

**COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE**  
**ARRÊT N° 006/2003 DU 24 AVRIL 2003**

Audience Publique du 24 avril 2003  
Pourvoi 002/2002/PC du 21 janvier 2002.

**Affaire : KONE Fatoumata**

(Conseils : la SCPA TRAORE/BEUGRE, Avocats à la Cour)

**contre**

**KINDA Augustin Joseph**

(Conseils : Maîtres YASSI ZIRI Célestin et NOUAMA Appiah AntoineMarie  
Avocats à la Cour)

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A.) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A) a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 24 avril 2003 où étaient présents :

Messieurs Seydou BA, Président  
Jacques M'BOSSO, Premier Vice-président  
Antoine Joachim OLIVEIRA, Second Vice-président  
Doumssinrinmbaye BAI-IDJE, Juge  
Mainassara MAIDAGI, Juge  
Boubacar DJCKO, Juge, rapporteur  
et Maître Pascal Edouard NGANGA, Greffier en chef ;

Sur le renvoi, en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, devant la Cour de céans, de l'affaire KONE Fatoumata contre KINDA Augustin Joseph par Arrêt n°610/01 en date du 14 novembre 2001 de la Cour Suprême, Chambre Judiciaire, Formation Civile de COTE D'IVOIRE, saisie d'un pourvoi formé le 14 avril 1999 par la SCPA TRAORE/BEUGRE, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan- Plateau, avenue Chardy, rue Gourgas, immeuble ALPHA 2000, **5<sup>eme</sup>** étage, Portel 6,14 BP 400 Abidjan 14, agissant au nom et pour le compte de Madame KONE Fatoumata, enregistré sous le n°99-191 .CIV du 14 avril 1999 contre l'Arrêt n°342 rendu le 23 mars 1999 par la **4<sup>eme</sup>** chambre civile B de la Cour d'appel d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

«Statuant publiquement et contradictoirement en matière civile et commerciale et en dernier ressort ;

**En la forme :**

Reçoit KONE Fatou mata en son appel ;

**Au fond**

L'y dit mal fondée, l'en déboute ;

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise ;

La condamne aux dépens» ;

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

Sur le rapport de Monsieur le Juge Boubacar DICKO ;

Vu les dispositions des articles 13,14 et 15 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 des pièces du dossier de la procédure que par contrat de bail en date des 22 mars et 02 juillet 1996 passé. en l'Etude de Maître YEBOUE-KOUAME K. Venance, Notaire à Abidjan, Monsieur KINDA Augustin Joseph a donné à bail à Madame KONE Fatoumata un immeuble commercial à usage d'hôtel dénommé Hibiscus ; qu'il résulte notamment dudit contrat, d'une part, que « le bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives qui commence à courir le **1<sup>er</sup>** octobre 1996 pour se terminer le 30 septembre 1999, 2002 ou 2005 ; ledit bail étant résiliable à l'expiration de chacune des périodes triennales à charge par le preneur de prévenir le bailleur six mois à l'avance et par acte extra-judiciaire dans les conditions prévues à l'article 5 de la loi du 13 septembre 1980 » ; que, d'autre part, « le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de six millions de francs CFA... et à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charge, à son échéances, ou d'inexécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalités judiciaires, un mois après un commandement de payer ou de remplir les conditions du bail, par acte extra-judiciaire annonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de cette

clause, et. demeurée sans effet, quelle que soit la cause de cette carencé, et nonobstant toutes consignations ultérieures ; l'expulsion sera prononcée par simple ordonnance de r-féré,le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts...» ;

Que cependant, dans le cadre contractuel sus-énoncé, les deux parties virent leurs relations se détériorer ; le bailleur reprochant au preneur des arriérés de loyers d'un montant de 21 600 000 francs CFA représehtant, sel on lui, 25 mois de loyers échus et impayés ; le preneur, pour sa part, soutenant au contraire ne rien devoir aux motifs que l'Administration fiscale IUI avait adressé le 31juillet1996 un avis à tiers détenteur en exécution duquel il était tenu de reverser à celle-ci les loyers en vue d'apurer le passif d'impôts fonciers impayés afférents à l'immeuble objet du bail, lesquels s'élèveraient à 90780329 francs CFA ;

Que par requête en date du 15 décembre 1999, Monsieur KINDA Augustin Joseph assignait en référé-expulsion Madame KONE Fatoumata et, par Ordonnance de référé n<sup>o</sup>5831 rendue le 30décembre 1998, le Juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ordonnait l'expulsion de Madame KONE Fatoumata aux motifs que « la défenderesse ne fait pas la preuve qu'elle s'est acquittée des sommes qui lui sont réclamées» et « qu'elle reste devoir à Monsieur KINDA Augustin Joseph la somme de 21 600 000 francs représentant 25 mois de loyers échus» ;

Que par exploit en date du 25 février 1999, Madame KONE Fatoumata relevait appel de l'Ordonnance de référé précitée et la Cour d'appel d'Abidjan rendait l'Arrêt confirmatif n<sup>o</sup>342 du 23 mars 1999 objet du présent recours en cassation ;

### **Sur l'exception de communication de pièces soulevée par le défendeur au pourvoi**

Attendu que dans son mémoire en date du 06juillet1999 adressé à la Cour Suprême de Côte d'Ivoire, Monsieur KINDA Augustin Joseph, défendeur au pourvoi, a « in limine litis» soulevé une exception de communication de pièces aux motifs, selon lui, que dans l'exploit de pourvoi en date du 13avril1999, Madame KONE Fatoumata, demanderesse au pourvoi, a fait référence à une série de pièces qui ne lui ont pas été communiquées ; que c'est le cas d'une pièce, dont il ignorait l'existence et qu'il n'a jamais approuvé, faisant état d'un investissement d'environ 90000000 de francs CFA qu'elle aurait réalisé dans l'immeuble donné à bail ; que dès lors, en application de l'article 120 du Code ivoirien de procédure civile, commerciale et administrative, il sollicite de la Cour de céans d'écarter purement et simplement des débats l'ensemble des pièces déposées par la demanderesse au pourvoi, laquelle le met dans l'impossibilité de se défendre efficacement, l'authenticité desdites pièces ne pouvant être vérifiée~

Mais attendu qu'il n'est nullement fait état dans le présent recours en cassation desdites pièces qui n'auraient pas été communiquées ; que Madame KONE Fatoumata, pour contester l'expulsion prononcée contre elle, se fonde exclusivement sur des pièces établies par l'Administration fiscale ; que dès lors, l'exception de communication de pièces soulevée par le défendeur au pourvoi n'est pas fondée et il y a lieu de la rejeter ;

### **Sur le premier moyen**

Attendu que le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 101 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ou commis une erreur dans son application ou son interprétation, en ce que la Cour d'appel a confirmé l'Ordonnance d'expulsion n<sup>o</sup>5831 du 30 décembre 1998 en toutes ses dispositions alors que les règles élémentaires de procédure n'ont pas été respectées ; qu'en effet, selon le moyen, « force est de constater que ce n'est qu'après l'Ordonnance d'expulsion n<sup>o</sup>5831 du 30décembre 1998 frappée d'appel et en cours d'appel que Monsieur KINDA Augustin Joseph a produit au dossier de la Cour un commandement de payer en date du 09 novembre 1998 servi à mairie ; qu'en délivrant aussi bien le prétendu commandement de payer que l'assignation en expulsion à mairie alors que le défendeur connaît non seulement le domicile réel de la demanderesse au pourvoi mais aussi son domicile professionnel, à savoir l'hôtel Hibiscus, propriété des KINDA, l'intention malveillante était de laisser Madame KONE Fatoumata dans l'ignorance de la procédure diligentée contre elle, de manière à l'empêcher d'assurer valablement sa défense, ce que n'admet pas le système judiciaire du contradictoire ; de sorte qu'une décision obtenue en violation des droits élémentaires de la défense ne peut être qualifiée que d'illégal» ;

Mais attendu que l'article 101 de l'Acte uniforme portant surie droit commercial général dispose qu' « à défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à lajuridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie... » ;

Attendu en l'espèce qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que par acte extra-judiciaire en date du 09 novembre 1998 reproduisant les termes de l'article 101 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, un commandement « d'avoir dans un délai de un (01) mois ... à payer ... la somme en principal de 20 100 000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 1996 à novembre 1998, soit 24 mois... » a été servi par le bailleur à la requérante préalablement à l'assignation en référé-expulsion en date du 15 décembre 1998 de celle-ci ; que la requérante, sans préciser en quoi la disposition sus-énoncée a été violée, se borne à déplorer le mode de remise dudit acte qui a été faite à mairie alors que la signification à mairie est prévue à l'article 251 du Code ivoirien de procédure civile, commerciale et administrative ; que c'est suite aux diligences infructueuses constatées lors de la remise de « l'exploit contenant sommation de payer » à la personne même de la requérante que l'huissier instrumentaire a procédé comme il l'a fait et a avisé l'intéressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément aux prescriptions de l'article précité ; que dès lors, la procédure ainsi suivie est régulière et l'article 101 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général n'ayant nullement été violé, le moyen doit en conséquence être rejeté ;

### **Sur le second moyen**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué un défaut de base légale résultant de l'absence, de l'insuffisance, de l'obscurité ou de la contrariété des motifs en ce que pour statuer comme elle l'a fait, la Cour d'appel a ignoré les pièces relatives aux paiements effectués par Madame KONE Fatoumata entre les mains de l'Administration fiscale en exécution de l'avis à tiers détenteur que celle-ci lui avait adressé et s'est bornée à reproduire, «de plano », les moyens développés par Monsieur KINDA Augustin Joseph alors que selon la comptabilité de Madame KONE Fatoumata, les loyers ont été régulièrement versés à l'Administration fiscale de sorte qu'il est inexplicable qu'elle se retrouve encore avec des arriérés de loyers ; que face à « cette situation regrettable et confuse », il y a manifestement compte à faire et eu égard à l'existence de l'avis à tiers détenteur, la Cour d'appel ne pouvait pas confirmer l'ordonnance expulsant Madame KONE Fatoumata ; qu'en le faisant, sa décision mérite d'être cassée et annulée ;

Mais attendu que la Cour d'appel, après avoir relevé que « s'il est exact que les paiements effectués entre les mains de l'Administration fiscale libèrent le débiteur à l'égard de son créancier, encore faut-il que ces paiements soient effectifs et dans le cas de loyers réguliers », a conclu que la requérante « ne s'est acquittée que des loyers des mois d'octobre, novembre et décembre 1996, juillet, août, septembre, octobre, novembre, décembre 1998 et janvier 1999 » et qu'« elle reste devoir encore 19 mois de loyers » ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a souverainement apprécié les pièces produites et n'a pu ignorer celles relatives aux paiements effectués par la requérante entre les mains de l'Administration fiscale ; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé et doit également être rejeté ;

Attendu que la requérante ayant succombé, il échet de la condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

- Rejette l'exception de communication de pièces soulevée par le défendeur au pourvoi ;
- Rejette le pourvoi ;
- Condamne Madame KONE Fatoumata aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier en chef**