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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième Chambre

Audience publique du 25 avril 2024

Pourvoi : n° 020/2021/PC du 22/01/2021

Affaire : Société COPEOL Sénégal S.A.
(Conseils : Maîtres Boubacar KOITA et Associes, Avocats à la Cour)

Contre

Chambre de Commerce, d'Industrie et de l'Agriculture de Kaolack (CCIAK)
(Conseil : Maître Serigne Khassim TOURE, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 127/2024 du 25 avril 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 25 avril 2024 où étaient présents :

Messieurs :	Armand Claude DEMBA,	Président
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
	Mathias NIAMBA,	Juge, rapporteur
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 22 janvier 2021, sous le n°020/2021/PC, et formé par Maîtres Boubacar KOITA et Associes, Avocats à la Cour, 76, Rue Carnot, 3ème Etage, Appartement A7 à Dakar, agissant au nom et pour le compte de la société COPEOL Sénégal S.A., ayant son siège social à Dakar, représentée par son directeur général, dans la cause qui l'oppose à la Chambre de Commerce, d'Industrie et de l'Agriculture de Kaolack (CCIAK), prise en la personne de son représentant sis en ses bureaux à la Rue Noirot au quartier Leona à Kaolack, ayant pour Conseil Maître Sérigne Khassim TOURE,

Avocat à la Cour, demeurant à Dakar, 50 W Georges Pompidou x Rue Moussé DIOP,

en cassation de l'arrêt n°07/2021 rendu le 19 février 2020 par la Cour d'appel de Kaolack, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort :

En la forme

Déclare les appel principal et incident recevables ;

Dit que les loyers de la période du 01 août 1998 au 27 Septembre 2012 sont prescrits ;

Déclare recevables les demandes en nullité de la cession du fonds de commerce et la demande de résiliation du bail ;

Au fond

Infirme partiellement le jugement et statuant à nouveau ;

Déboute la CCIAK de sa demande en nullité de la cession du fonds de commerce ;

Constate la résiliation de plein droit du contrat de bail liant la CCIAK et la COPEOL pour défaut de paiement du loyer ;

Ordonne l'expulsion de la COPEOL des lieux loués tant de sa personne et de tout occupant de son chef ;

Confirme le jugement sur les arriérés de loyers dus par la COPEOL et sur le montant des dommages-intérêts à verser à la CCIAK ;

Déboute la COPEOL de sa demande reconventionnelle comme mal fondée ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Condamne la COPEOL aux dépens » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Mathias NIAMBA, Juge ;

Vu les dispositions des 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 qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que, courant août 1998, la société NOVASENS a conclu avec la Chambre de Commerce, d'Industrie et de l'Agriculture (CCIAK) un contrat de bail à usage commercial portant sur deux hangars d'une superficie de 5000 m² moyennant un loyer mensuel de 2.300.000 F CFA payable par trimestre ; que par la suite, le 3 avril 2013, la société NOVASENS a cédé partiellement son fonds de commerce à la société COPEOL Sénégal S.A. dans la limite d'éléments corporels et incorporels limitativement cités ; qu'ainsi, la société COPEOL Sénégal S.A. est devenue officiellement preneuse des locaux objet du contrat de bail liant la CCIAK à la société NOVASENS à compter du 6 juillet 2013 et s'acquittait régulièrement et trimestriellement du paiement du loyer ; que, s'estimant créancière d'arriérés de loyer, la CCIAK assignait la société COPEOL Sénégal S.A. par-devant le Tribunal de grande instance de Kaolack qui, par jugement n°42/2019 rendu le 7 mars 2019, faisait droit partiellement à sa demande ; que sur appels principal et incident des parties, la Cour d'appel de Kaolack rendait l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Attendu que par lettre n°0704/2022/GC du 17 mars 2023 le Greffier en chef de la Cour de céans a signifié le recours à la défenderesse ; qu'en dépit de l'accusé de réception de ladite lettre depuis le 22 mars 2023, celle-ci n'a donné aucune suite ; que le principe du contradictoire ayant été observé, il échet de statuer sur le recours ;

Sur la première branche du premier moyen

Attendu que la COPEOL Sénégal S.A. reproche à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et son expulsion au motif qu'elle n'a pas respecté les clauses pour non-paiement des loyers alors que, selon le moyen et contrairement aux déclarations de l'arrêt, elle a bien respecté ses engagements consistant à payer les loyers dus à la CCIAK ; qu'ainsi, la cour d'appel a exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu qu'en application de l'article 133, alinéa 3, de l'Acte uniforme précité, le locataire, à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa mise à demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, encourt la résiliation du bail et son expulsion des lieux loués ; qu'en l'espèce, il n'est pas établi que la société COPEOL Sénégal S.A. s'est exécutée de son obligation de payer les arriérés de loyers qui lui sont dus dans le délai d'un mois imparti dans

la mise en demeure ; qu'ainsi, en ordonnant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur des lieux loués, la cour d'appel de Kaolack a légalement justifié sa décision et n'encourt pas le grief allégué ; qu'il échet en conséquence de déclarer mal fondée la première branche du moyen ;

Sur les deuxième et troisième branches du premier moyen

Attendu, en la deuxième branche du premier moyen, qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 116 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'il a condamné la société COPEOL Sénégal S.A. à payer à la CCIAK la somme de 147.320.000 F CFA d'arriérés de loyer, alors, selon le moyen, que les parties ont librement décidé de réviser le taux du loyer à la somme de 1.150.000 F CFA ;

Qu'en la troisième branche du même moyen, la requérante fait grief à l'arrêt dont pourvoi la violation de l'article 117 de l'Acte uniforme sus énoncé, en ce qu'il a retenu qu'il n'existe aucun écrit consacrant l'accord intervenu entre les parties ramenant à la baisse le taux du loyer, alors, selon le moyen, que la CCIAK a émis des factures attestant que le montant du loyer est passé de 2.300.000 F CFA à 1.150.000 F CFA ; que de tout ce qui précède, la décision attaquée mérite cassation ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 116 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « les parties fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives ou règlementaires applicables ; le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou, à défaut, lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 ci-après » ; que l'article 117 du même Acte uniforme dispose, quant à lui, que « à 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… » ;

Qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu « qu'il n'existe aucun écrit consacrant de manière explicite la baisse du taux du loyer au montant déclaré par la COPEOL Sénégal S.A ; qu'aucune des parties n'ayant saisi la juridiction compétente pour la révision du taux du loyer, il en découle que celui-ci reste inchangé et que les parties restent régies par le contrat initial fixant le taux du loyer à 2.300.000 F CFA mensuel pour chaque hangar » ;

Qu'il s'en infère que, devant le désaccord entre les deux parties litigantes sur la fixation du montant des loyers, les parties demeurent régies par le contrat initial ; que l'arrêt querellé n'encourt donc en rien le reproche allégué et les deux branches réunies sont rejetées ;

Sur les quatrième et cinquième branches du premier moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 13, 96 et 100 du Code des obligations civiles et commerciales, en ce que, d'une part, pour ordonner la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, la cour d'appel a retenu qu'il n'existe aucun accord écrit entre les parties alors, selon le moyen, qu'en matière commerciale la preuve étant libre, les factures émises par la CCIAK établissent à suffisance que les parties ont modifié les termes du contrat de bail et que, d'autre part, l'arrêt attaqué a violé les textes visés au moyen en ce qu'il a considéré qu'il n'existe aucun écrit entre les deux parties tendant à attester de ce nouveau barème, alors que les termes du contrat sont clairs et précis ; qu'en statuant ainsi, la cour a violé la loi et sa décision encourt la cassation ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni des énonciations de l'arrêt attaqué ni des pièces du dossier de la procédure que les quatrième et cinquième branches du premier moyen aient été soumises à l'appréciation des juges du fond ; qu'étant soulevés pour la première fois en cassation, ces moyens nouveaux, mélangés de fait et de droit, seront déclarés irrecevables ;

Sur le deuxième moyen, tiré du défaut ou de la contrariété des motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué une contrariété de motifs, en ce que le juge d'appel a énoncé, d'une part, que « la société COPEOL Sénégal S.A. reste soumise aux stipulations du bail initial avec obligation de s'acquitter, pour l'occupation de deux hangars, d'un loyer unitaire de 2.300.000 F CFA, payable d'avance à chaque trimestre » et que, d'autre part, la même juridiction a retenu « qu'il convient de relever que les copies des chèques versés aux débats par la société COPEOL Sénégal S.A. et la facture de la CCIAK numéro 48 du 27 septembre 2016 tendant à accréditer la thèse que le taux du loyer était revenu à la baisse à 1.150.000 F CFA » ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour a, selon le moyen, affecté sa décision d'une contrariété de motifs, qui l'expose à la censure ;

Mais attendu que la lecture de l'arrêt renseigne nettement en sa page 17 que, d'une part, les copies des chèques et les factures versées au dossier tendent à certifier la thèse selon laquelle le taux du loyer était revenu à la baisse selon l'accord des parties et que, d'autre part, la cour, a retenu « qu'il est notable que dans son courrier du 23 décembre 2016, la CCIAK a demandé à la société COPEOL Sénégal S.A de régulariser les impayés de loyers conformément au contrat initial » ; qu'il s'en déduit que les parties ne se sont pas accordées sur le nouveau loyer ; que tous les motifs de l'arrêt s'articulent parfaitement et qu'aucune contradiction ne peut être reprochée à la cour d'appel ; qu'il y a lieu de déclarer le moyen mal fondé ;

Sur le troisième moyen, tiré de la dénaturation des faits de la cause ou des pièces de la procédure

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé les faits de la cause, en donnant aux différentes factures émises par la CCIAK un sens autre que celui d'un écrit probatoire qui la liait à la société COPEOL Sénégal S.A., ce qui conduit à la cassation de l'arrêt attaqué ;

Mais attendu que le moyen, tel qu'articulé, ne spécifie pas en quoi consiste la dénaturation alléguée au regard de la solution donnée par la cour au litige ; qu'il se révèle par conséquent imprécis, vague et doit être déclaré irrecevable ;

Attendu qu'en définitive, aucun des moyens n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi comme non fondé ;

Sur les dépens

Attendu que la société COPEOL Sénégal S.A., ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société COPEOL Sénégal S.A. aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier