Arrêt N° 148/2023

Audience publique du 29/06/2023

Affaire :
Société ANKOH Sa...

Formation : Deuxieme Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Togo

Pourvoi : 299/2021/PC du 12/08/2021

Matières : Compétence / Procédure CCJA ; Droit commercial général ; Sociétés commerciales / GIE

Actes uniformes visés : AUDCG

Articles cités : 13, 109

Dispositif : Rejet

Tags officiels : RECOURS EN CASSATION REJETE ; BAIL A USAGE PROFESSIONNEL ; RESILIATION DE BAIL ; PAIEMENT DES ARRIERES DE LOYERS ; EXPULSION DU LOCATAIRE ; AUCUN MOYEN NE PROSPERANT ; TOGO

Source : biblio.ohada.org — notice #9341

ORGANISATION POUR L'HARMONISATION EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES (OHADA)

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 29 juin 2023

Pourvoi : n° 299/2021/PC du 12/08/2021

Affaire : Société ANKOH Sarl
(Conseil : Maître Bernardin Pitching KOUKPAMOU, Avocat à la Cour)

Contre

Succession de feue ANTHONY Têko Régina
(Conseil : Maître Yacoubou AGNINA, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 148/2023 du 29 juin 2023

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, présidée par Monsieur Armand Claude DEMBA, assisté de Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique ordinaire du 29 juin 2023 l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs :	Armand Claude DEMBA,	Président
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge, rapporteur
	Mathias NIAMBA,	Juge
	Joachim GBILIMOU,	Juge
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge

Sur le recours enregistré sous le n° 299/2021/PC du 12 août 2021, formé par Maître Bernardin Pitching KOUKPAMOU, Avocat à la Cour, quartier Agoè-cacavéli, route de la Cour d'appel, stade d'Agoè, 1ère von à droite après la von de la Polyclinique Union Africaine, immeuble collé au garage Saint Georges, 15, BP 464, Lomé, Togo, agissant au nom et pour le compte de la société ANKOH Sarl, ayant son siège à Lomé, Togo, 40, Avenue Nicolas KRUNITZKY, quartier Kodjoviakopé, BP 12737, Lomé, dans la cause qui l'oppose à la succession de feue ANTHONY Têko Régina, représentée par dame ANTHONY Kafui Emmy, demeurante et domiciliée à Lomé,

Togo, ayant pour conseil Maître Yacoubou AGNINA, Avocat à la Cour, Tokoin Hôpital, 464, rue de l'Hôpital, BP 8830, Lomé, Togo,

en cassation de l'arrêt n° 084/21 rendu le 21 avril 2021 par la Cour d'appel de Lomé, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en appel ;

En la forme

Reçoit l'appel ;

Au fond

Déclare l'appel fondé ;

En conséquence, annule le jugement n° 0054/2020, rendu le 28 janvier 2020 par le Tribunal de commerce de Lomé pour violation de la loi ;

Evoquant :

En la forme :

Rejette le moyen d'irrecevabilité tiré de l'absence de personnalité juridique d'une succession ;

En conséquence, reçoit la succession de feue ANTHONY Têko Régina, représentée par dame ANTHONY Kafui Emmy en son action ;

Reçoit également la société ANKOH Sarl Import-Export Transit représentée par son gérant, sieur HUKPORTI KPELLY Koffi Anani en ses demandes reconventionnelles ;

Au fond

Constate la résiliation du bail professionnel liant la société ANKOH Sarl Import-Export Transit à la succession de feue ANTHONY Têko Régina en date du 03 novembre 2012, pour défaut de paiement de loyers déjà échus ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de la société ANKOH Sarl Import-Export Transit et de tout occupant de son chef de l'immeuble loué sis à Lomé, quartier Bè-Château, 1297, rue de l'OCAM d'une contenance superficielle de 133m2 sous astreintes de cent mille francs (100.000 F CFA) par jour de résistance ;

Ordonne en outre l'ouverture des portes de l'immeuble en cause ;

Désigne pour y procéder Me Agaté Francis ABI, huissier de justice près la Cour d'appel et le Tribunal de première instance de Lomé, cel. : 90 16 29 85, lequel dressera inventaire de tous les biens se trouvant éventuellement ;

Constitue l'huissier ainsi désigné gardien des biens dont inventaire ;

Condamne la société intimée à payer à la succession de feue ANTHONY Têko Régina représentée par dame ANTHONY Kafui Emmy tous les arriérés des loyers

échus et à échoir depuis le mois de janvier 2016 jusqu'à la date de son expulsion des lieux loués déduction faite de la somme de trois millions de francs (3.000.000 FCFA) payée après la mise en demeure ;

Condamne en outre l'intimée aux dépens. » ;

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 Sabiou MAMANE NAISSA, 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 l'arrêt attaqué, que par un contrat de bail à usage professionnel en date du 03 novembre 2012, la société ANKOH SARL prenait un immeuble appartenant à la succession de feue ANTHONY Têko Régina pour un loyer mensuel de 200.000 F CFA ; qu'estimant que le preneur ne payait plus ses loyers, cette dernière saisissait le Tribunal de commerce de Lomé d'une action en résiliation du bail, en expulsion et en paiement des arriérés de loyers et de dommages-intérêts ; que vidant sa saisine, le tribunal l'a, par jugement n° 0054/2020 rendu le 28 janvier 2020, déboutée de ses demandes ; que sur recours de la succession de feue ANTHONY Têko Régina, la Cour d'appel de Lomé rendait, l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation des dispositions de l'article 109 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt attaqué la violation de l'article 109 sus visé, en ces termes :

« Attendu qu'aux termes de l'article 109 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG), « le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés » ;

Attendu que pour infirmer le jugement du Tribunal de commerce de Lomé et constater la résiliation du bail, la Cour d'appel de Lomé a retenu :

-D'abord, qu'à défaut de preuves de démarches effectuées par la demanderesse envers sa bailleresse en vue de la réouverture de l'immeuble objet du bail, il convient de dire que c'est la demanderesse elle-même qui a fermé les lieux loués ;

-Ensuite, que même si c'était vrai que la bailleresse a bloqué les lieux loués, la demanderesse aurait dû saisir le Tribunal compétent pour faire constater cette violation des clauses du bail professionnel et que ne l'ayant pas fait, la demanderesse serait de mauvaise foi et doit être déboutée ;

Attendu que c'est à tort ;

Attendu en effet qu'en l'espèce, il est constant et indéniable ainsi qu'il ressort des débats, qu'en cours du bail, celle-ci a procédé unilatéralement et sans aucun motif légitime, à la fermeture de l'immeuble donné en bail ;

(…) ;

Attendu donc qu'en exigeant de la demanderesse la preuve des démarches qu'elles auraient entreprises envers la bailleresse après la fermeture des lieux loués, la Cour d'appel de Lomé n'a fait que reconnaître la légalité de cette fermeture arbitraire, ce qui est dommage ;

Attendu que la fermeture en cours de bail par le bailleur du local loué n'étant prévue par aucune disposition légale, c'est à tort que la Cour d'appel de Lomé, au lieu d'en tirer les conséquences juridiques qui en découlent, s'est donnée le plaisir d'exiger de la demanderesse la preuve de ce qu'elle a entrepris les démarches envers sa bailleresse ;

(…) ;

Attendu que la Cour d'appel de Lomé, en s'abstenant de tirer les conséquences juridiques de la fermeture arbitraire de l'immeuble donné en bail par la succession ANTHONY, a violé, par inapplication, l'article 109 de l'AUDCG, exposant ainsi son arrêt à la cassation pur et simple » ;

Mais attendu que le grief vise l'interprétation faite par la cour d'appel de l'état des relations des parties et déduite du comportement de celles-ci ; qu'en effet, les juges d'appel ont considéré « qu'aux vu des pièces du dossier, et notamment du procès-verbal de constat dressé le 25 mars 2019 par l'appelante, l'existence d'un seul cadenas sur les portes en cause appartenant à l'intimée qui a d'ailleurs reconnu avoir déjà fermé ses portes avec des serrures et un cadenas ; qu'on ne saurait retenir des voies de fait imputées au bailleur qui, du reste, poursuit l'expulsion du locataire devant les juridictions compétentes » ; que dès lors, le moyen, qui critique ainsi une motivation des juges du fond, assise sur leur pouvoir souverain d'appréciation des faits de la cause, est irrecevable et sera déclaré comme tel par la Cour ;

Sur le second moyen, tiré de la violation des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu que ce second moyen reproche à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme susvisé en ces termes :

« Attendu que pour faire droit à la demande de la défenderesse, la Cour d'appel de Lomé a retenu que la résiliation du bail professionnel et l'expulsion du preneur peuvent être prononcées dès lors que le preneur ne paie les loyers et ce, après une mise en demeure servie au preneur par le bailleur d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées ; (...) ; qu'en l'espèce, il ne fait l'ombre d'aucun doute ainsi qu'il ressort sans ambages des débats que la succession ANTHONY bailleresse a procédé au blocage des lieux loués, empêchant ainsi à la demanderesse tout accès aux lieux loués ; qu'en procédant au blocage des lieux loués, la bailleresse n'a fait que mettre fin au bail la liant à la demanderesse et ce, d'une manière irrégulière ; (...) ; que s'il est vrai que la demanderesse reconnait devoir des arriérés de loyers à sa bailleresse, il n'en demeure pas moins que cette situation ne saurait justifier la fermeture par la bailleresse des lieus loués ; que la bailleresse se devait conformément à l'article 133 de l'AUDCG, de délaisser une mise en demeure à la demanderesse d'avoir à respecter cette condition du contrat et en cas de non-exécution par la demanderesse, saisir la juridiction compétente en résiliation du bail ; qu'en procédant à la fermeture des lieux loués avant la prétendue mise en demeure, celle-ci ne saurait produire d'effets en vertu du principe selon lequel la fraude corrompt tout ; qu'en se fondant sur la prétendue mise en demeure pour constater la résiliation du bail alors que cette prétendue mise en demeure est intervenue après la fermeture par la bailleresse des lieux loués, la Cour d'appel de Lomé a violé par mauvaise application les dispositions de l'article 133 de l'AUDCG ; (...) » ;

Mais attendu que le grief vise l'interprétation faite par la cour d'appel de l'état des relations des parties et déduite du comportement de celles-ci ; que ce second moyen qui, tout comme le premier, critique ainsi une motivation des juges du fond, assise sur leur pouvoir souverain d'appréciation des faits de la cause, est irrecevable ;

Attendu qu'aucun des deux moyens développés au pourvoi ne prospérant, il y a lieu de le rejeter ;

Sur les dépens

Attendu que la Société ANKOH Sarl, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la Société ANKOH Sarl aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier