REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juin 2026

L'INCIDENCE DE L'EXPERTISE CONTRADICTOIRE SUR L'APPRECIATION DE LA REVISION DU LOYER D'UN BAIL A USAGE PROFESSIONNEL EN DROIT OHADA

Commentaire de l'arrêt de la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, 1ère chambre, n°678/2024 du 18 juillet 2024

Par

N'DRI N'dah Florent,
Auditeur de justice, Côte d'Ivoire

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juin 2026

Sommaire

- Résumé en français et en anglais / Référence de l'article
- Article
- Annexe
- Note biographique de l'auteur

.

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juin 2026

Résumé: Doit être confirmé, le jugement dans lequel le juge, pour déterminer le montant de la révision d'un loyer, s'est fondé sur une expertise contradictoire tenant compte des exigences légales et non contestée par l'appelant. Par ailleurs, la cession de l'immeuble à l'Etat de Côte d'Ivoire n'empêche pas l'intimé de jouir du bénéfice de la décision tendant à la révision des loyers, dans la mesure où le reliquat des loyers échus et impayés depuis l'augmentation lui sont dus.

Abstract: The judgement in which the judge, in determining the amount of the rent revision, relied on a contradictory expert appraisal that took into account legaal requierements and was not contested by the appellant, must be upheld. Furthermore, the transfer of the property to the stat of Côte d'ivoire does not prevent the respondent from the decision regarding the rent revision. Insofar as the outstanding rent due and unpaid since the increase is owed to him.

Référence pour citer l'article :

RDAA, Juin 2026, « L'incidence de l'expertise contradictoire sur l'appréciation de la révision du loyer d'un bail à usage professionnel en droit OHADA » N'DRI N'dah Florent, in www.institut-idef.org, www.rdaa-ohada.com et www.librairienumeriqueafrcaine.com/search/lna/rdaa

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juin 2026

Cour d'appel de commerce d'Abidjan, 1ère chambre, n°678/2024 du 18/07/2024[1]

Il est acquis en droit que le contrat de bail qu'il soit à usage d'habitation ou à usage professionnel fait naitre à la charge du locataire, l'obligation de payer un loyer. Ce loyer, librement fixé par le bailleur et le preneur même tacitement[2], peut faire l'objet d'une révision, révision qui dans bien des cas est au cœur des nombreuses contestations présentées devant les tribunaux. Tel est le fond de l'arrêt contradictoire n°678/2024 du 18 juillet 2024 opposant monsieur BAG à la banque NSIA Côte d'Ivoire.

Selon les faits, le 2 janvier 2020, la société NSIA banque avait donné en location à Maître BAG, un appartement de 5 pièces situé au 12ème étage de la tour NSIA banque moyennant un loyer mensuel de 710.000 FCFA charges non comprises. La société NSIA banque a sollicité et obtenu du Tribunal du commerce d'Abidjan, la révision du loyer qui fut fixé à 2.854.777 Fcfa. Insatisfait, Maître BAG interjeta appel auprès de la Cour d'appel de commerce d'Abidjan. Pour Maître BAG, le jugement doit encourir infirmation. Selon lui, la cession du bien par la NSIA à l'Etat de Côte d'Ivoire faisait perdre à celle-ci l'intérêt juridique à agir, de sorte que le jugement devait être infirmé. De plus, il reprochait au juge du tribunal de commerce d'avoir fixé le nouveau loyer au quadruple du premier sans tenir compte du bâtiment et de la défectuosité de la climatisation. Répliquant à Maître BAG, la NSIA banque sollicita la confirmation de la décision. Pour elle, le jugement n'est pas sans objet, car elle a intérêt à s'en prévaloir en cas de confirmation pour lui réclamer le reliquat des loyers échus et impayés avant la cession de l'immeuble. En outre, selon elle, l'expertise qui avait été ordonnée par le premier juge en vue de fixer le montant de la révision n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part des parties.

Répondant à la question de savoir si la révision du loyer d'un bail à usage professionnel prononcé par un juge et fondée sur une expertise ordonnée et n'ayant fait l'objet d'aucune contestation de la part des parties peut valablement être contestée. Autrement dit, la décision dans laquelle un juge s'est fondé sur une expertise non contestée par les parties en vue de la détermination du montant de la révision du loyer d'un bail à usage professionnel est-elle contestable ?

Vidant son délibéré, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan répond par la négative. Pour elle, doit être confirmé, le jugement dans lequel le juge pour déterminer le montant de la révision d'un loyer s'est fondé sur une expertise contradictoire tenant compte des exigences légales et non contestée par l'appelant. Par ailleurs, la cession de l'immeuble à l'Etat de Côte d'Ivoire n'empêche pas l'intimé de jouir du bénéfice de la décision tendant à la révision des

[1] Voir en ce sens Abstract IDEF-OHADA- 25-616 in https://www.institut.idef.org , https://www.jurisprudence-ohada.com et www.librairienumériqueafricaine.com

[2] CCJA, 3ème ch., arrêt n°106/2018 du 26 avril 2018, GNARE Kadiatou et autres c/ Haidar Moustapha et EIB

loyers, dans la mesure où le reliquat des loyers échus et impayés depuis l'augmentation doivent lui être versé. Cette motivation permet à juste titre de reconnaitre le pouvoir souverain du juge en matière de fixation du montant de la révision d'un loyer. Loin d'enfermer le juge dans un rigorisme exagéré en lui imposant les critères sur lesquels il est censé se fonder pour déterminer le montant d'un loyer lorsque les parties sont en mésentente, l'AUDCG à travers l'article 117[3], accorde à la juridiction compétente des éléments qui ne sont pas exhaustifs et qui ne lient pas le juge. Si pour l'appelant, le premier juge aurait dû tenir compte de l'état de vétusté ainsi que de la défectuosité de la climatisation, le juge de la cour d'appel, allant dans le même sens que le premier n'a trouvé aucun reproche à la révision du loyer fixé par le premier juge qui s'était basé sur une expertise contradictoire et non contestée par les parties. Cette expertise est totalement justifiée dans la mesure où comme l'a souligné le Tribunal hors classe de Dakar dans une affaire, il eût été certainement plus efficace que le législateur OHADA prévoit le recours à un expert car le magistrat est rarement un spécialiste des sciences économiques ou des sciences de gestion [4] et encore moins spécialiste des questions souvent techniques qui peuvent se poser lors de la fixation d'un loyer[5] . Cet arrêt nous explique clairement que le juge n'est pas lié ou tenu par les éléments énumérés par l'article 117 de l'AUDCG. Cette décision vient à point nommé mettre un terme à l'interrogation qu'a toujours suscité l'application de l'article 117 de l'AUDCG. D'aucuns se demandaient si les éléments dudit article méritaient tous d'être pris en compte, tandis que d'autres s'interrogeaient sur le fait de savoir s'il n'existerait pas d'autres points qui pourraient inspirer la juridiction saisie d'une affaire en contestation du montant de la révision d'un loyer.

Selon la jurisprudence antérieure à celle de la cour d'appel, l'on devrait considérer un pourcentage de la valeur locative ou du chiffre d'affaires que prescrivent les droits nationaux [6]. La décision de la Cour d'appel de commerce d'Abidjan semble s'inscrire dans la deuxième tendance, qui consiste à admettre que d'autres éléments pourraient permettre à la juridiction compétente de réviser le loyer notamment un rapport d'expertise contradictoire non contestée

---

[3] L'article 117 AUDCG dispose que « A défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente statuant à bref délai, est saisie par la partie la plus diligente. Pour fixer le montant du loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments suivants : la situation des locaux ; leur superficie ; l'état de vétusté ; le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires »

[4] TRHC Dakar, jugement n°153 du 22 janvier 2002, ohadata J-05-58.

[5] En effet, lorsqu'un loyer est contesté, un expert procède à une évaluation méthodique et objective fondée sur plusieurs critères techniques (valeur vénale du bien, taux de rendement normal du marché, loyer théorique etc.), juridiques et économiques.

[6] CCJA, 2ème ch., arrêt n°036/2008 du 3 juillet 2008, société Burkina et Shell c/ Ouedraogo, Sibiri Philippe, ohadata J-09-75, GD- CCJA p.29 ; Voir aussi TEMGWA NJEUFACK, « mathématique des baux commerciaux » in drôle(s) de droit(s), mélanges en l'honneur de Elie Alfandarie, Dalloz, Paris, p.117 et ss.

par les parties. Plutôt que de solliciter du juge du fond l'infirmation du jugement, motif tiré de ce que le jugement n'aurait pas pris en compte l'état de vétusté et la défectuosité de la climatisation, l'appelant aurait dû solliciter une contre-expertise pour contester le montant de la révision du loyer par l'expert. C'est sans doute en raison de son caractère contradictoire et sa non-contestation que la cour d'appel n'a trouvé à la suite du tribunal de commerce aucun bien-fondé des prétentions du sieur BAG. Mais qu'aurait décidé la cour d'appel si l'expertise avait été contestée par l'une des parties ? Bien que cette situation ne se soit pas produite, l'argument de Maître BAG aurait eu des chances d'aboutir en ce sens que la cour d'appel aurait pu comme dans un arrêt antérieur réduire le montant de la révision[7].

Annexe

Commentaire de l'arrêt de la cour d'appel de commerce d'Abidjan, 1ère chambre, n°678/2024 du 18 juillet 2024

[7]Voir en ce sens CA Abidjan, arrêt n°1009 du 14 novembre 2000, ohadata J-04-116. Selon cet arrêt, il se dégage que la cour d'appel qui estime que le montant du loyer fixé par le premier juge est excessif, peut le réduire en tenant compte des prix des loyers couramment pratiqués dans le voisinage.

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juin 2026

Note biographique de l'auteur

N'DRI N'dah Florent est un auditeur de justice. De nationalité ivoirienne, il est titulaire d'un master 2 en droit des affaires et droit économique à l'UCAO et d'un DIU en droit OHADA obtenu à l'université Paris Sorbonne. Par ailleurs, il est membre de l'IDEF et rédacteur d'abstract pour la collecte JP OHADA.

Auteur de plusieurs articles en droit OHADA, il est passionné par la recherche et l'écriture. Il s'intéresse d'une manière générale au droit OHADA, mais nourrit un intérêt particulier pour les voies d'exécution, le droit des sociétés commerciales, le droit des sûretés et le droit de l'arbitrage.

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juin 2026

Les articles de la Revue du Droit des Affaires en Afrique sont publiés sur les sites ci-après :

IDEF - La RDAA (institut-idef.org)

RDAA-OHADA

Et sur le site la Librairie Numérique Africaine de Nouvelles Editions Numériques Africaines (NENA)

https://www.librairienumeriqueafricaine.com/search/lna/rdaa