

**C.C.J.A. 2<sup>e</sup> CHAMBRE, ARRET N<sup>o</sup> 29  
du 16 novembre 2006**

**Affaire** : CENTRE COMMERCIAL THOMAS EDISON dit CCTE LE RALLYE  
c/

**Société Civile Marcus dite S.C. MARCUS**

***Droit commercial général – Bail commercial – Loyer – Détermination du montant –  
Eléments – Application de l'article 84 (non).***

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 CENTRE COMMERCIAL THOMAS EDISON dit CCTE LE RALLYE contre Société Civile MARCUS dite S.C. MARCUS, par Arrêt n°408/03 du 03 juillet 2003 de la Cour Suprême de COTE D'IVOIRE, Chambre Judiciaire, formation civile, saisie d'un pourvoi initié le 23 janvier 2003 par Maître VIEIRA Georges Patrick, Avocat à la Cour, demeurant 3, rue des Fromagers, Plateau, Indénié, 01 BP V 159 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte du CCTE LE RALLYE, enregistré sous le n°03-023.CIV du 23 janvier 2003 contre l'Arrêt n°1191 rendu le 29 janvier 2002 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« **EN LA FORME** : Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en dernier ressort ;

Reçoit la Société CCTE LE RALLYE en son appel relevé du jugement n°308 du 03 juin 2002 rendu par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

**AU FOND** : L'y déclare mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme en toutes ses dispositions le jugement attaqué ;

Condamne l'appelante aux dépens » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à l'exploit de pourvoi en cassation annexé au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Maïnassara MAIDAGI ;

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 un contrat signé le 16 octobre 1996 et enregistré le 23 octobre 1996, la Société Civile MARCUS a conclu avec le CCTE LE RALLYE un bail commercial portant sur « une grande salle avec cour intérieure et terrasse, une cuisine et deux bureaux (sis à l'angle des rues THOMAS EDISON et Clément ADER), le tout portant sur une surface de 390 m<sup>2</sup> au loyer mensuel de 800.000 F CFA pour une durée d'une année allant du 01 octobre 1996 au 30 septembre 1997 ; que par un deuxième contrat non daté mais enregistré le 04 mars 1998 les deux parties ont renouvelé le bail portant sur le même immeuble et au même prix du loyer de 800.000 F CFA

pour une durée de cinq ans allant du 1<sup>er</sup> octobre 1997 au 30 septembre 2002 ; que par un autre contrat non daté et non enregistré mais dûment signé par les deux parties, avec en plus l'apposition de leur cachet respectif, la Société Civile Marcus et le CCTE LE RALLYE ont convenu d'un bail commercial portant sur « une grande salle, un bar climatisé, une salle climatisée avec cour intérieure et terrasse, un bureau, une cuisine, un bloc sanitaire clients, un bloc sanitaire employés », le tout représentant une surface de 450 m<sup>2</sup>, au loyer mensuel de 1.400.000 F CFA pour une durée d'une année sans précision ni du point de départ, ni du terme ; que se fondant sur le non paiement de certains loyers échus par le locataire, la S.C. MARCUS l'a assigné devant le Tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau, lequel par Jugement n°308 du 03 juin 2001 condamnait le CCTE LE RALLYE à payer à la S.C. MARCUS la somme de 6.000.000 F CFA d'arriérés de loyers, prononçait la résolution du bail liant les parties et prononçait l'expulsion subséquente de la locataire ; que sur appel du CCTE LE RALLYE, la Cour d'appel d'Abidjan, par Arrêt n°1191 du 29 novembre 2002 dont pourvoi, confirmait le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

### **Sur le premier moyen pris en ses deux branches**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué un manque de base légale résultant, d'une part de l'insuffisance de motifs en ce que la Cour d'appel, pour rejeter la demande du CCTE LE RALLYE sur la violation de l'article 85 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général, s'est contentée d'affirmer que le loyer mensuel résulterait d'un contrat non daté, d'un reçu et d'une expertise immobilière, ce seul fait justifiant que le débat sur le montant du loyer soit sans fondement et, d'autre part, de l'absence de motifs en ce que, dans son énoncé, la Cour d'appel, en faisant état des pièces dont le CCTE LE RALLYE voulait tirer avantage, à savoir le contrat de bail du 04 mars 1999, les factures, la déclaration foncière et sans nier leur existence, se devait de les écarter ou de motiver sa préférence plutôt que de conclure de manière laconique que c'est sans fondement que ce débat sur le montant du loyer est instauré ;

Mais attendu que les deux branches du premier moyen, en raison de leur contrariété, la première reprochant à l'arrêt une insuffisance de motif et la seconde une absence de motifs, sont irrecevables ;

### **Sur le second moyen**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 84 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 n'a pas répondu au moyen tiré de la violation dudit article alors qu'il résultait manifestement des débats des divergences entre le propriétaire et le locataire sur le montant du loyer fixé tantôt à 800.000 tantôt à 1.400.000 F CFA ; qu'en effet, si l'augmentation de loyer de 1.400.000 F CFA s'apparentait à une révision, elle ne pouvait intervenir qu'à l'expiration d'une période triennale ; que l'existence d'une déclaration foncière sur la base de 800.000 F CFA au 23 novembre 2001 est la preuve que trois années n'ont pas couru depuis la dernière fixation du loyer ; qu'en passant outre les dispositions de l'article 84, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Mais attendu que contrairement aux allégations de la demanderesse au pourvoi, le problème posé aux juges du fond, en l'espèce, n'est pas celui de la fixation du montant d'un nouveau loyer, mais plutôt celui de la détermination du montant du loyer convenu entre les parties à partir d'une appréciation des trois contrats de bail signés et de diverses autres pièces versées aux débats par les parties ; que la Cour d'appel n'a pu, par conséquent, violer l'article 84 susindiqué, lequel n'était pas applicable en l'espèce ; qu'il s'ensuit que le second moyen n'est pas davantage fondé et doit en conséquence être rejeté ;

Attendu que le CCTE LE RALLYE ayant succombé, il échet de le condamner aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par le CCTE LE RALLYE ;

Le condamne aux dépens.

PRESIDENT : M. Jacques M'BOSSO,