jugement n°1031/2023 rendu le 15 mars 2023 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme par substitution de motifs le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Condamne Madame GNEPA Amon Victoire aux dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA ORE-DIALLO & Associés » ;

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 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que suivant contrat de bail à usage professionnel signé le 25 août 2020, madame Agnès Yédiane Virginie, épouse MEMEL, donnait à bail à madame GNEPA Amon Victoire, pour une durée de 2 ans, un magasin sis au lot 311, Ilot 02, lotissement de Marcory Zone 4, de l'immeuble DIANA, moyennant un loyer mensuel de 600 000 F CFA payable d'avance, au plus tard le 05 du mois en cours ; que cependant, 4 mois après la conclusion du contrat, la bailleresse sollicitait de la preneuse une révision du loyer ; que faute d'accord entre elles, la bailleresse lui notifiait un exploit aux fins de non renouvellement du bail aux termes duquel elle l'informait que « ledit contrat de bail, prévu pour une durée de 2 ans, vient à expiration le 25 août 2022 » ; que par la suite, elle assignait la preneuse par devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, lequel, par jugement contradictoire n°1031

du 15 mars 2023, ordonnait l'expulsion de madame GNEPA Amon Victoire du magasin situé à Abidjan Marcory Zone 4 ; que sur appel de cette dernière, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait le 09 janvier 2024 l'arrêt confirmatif objet du pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 26 mars 2024, madame Agnès Yédiane Virginie soulève l'irrecevabilité du pourvoi, motif pris de ce que l'arrêt querellé a déjà été exécuté et par conséquent la présente action est sans objet ;

Mais attendu que la recevabilité d'un recours en cassation devant la CCJA est subordonnée au respect des conditions de forme et de fond fixées par l'article 28 du Règlement de procédure de ladite Cour, et non à l'exécution ou non de la décision querellée ; que l'invocation d'une telle exécution pour solliciter l'irrecevabilité du recours devant la Cour de céans est inopérante ; que dès lors, le pourvoi ayant rempli les conditions de forme et de fond de l'article 28 du Règlement de procédure susvisé est recevable ;

Sur le premier moyen, pris en ses deux premières branches

Attendu que la requérante fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 123 et 124 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général (AUDCG), en ce que la cour d'appel de commerce, en confirmant par substitution de motifs le jugement contradictoire n°1031 du 15 mars 2023 en toutes ses dispositions, a adopté les motifs du premier juge, qui a retenu que « madame GNEPA Amon Victoire n'ayant pas sollicité le renouvellement de son bail conformément aux prescriptions légales et elle est déchue de son droit au renouvellement dudit bail » alors, selon le moyen, qu'avant l'échéance du contrat de bail de 02 ans, qui se terminait le 25 août 2022, elle ne pouvait prétendre au renouvellement de son bail, de sorte qu'il ne peut lui être opposé la déchéance dudit droit pour inobservation des formalités prescrites par l'article 124 de l'Acte uniforme susvisé ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé la loi et exposé l'arrêt entrepris à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 124 de l'AUDCG, « dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou de notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail ; le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail (…) » ; qu'il résulte de cet article que l'inobservation de la procédure d'obtention du droit au renouvellement entraîne la déchéance du droit ;

Attendu, en l'espèce, que madame GNEPA Amon Victoire et Agnès Yédiane Virginie, épouse MEMEL ont conclu un contrat de bail professionnel à durée

déterminée de deux ans dont l'expiration était prévue au 25 août 2022 ; que, trois mois avant l'arrivée du terme, soit le 25 mai 2022, madame GNEPA Amon Victoire n'a pas sollicité, comme le prescrit l'article 124 de l'AUDCG, le renouvellement du bail par acte extrajudiciaire ou notification par tout moyen laissant trace de la réception de sa demande de renouvellement par le bailleur ; qu'elle est, dès lors, déchue de son droit au renouvellement, et la cour d'appel qui a statué dans ce sens, a fait une bonne application de la loi ; qu'il convient, en conséquence, de rejeter le moyen ;

Sur le premier moyen, pris en sa troisième branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt querellé d'avoir violé l'article 177 du Code de procédure civile ivoirien, en ce que la cour d'appel de commerce a jugé que « c'est à bon droit que le premier juge a constaté que le contrat conclu par les parties a pris fin à sa date d'échéance le 25 août 2022 et a ordonné l'expulsion de l'appelante des lieux loués », alors, selon le moyen, que la cour d'appel de commerce a décidé de statuer sur un chef non critiqué par la requérante sans toutefois se prononcer sur les moyens de droit relevés par la requérante contre la décision contestée ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé la loi et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que le moyen, tel qu'articulé, est à la fois confus et constitué d'un mélange de faits et de droit ; qu'il ne spécifie pas en quoi consiste la violation de la loi alléguée au regard de la solution donnée au litige ; qu'il se révèle par conséquent imprécis, vague et doit être déclaré irrecevable ;

Sur le deuxième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué une contrariété de motifs, en ce que, d'une part, en confirmant par substitution des motifs du jugement querellé, la cour d'appel a adopté les motifs du Tribunal de commerce, qui a retenu que « madame GNEPA Amon Victoire ne rapportant pas la preuve qu'elle a formulé une demande de renouvellement de son bail dans le délai de trois mois au plus tard avant l'échéance du bail du 25 août 2022, elle est déchue de son droit au renouvellement dudit bail […] » ; et, d'autre part, la même cour d'appel de commerce a retenu qu'avant l'échéance du contrat de bail professionnel de deux ans, la requérante n'avait pas droit au renouvellement de son bail ; qu'ainsi, il ne peut lui être opposé la déchéance du droit pour inobservation des dispositions de l'article 124 AUDCG, alors, selon le moyen, qu'en statuant ainsi, l'arrêt est entaché de contradiction et encourt la cassation pour le grief allégué ;

Mais attendu que, en relevant à juste titre dans ses motifs que « considérant cependant que bien avant l'échéance du terme du contrat de bail prévu pour le 25 août 2022, la bailleresse avait par divers courriers informé de sa volonté de ne plus renouveler le contrat les liant ; que dans ces circonstances, c'est à bon droit que le premier juge a constaté que le contrat conclu par les parties a pris fin à sa date d'échéance le 25 août 2022 et a ordonné l'expulsion de l'appelante des lieux loués » ; que dès lors, l'arrêt ne s'est point contredit, que le moyen étant mal fondé, il sera rejeté ;

Sur le troisième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir omis ou refusé de répondre à des chefs de demande, lesquels chefs consistaient à dire et à juger que le Tribunal de commerce a violé l'article 123 de l'Acte uniforme suscité et commis une erreur dans l'application de l'article 124 du même Acte uniforme ; qu'en omettant de statuer sur ces chefs de demande, l'arrêt, selon le moyen, encourt la cassation ;

Mais attendu qu'il ressort clairement de l'arrêt attaqué qu'en confirmant par substitution de motifs le jugement querellé en toutes ses dispositions, la cour d'appel a répondu aux chefs de demande visées au moyen ; qu'il s'ensuit que ce moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Attendu qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que madame GNEPA Amon Victoire, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne madame GNEPA Amon Victoire aux dépens.

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

La Présidente

Le greffier