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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 24 octobre 2024

Pourvoi : n° 124/2023/PC du 26/04/2023

Affaire : LESANDA SARLU

(Conseil : Maître Pierre Morel SANGONE FEINDIRO, Avocat à la Cour)

Contre

ABEYE Anne-Marie

(Conseil : Maître Dénis MOLOYOAMADE, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 264/2024 du 24 octobre 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, présidée par Monsieur Mathias NIAMBA, Juge, assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 24 octobre 2024, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Mesdames :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente,
	Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Juge,
	Joachim GBILIMOU,	Juge,
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge, rapporteur

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 Avril 2023, sous le n° 124/2023/PC et formé par Maître Pierre Morel SANGONE FEINDIRO, Avocat au Barreau de Centrafrique, Cabinet sis Avenue de l'Indépendance, Immeuble BAKO Air, face ex SCAR Renault, porte n° 7, agissant au nom et pour le compte de la société LESANDA SARLU, dont le siège social sis à Bangui, Avenue Barthélemy BOGANDA (face pâtisserie Grand Café), dans la cause qui l'oppose à madame ABEYE Anne-Marie, ayant pour conseil Maître Dénis

MOLOYOAMADE, Avocat au Barreau de la République Centrafricaine, Cabinet sis quartier LAKOUANGA, Bangui-RCA,

en cassation de l'arrêt N°76 rendu le 10 février 2023 par la Cour d'appel de Bangui, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, à l'égard des parties et en dernier ressort ;

En la forme : déclare l'appel recevable ;

Au fond : confirme le jugement querellé dans toutes ses dispositions ;

Mets les dépens à la charge de l'appelante » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué qu'en date du 30 décembre 2016, monsieur ABEYE Jean donnait à bail à usage professionnel à la société LESANDA SARLU son immeuble, objet du titre foncier n° 3397 du 08 mars 1978 pour une durée de 10 ans, à compter du 1er janvier 2017 ; que les parties fixaient le montant du loyer mensuel à 400.000 FCFA ; que suite à la décision du gouvernement, en date du 23 mars 2020 de fermer tous les lieux de cultes, Bar dancing et salles de jeu, LESANDA SARLU envoyait un courrier au bailleur sollicitant de lui la suspension du paiement de loyer pour cause de l'impact de COVID 19, en attendant la levée de cette mesure ; que depuis cette correspondance, la société LESANDA n'arrivait plus à payer régulièrement ses loyers ; que, après le décès du bailleur survenu le 13 juillet 2020, cette situation perdurait, obligeant madame ABEYE Anne Marie, qui succédait à son défunt mari, à l'assigner devant le Tribunal de commerce de Bangui aux fins de résiliation dudit contrat et d'expulsion des lieux loués ; qu'en date du 29 novembre 2021, le tribunal de commerce, par jugement contradictoire, faisait droit à sa demande ; que sur appel de la société LESANDA SARLU, la Cour d'appel de Bangui rendait l'arrêt confirmatif n°076 du 10 février 2023, dont pourvoi ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général (AUDCG)

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 133 de l'AUDCG, en ce qu'il a confirmé le jugement ordonnant la résiliation du contrat de bail du 30 décembre 2016 et l'expulsion des lieux du preneur ou de tout occupant de son chef, aux motifs que la société LASANDA SARLU ne payait pas ses loyers à terme échu, alors, selon le moyen, que la mise en demeure de libérer les lieux initiée par madame ABEYE Anne-Marie est établie en violation des dispositions de l'article 133, alinéa 3 précité, en ce qu'elle n'indique ni « la ou les clauses violées » ni le nombre des mois impayées ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 133, alinéa 3 de l'Acte uniforme précité, « à peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef » ;

Attendu que, pour confirmer l'ordonnance du premier juge, l'arrêt a retenu « *qu'en l'espèce, il est indéniable que la mise en demeure établie en date du 21 mai 2021 par acte de Maître APATIO, Huissier de justice, a mentionné le défaut de paiement de loyer à terme échu ; qu'il convient de noter que l'article 6 du contrat de bail fait de la résiliation, la sanction du défaut de paiement de loyer à terme échu ; que le premier juge a fait une bonne et saine application de la loi* » ; qu'en se déterminant ainsi, l'arrêt attaqué n'encourt pas le grief allégué ; qu'il échet, en conséquence, de déclarer mal fondé le moyen ;

Sur le second moyen, tiré de la violation des articles 119 et 133 de l'AUDCG

Attendu que la requérante fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 119, alinéa 1er et 133, alinéa 1er de l'AUDCG, en ce qu'il a confirmé le jugement prononçant la résiliation du contrat de bail conclu entre elle et le bailleur au motif, d'une part, qu'elle n'a pas respecté les clauses du bail, notamment celles relatives au paiement des loyers à terme convenu et, d'autre part, en ce qu'elle a procédé au paiement des loyers entre les mains d'une personne qui, non seulement n'a pas la capacité, mais n'est pas mandatée par le bailleur alors, selon le moyen, qu'elle a justifié le paiement régulier de ses loyers ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 119, alinéa 1er de l'AUDCG, « en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté » ; que selon l'article 133, alinéa 1er du même acte « le preneur et le

bailleur sont tous tenus chacun, en ce qui les concerne, au respect de chacune des clauses du bail, sous peine de résiliation » ;

Attendu que, pour confirmer l'ordonnance querellée, l'arrêt déféré a retenu « *qu'en l'espèce, il est acquis aux débats ainsi que des pièces versées au dossier que la Société LESANDA SARL n'a pas respecté les clauses du bail, notamment ses obligations de verser les loyers à terme convenu comme l'exige les dispositions de l'article 119, alinéa 1er ; que de plus à un moment donné elle a versé les loyers à une mineure qui non seulement n'a pas la capacité mais n'est pas une personne mandatée par le bailleur* » ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a fait une bonne application des dispositions visées au moyen ; qu'il échet, en conséquence, de retenir que ce moyen est mal fondé et doit être rejeté ;

Attendu qu'aucun des deux moyens n'ayant prospéré, il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société LASANDA SARLU ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé contre l'arrêt n° 76 rendu le 10 février 2023 par la Cour d'appel de Bangui ;

Met les dépens à la charge de la société LASANDA SARLU.

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

Le Président

Le Greffier