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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 22 février 2024

Pourvoi : n° 455/2022/PC du 18/11/2022

Affaire : Madame Maria Luana URSO
(Conseil : Maître Ibrahima NIANG, Avocat à la Cour)

Contre

La Société BASILIC- SARL
(Conseil : Maître Elhadj Ibrahima NDIAYE

Monsieur Marco RASSU

Arrêt N° 044/2024 du 22 février 2024

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 publique du 22 février 2024, où étaient présents ;

Madame :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
Messieurs :	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA	Juge
	Joachim GLILIMOU,	Juge, Rapporteur

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le renvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 18 novembre 2022, sous le n°455/2022/PC, par ordonnance n°18 du 11 février 2022 de la Cour suprême du Sénégal, saisie d'un pourvoi formé par Maître Ibrahima NIANG, Avocat à la Cour, 7, Boulevard Dial Diop-Place de l'Obélisque, Immeuble Médoune MBENGUE, 2ème étage à gauche, Dakar, agissant au nom et pour le compte de madame Maria Luana URSO, demeurant sur la petite corniche des Almadies à Dakar, Sénégal, dans la cause qui l'oppose à la Société BASILIC, société à responsabilité limitée, dont le siège sis à Dakar, sur la petite corniche des Almadies,

près des grands viviers Ngor-Almadies, ayant pour conseil Maître Elhadj Ibrahima NDIAYE, Avocat à la Cour, 114, Avenue André PEYTAVIN, Immeuble Massamba MBACKE, et à monsieur Marco RASSU, gérant du Restaurant-bar ESTENDRA, sis sur la petite corniche des Almadies, près des grands viviers Ngor Almadies, Dakar,

en cassation de l'arrêt nº 86 du 13 juillet 2020 rendu par la deuxième chambre commerciale d'appel de la Cour d'appel de Dakar, dont le dispositif suit :

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

En la forme

Vu l'ordonnance de clôture du conseiller de la mise en état ;

Au fond

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne Maria Luana URSO aux dépens » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Joachim GBILIMOU, Juge ;

Vu les 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 résulte des pièces de la procédure et des productions des parties que, par acte sous seing privé en date du 26 juillet 2016, monsieur Marco RASSU donnait en location-gérance à ESTENDERA & THIAM, Entreprise individuelle, représentée par madame Maria Luana URSO, un fonds de commerce abritant le bar-restaurant dénommé « ESTANDERA VIVIER BEACH » ; que par la suite, les deux parties convenaient de la rupture avant terme de leur contrat, suivant protocole d'accord en date du 10 décembre 2018, en exécution duquel madame Maria Luana URSO quittait les lieux au profit de son bailleur, contre le paiement effectif par celui-ci d'une indemnité de départ de 15.000.000 F CFA ; que désormais délié, monsieur Marco RASSU cédait son fonds de commerce sus-désigné à la société BASILIC-SARL, par acte du 03 mars 2019 ; que celle-ci, constatant que madame Maria Luana URSO, revenue sur les lieux, s'y maintenait sans titre et en dépit du commandement de quitter qui lui avait été signifié par son cédant, l'assignait en expulsion par devant le Tribunal de commerce de Dakar, lequel y faisait droit, par jugement n°11/19 du 25 juillet 2019 ; que sur appel de Maria Luana URSO, la Cour d'appel de Dakar, par Arrêt n°86 du 13 juillet 2020, confirmait le jugement du tribunal ; que c'est cette décision

qui fait l'objet du présent pourvoi, dont la Cour suprême du Sénégal s'est dessaisie au profit de la Cour de céans ;

Sur les trois moyens réunis

Attendu, dans le premier moyen, qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 138 et 141 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG) en ces termes : *« La juridiction de céans n'aura donc aucune difficulté à infirmer l'arrêt entrepris en toutes ses dispositions et à débouter la société Basilic et le sieur Marco de toutes leurs demandes comme étant mal fondées ; Pour violation des articles 138 et 141 de l'Acte uniforme portant droit commercial général; En effet, aux termes de l'article 141 du même Acte uniforme, la personne physique ou morale qui concède une location gérance doit avoir exploité, pendant deux ans au moins en qualité de commerçant, le fonds mis en gérance; Attendu que l'acte intitulé protocole d'accord du 04/02/2016, fait état d'un espace de 300 m2; Qu'il ressort dudit acte, que la dame URSO occupe la parcelle depuis le 26/07/2016; Que le sieur Marco n'a jamais exploité ledit fonds, même pas un an d'exploitation, c'est la dame URSO qui a investi et qui a exploité ladite parcelle, mieux encore, elle a valorisé ledit site, elle est à l'origine de tout ce qui s'y trouve; Que l'article 141 du texte ci-dessus cité, fait obligation à Monsieur MARCO d'exploiter le fonds au moins pendant deux (02) ans; Qu'entre le 04/02/2016 et le 26/07/2016, il y a moins de deux (02)ans, et au départ il s'agissait d'une parcelle dépourvue de tout investissement; Attendu qu'il a été jugé que « si les éléments qui composent le fonds ne sont pas réunis, notamment, s'il n'existe pas de clientèle, il ne peut y avoir de location-gérance (Cass.Com. 27-4-1976: GP 1976.1. som. 167), il a été déduit qu'il n'y avait pas location-gérance, mais bail de locaux commerciaux, des circonstances suivantes : absence d'exploitation du fonds pendant deux ans, locaux non aménagés, matériel insuffisant et stock de marchandises dérisoire (Cass. Civ. 17-6-1975 : Bull. civ. I. P. 157) ; Que c'est un parallélisme indicateur, surtout avant Madame URSO, le sieur Marco n'a jamais exploité ledit site et ce, comme en atteste le protocole d'accord et la déclaration du 25/07/2020 ; Que la Cour voudra bien juger en application de ces jurisprudences ; L'arrêt entrepris n'a pas pris en compte cet élément ; Qu'il échera simplement, au regard des dispositions combinées des articles 138 et 141 de 1'AUDCG de casser l'arrêt N°86 rendu le 13/07/2020 » ;*

Attendu que le deuxième moyen, qui fait grief à la cour d'appel d'avoir violé l'article 4 du contrat de location et les dispositions de l'article 75 du Code des obligations civiles et commerciales (COCC) sénégalais, est ainsi articulé : *«Attendu qu'aux termes de l'article 4 dudit contrat qui stipule que « le présent contrat est consenti et accepté, pour une durée déterminée de cinq (05) ans commençant à courir le 1er août 2016 renouvelable, avec à chaque priorité un préavis de négociation transmis 03 mois avant le terme » ; Attendu qu'aux termes du contrat de location, le présent contrat est conclu pour une durée de CINQ (05) ans; Qu'au regard des dispositions claires de l'intitulé durée du contrat du 26 juillet 2016, le contrat est « conclu pour une période de cinq (05) années »; Ainsi donc sans ambages, que le contrat n'est pas encore arrivé à son terme ; Attendu qu'aux termes de l'article 70 du Code des Obligations Civiles et Commerciales «ce qui n'est dû qu'à terme ne peut être exigé avant l'échéance du terme »; Que la Cour d'appel n'a pas satisfait aux*

exigences du texte susvisé ;Que pour cette raison, l'arrêt attaqué encourt la cassation pour avoir violé les articles énumérés ci-dessus » ;

Attendu, enfin, que le troisième moyen, tiré de la violation des dispositions de l'article 261 du COCC, est ainsi conçu : « *Attendu qu'aux termes de l'article 261 alinéa 2 du COCC « l'acquéreur devient propriétaire lorsque son auteur avait le droit de propriété ; Attendu que celui qui a vendu la chose d'autrui ne peut transférer plus de droits qu'il en a ; Que seule la personne titulaire d'un droit de propriété peut transférer celle-ci; Attendu qu'au regard des éléments du dossier, il est aisé de constater et de faire constater que le fonds de commerce appartient exclusivement à Madame LUANA; Que c'est Madame LUANA qui a aménagé le site, a mis suffisamment du matériel et stock de marchandises important; Que le véritable propriétaire du site, informé du différend, a suivant contrat du 05 octobre 2020, accordé à Madame LUANA un bail pour une durée de quatre (04) ans moyennant la somme de 300.000 frs CFA; Que par conséquent, il y a lieu d'infirmer l'arrêt attaqué dans toutes ces dispositions; Qu'en contemplation de tout ce qui précède, il est manifeste de constater que les droits fondamentaux de Madame LUANA ont été systématiquement violés de manière constante et spectaculaire; Que par conséquent, pour les motifs ci-dessus exposés, ainsi que tous autres à déduire, à compléter ou suppléer, il y a lieu d'infirmer l'arrêt attaqué dans toutes ces dispositions avec toutes les conséquences de droit;*

Mais attendu que ces moyens, tels qu'articulés, vagues, confus et mélangés de faits et de droit, n'indiquent pas en quoi l'arrêt attaqué a violé les textes susinvoqués ; qu'ils tendent plutôt à remettre en discussion devant la Cour de céans, non qualifiée pour un tel exercice en cause de cassation, les faits et pièces souverainement appréciés par les juges du fond ; qu'il échet de les déclarer irrecevables ;

Attendu qu'aucun des trois moyens n'ayant prospéré, le pourvoi doit être rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que madame Maria Luana URSO succombant, elle sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi en cassation ;

Condamne madame Maria Luana URSO aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier