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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 31 octobre 2024

Pourvoi : n° 222/2023/PC du 23/06/2023

Affaire : Société CMK CORPORATION Sarl
(Conseil : Maître Timothée A. YABIT, Avocat à la Cour)

Contre

Vivien Gbètognon ZINSOU
(Conseils : SCPA POGNON & associés et Maître Aziz Koladé ONIFADE, Avocats à la Cour)

Faye Marie-Stella
AVOGNON Justine Joselyne Mariane
AVOGNON Hortense Sourou Mathilde
AVOGNON Marc Lazare, (Tous héritiers de feue Solange Léontine H. da SILVA épouse AVOGNON)
(Conseils : SCPA GAMA & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 285/2024 du 31 octobre 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 31 octobre 2024 où étaient présents :

Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge, rapporteur
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 23 juin 2023, sous le n°222/2023/PC et formé par Maître Timothée A. YABIT, Avocat à la Cour, demeurant à Cotonou, République du Bénin, au carré n°750, lieudit Gbégamey, maison Augustin KEDOTE, 03 BP 303 Cotonou, agissant au nom et pour le compte de Société CMK CORPORATION, société à responsabilité limitée dont le siège social est à Cotonou,

quartier Missèbo, carré 132, prise en la personne de son gérant, dans la cause qui l'oppose, d'une part, à Monsieur Vivien Gbètognon ZINSOU, demeurant au lot n° 279, Akpakpa, Ayélawadjè, Cotonou, maison ZINSOU, ayant pour conseils la SCPA POGNON et associés, Avocats à la Cour, demeurant à Cotonou au carré n° 4587, lieudit Midombo Akpakpa, premier étage de l'immeuble OHO LES LUNETTES, 01 BP 4925 Cotonou et Maître Aziz Koladé ONIFADE, Avocat à la Cour, demeurant à Cotonou, carré n°122, avenue Mgr Isidore de SOUZA, immeuble abritant l'agence BOA Sodjèatimè, Akpakpa, 2ème étage, 03 BP 3746 OPT JERICHO, Cotonou ; et, d'autre part, à Faye Marie-Stella, AVOGNON Justine Joselyne Mariane, AVOGNON Hortense Sourou Mathilde, AVOGNON Marc Lazare, ci-après désignés les héritiers de feue Solange Léontine H. da SILVA, ayant pour conseils la SCPA GAMA & Associés, Avocats à la Cour, cabinet sis au 12ème arrondissement, Cadjèhoun 2, parcelle « f », lot 756 Cotonou,

en cassation de l'arrêt n° 120/CH.COM rendu le 11 mai 2022 par la Cour d'appel de Cotonou, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Reçoit Vivien Gbètognon ZINSOU en son appel ;

Au fond

Infirme partiellement le jugement n°132/2020/CJ1/S3/TCC rendu le 03 décembre 2020 par le Tribunal de commerce de Cotonou ;

Statuant à nouveau :

Déclare parfaite et irrévocable, la promesse de cession de droit au bail entre Vivien Gbètognon ZINSOU, exerçant sous l'enseigne des Etablissements AZADEF et la société CMK CORPORATION Sarl par acte notarié en date du 23 avril 2018 ;

Rejette la demande de résolution de la cession et de restitution d'acompte formulée par la société CMK CORPORATION ;

Condamne la société CMK CORPORATION Sarl à payer à Vivien Gbètognon ZINSOU, la somme de trois cent quatre-vingt-neuf millions (389.000.000) FCFA représentant le solde du prix de la cession dudit droit au bail ;

Condamne également la société CMK CORPORATION à payer à Vivien Gbètognon ZINSOU, la somme de dix millions (10.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudice confondues ;

Rejette l'exécution provisoire sur minute sollicitée ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Confirme, en outre, le jugement n°132/2020/CJ1/S3/TCC rendu le 03 décembre 2020 par le Tribunal de commerce de Cotonou, en ses autres dispositions, notamment en ce qu'il a rejeté la demande de résiliation de bail formulée par les héritiers de feue Solange da SILVA épouse AVOGNON et en ce qu'il a condamné Vivien Gbètognon ZINSOU au paiement de trente millions (30.000.000) FCFA à titre de loyers échus ;

Condamne la société CMK CORPORATION et les héritiers de feue Solange AVOGNON 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 Mahamadou BERTE, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 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 de l'arrêt attaqué et des pièces du dossier de la procédure que, avant son décès, feue Solange da SILVA épouse AVOGNON avait conclu un bail à usage professionnel avec le sieur Vivien Gbètognon ZINSOU, en date du 10 février 2010, conférant à ce dernier le droit de construire sur l'immeuble objet du bail, un hôtel aux fins d'exploitation ; que, par acte notarié du 23 avril 2018, portant compromis de cession de droit au bail, Vivien Gbètognon ZINSOU s'engageait à céder à la société CMK CORPORATION Sarl, moyennant un prix convenu, le bail dont il bénéficiait ainsi que l'activité exploitée en vertu de ce bail ; qu'après diverses réclamations du paiement du prix convenu demeurées vaines, Vivien ZINSOU assignait la société CMK CORPORATION Sarl devant le Tribunal de commerce de Cotonou, aux fins de paiement du prix de la cession ; qu'en réplique, la société CMK CORPORATION Sarl sollicitait reconventionnellement la résolution du compromis de cession du droit au bail, et assignait en intervention forcée les héritiers de feue Solange da SILVA épouse AVOGNON ; que, statuant sur les demandes des parties, le tribunal saisi prononçait la résolution du compromis de cession, condamnait Vivien ZINSOU à restituer l'acompte reçu en vertu de ce compromis, et à payer les loyers échus entre les mains des héritiers de feue Solange da SILVA épouse AVOGNON ; que, sur appel du sieur Vivien Gbètognon ZINSOU, la Cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt dont pourvoi ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 06 novembre 2023, Vivien Gbètognon ZINSOU a soulevé l'exception d'incompétence de la Cour à connaitre du pourvoi, au motif que l'affaire objet de la décision attaquée ne soulève aucune question relative à l'application ou l'interprétation des Actes uniformes

ou Règlements prévus au Traité instituant l'OHADA, mais pose exclusivement une question liée à la validité d'une promesse de vente, laquelle relève du Code civil béninois ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 14, alinéa 3 du Traité de l'OHADA « Saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes et des Règlements prévus au présent Traité à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales. » ;

Attendu, en l'espèce, que l'affaire soulève des questions de validité et d'efficacité de la cession d'un droit au bail à usage professionnel expressément réglées par l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'il y a donc lieu, pour la Cour, de rejeter l'exception d'incompétence soulevée ;

Sur la recevabilité du mémoire en réponse des héritiers de feue Solange Léontine da SILVA épouse AVOGNON

Attendu qu'aux termes des articles 23 (1) du Règlement de procédure de la Cour de céans « le ministère d'Avocat est obligatoire devant la Cour. Est admis à exercer ce ministère toute personne pouvant se présenter en qualité d'Avocat devant une juridiction de l'un des Etats Parties au Traité. Il appartient à toute personne se prévalant de cette qualité d'en apporter la preuve à la Cour. Elle devra en outre produire un mandat spécial de la partie qu'elle représente. » ; que l'article 28 (6) du même texte dispose « Si le recours n'est pas conforme aux conditions fixées au présent article, le Juge rapporteur fixe au requérant un délai aux fins de régularisation du recours ou de production des pièces mentionnées ci-dessus. A défaut de cette régularisation ou de cette production dans le délai imparti, la Cour se prononce sur la recevabilité du recours. » ;

Attendu, en l'espèce, qu'en date du 28 décembre 2023, les héritiers de feue Solange da SILVA épouse AVOGNON ont produit un mémoire en réponse par l'entremise de la SCPA GAMA & Associés ; que ledit mémoire n'a pas été accompagné de la preuve de la qualité du conseil de ceux-ci, et du mandat spécial délivré par lesdits héritiers à la SCPA GAMA & Associés ; que par courrier n°0279/2024/GC/aijd du 06 février 2024, le greffier en chef de la Cour invitait ledit conseil à produire les documents susvisés, sans que cette invitation ne soit suivie d'effet ; qu'en application des dispositions sus évoquées, il y a lieu de déclarer irrecevable le mémoire en réponse produit dans la présente cause pour le compte de Faye Marie-Stella, AVOGNON Justine Joselyne Mariane, AVOGNON Hortense Sourou Mathilde et AVOGNON Marc Lazare ;

Sur le premier moyen tiré de la violation des articles 118, 119 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et 1603 du Code civil béninois

Attendu qu'il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir violé les articles 118, 119 de l'AUDCG et 1603 du Code civil béninois, en ce qu'elle a rejeté la demande de résolution de la cession du droit au bail formulée conjointement par la société CMK CORPORATION Sarl et les héritiers de feue Solange da SILVA épouse AVOGNON, et condamné subséquemment la société CMK CORPORATION Sarl au paiement du solde du prix de la cession du droit au bail, au motif que le défaut de signification de la cession aux bailleurs n'a aucune incidence sur la cession du bail qui est parfaite et irrévocable par le seul effet de l'accord des volontés sur la chose et sur le prix, alors, selon le moyen, qu'à défaut pour le cédant de pouvoir assurer au cessionnaire la jouissance paisible de la chose acquise, la cession de bail ne saurait prospérer et les obligations qui en découlent s'exécuter ;

Mais attendu que l'article 118 alinéa 1 de l'AUDCG dispose « si le preneur cède le bail et la totalité des éléments permettant l'activité dans les lieux loués, la cession s'impose au bailleur. » ; que l'article 119 du même texte prévoit « à défaut de signification ou de notification, dans les conditions de l'article 118 ci-dessus, la cession est inopposable au bailleur. » ; qu'il résulte de ces textes que la cession du bail à usage professionnel accompagnée de la totalité des éléments permettant l'activité dans les lieux loués s'impose au bailleur de sorte que le défaut de signification ou de notification de ladite cession rend simplement cette dernière inopposable à son endroit ;

Attendu, en l'espèce, que la Cour d'appel, en rejetant la demande de résolution de la cession de droit au bail pour condamner la société CMK CORPORATION Sarl au paiement du solde du prix de ladite cession, a fait une saine application des dispositions visées au moyen, dès lors qu'elle constate que la société CMK CORPORATION Sarl « a accepté l'offre de cession de droit au bail faite par Vivien Gbètognon ZINSOU (…) ; qu'elle a pris possession du bien objet de cession et y a apporté des modifications (…) », caractérisant ainsi une cession du bail à usage professionnel accompagnée de la totalité des éléments permettant l'activité dans les lieux loués, sur laquelle le défaut de signification ou de notification au bailleur n'a aucun effet sur la validité de la convention et son efficacité entre le cédant et le cessionnaire ; que le moyen n'est donc pas fondé et doit être rejeté ;

Sur les deuxième et troisième moyens réunis, tirés respectivement de la violation des articles 138 et 632 du Code de procédure civile béninois et du défaut de réponse à des chefs de demande

Attendu que le deuxième moyen reproche à la décision attaquée d'avoir décidé qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les demandes des héritiers de dame Solange da SILVA épouse AVOGNON tendant à l'infirmation partielle du jugement d'instance au motif que ceux-ci n'ont interjeté ni appel principal, ni appel incident du jugement n°132/2020/CJ1/S3/TCC rendu le 03 décembre 2020 par le Tribunal de commerce de Cotonou alors, selon le moyen, qu'en application des articles 138 et 632 du Code de

procédure civile béninois, la demande d'infirmation totale ou partielle du jugement, présentée par un intimé représenté par un avocat, au moyen de conclusions déposées au dossier judiciaire saisit régulièrement la Cour d'appel d'un appel incident ;

Attendu que le troisième moyen fait grief à la cour d'appel de n'avoir pas répondu aux conclusions des héritiers de feue Solange da SILVA épouse AVOGNON tendant à l'infirmation partielle du jugement d'instance dans sa partie relative à la résiliation du bail à usage professionnel conclu avec le sieur Vivien ZINSOU, alors, selon le moyen, que cette demande a été soumise à la cour d'appel par voie d'appel incident par les héritiers de feue Solange da SILVA épouse AVOGNON ;

Mais attendu que les griefs formulés par ces moyens se rapportent à des prétentions élevées par les héritiers de feue Solange da SILVA épouse AVOGNON ; que la requérante est dépourvue de qualité pour les porter devant la Cour dans le cadre du présent pourvoi ; qu'il échet de déclarer ces moyens irrecevables ;

Attendu qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société CMK CORPORATION Sarl, ayant succombé, supportera les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Déclare irrecevable le mémoire en réponse des héritiers de feue Solange da SILVA épouse AVOGNON ;

Rejette le pourvoi de la société CMK CORPORATION Sarl ;

La Condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier