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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 12 décembre 2024

Pourvoi : n° 232/2023/PC du 05/07/2023

Affaire : Centre des Arts et Cultures Africains SARL
(Conseil : Maître Oumar TANDIAN, Avocat à la Cour)

Contre

Ameth FALL

Arrêt N° 352/2024 du 12 décembre 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 12 décembre 2024 où étaient présents :

Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge, rapporteur
	Adélino 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 05 juillet 2023, sous le n°232/2023/PC, formé par Maître Oumar TANDIAN, Avocat à la Cour, demeurant à la rue de Thiong, Résidence le Fromager, 1er étage à droite, Dakar, République du Sénégal, agissant au nom et pour le compte de la société Centre des Arts et Cultures Africains SARL, dont le siège se situe à la rue Blaise DIAGNE X rue Lanzun, Nord de l'Ile à Saint Louis, République du Sénégal, dans la cause qui l'oppose au sieur Ameth FALL, demeurant à Saint Louis, route de Khor,

en cassation de l'arrêt n°012 du 30 mars 2023 rendu par la Cour d'appel de Saint Louis et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Vu l'ordonnance n°11 rendue le 02 mars 2023 par le conseiller de la mise en état ;

Au fond

Confirme le jugement entrepris ;

Déclare irrecevables les demandes du Centre des Arts et Cultures Africains tendant à l'homologation du rapport d'expertise et à la condamnation de M. Ameth FALL à lui payer la somme de quatre-vingts millions six cent quatre-vingt-trois mille (80.683.000) francs à titre de remboursement du coût des travaux de rénovation ;

Condamne le Centre des Arts et Cultures Africains aux dépens » ;

Le requérant 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 Mounetaga DIOUF, 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 qu'il résulte de la procédure et de l'arrêt que, par contrat signé le 12 juin 2021 et prenant effet le même jour, le sieur Ameth FALL a donné en bail au Centre des Arts et Cultures Africains Sarl, pour un usage professionnel, un immeuble situé au quartier Nord de l'île de Saint-Louis ; qu'il a été stipulé à l'article 4 dudit contrat que le preneur s'engageait à effectuer des travaux de rénovation totale de l'immeuble loué et, en contrepartie, il a été autorisé à déduire la somme de cinq cent mille FCFA sur le loyer mensuel de 1 800 000 FCFA pendant une durée de 40 mois ; que le contrat prévoyait également, pour le preneur, que le loyer n'était pas dû pendant les trois premiers mois ; qu' à la suite d'un désaccord entre les parties sur la date du début de paiement des loyers, le bailleur assignait le preneur en date du 05 avril 2022, aux fins de résiliation du bail et expulsion, pour défaut de paiement du reliquat des loyers du trimestre de décembre 2021 à février 2022, et défaut de paiement des loyers pour le trimestre de mars à mai 2022 ; qu'en retour, le preneur sollicitait de manière reconventionnelle la condamnation du bailleur au paiement des dommages et intérêts pour cause de trouble dans l'avancement des travaux d'aménagement du

local ; que par jugement rendu le 13 septembre 2022, le Tribunal de grande instance de Saint-Louis prononçait la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, puis rejetait la demande reconventionnelle de ce dernier ; que sur appel de la société Centre des Arts et Cultures Africains Sarl, la Cour d'appel de Saint-Louis rendait l'arrêt objet du pourvoi ;

Attendu que par lettre de monsieur le greffier en Chef de la Cour en date du 22 septembre 2023, transmise par DHL le 27 novembre 2023 à Maître Mouhamédou Mactar DIOP, conseil du défendeur, ce dernier a été invité à produire son mémoire en réponse ; que le principe du contradictoire étant respecté malgré l'absence d'écritures reçues au greffe, il y a lieu de statuer ;

Sur le premier moyen tiré du non-respect des formes prescrites à peine de nullité, pris en ses deux branches réunies

Attendu que dans la première branche du premier moyen, la requérante fait valoir que le contrat de bail n'était pas valable et ne pouvait être opposé au bailleur, dès lors qu'il n'a pas été signé par ce dernier, mais par une personne dépourvue de mandat à cet effet, en violation de l'article 103 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ; que la seconde branche du premier moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 133, alinéa 5 de l'AUDCG, en ce qu'il n'a pas vérifié la conformité de la procédure de résiliation aux exigences posées par l'article 133 de l'acte uniforme sus visé ;

Mais attendu qu'au sens de l'article 28 du Règlement de procédure de la Cour, la violation des formes prescrites à peine de nullité s'entend du défaut, dans le jugement, de mentions obligatoires ; qu'en l'espèce, sous le couvert de ce cas d'ouverture, la requérante développe la violation de la loi, reprochant à l'arrêt, dans la seconde branche, d'avoir violé l'article 133 susvisé qui lui impose de vérifier la conformité de la procédure de résiliation aux exigences posées par ce texte et ne vise, dans ses reproches contenus dans la première banche, aucun dispositif de l'arrêt attaqué, mais critiquant plutôt le bail qui aurait été signé par une personne non habilitée ; qu'un tel moyen n'est donc ni clair ni précis et doit être déclaré irrecevable ;

Sur la première branche du deuxième moyen

Attendu que dans la première branche du deuxième moyen, la requérante reproche à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 105 de l'AUDCG en ce que, pour confirmer l'œuvre du premier juge prononçant l'expulsion de la requérante des locaux loués, l'arrêt retient que « s'étant engagé, par la signature du contrat, à payer le loyer à partir du quatrième mois, le preneur ne pouvait, en l'absence d'une révision consensuelle du contrat, se soustraire sans conséquence à son engagement en invoquant une prétendue intention des parties de subordonner le paiement du loyer à la fin des travaux et en l'absence d'une étude technique préalable ; qu'il pouvait lui-même, avant de s'engager, faire évaluer correctement

par un homme de l'art la nature et la durée des travaux » , mettant ainsi à la charge du preneur l'obligation de s'assurer du parfait état locatif de l'immeuble, alors, selon le moyen, que l'article 105 susvisé prescrit au bailleur de délivrer des locaux en bon état et qu'en l'espèce, celui-ci, en convenant avec le preneur de la réalisation des travaux de rénovation totale de l'immeuble, avait conscience de ce que le local n'était pas en parfait état locatif, subordonnant ainsi la date de début du paiement de loyer à la fin des travaux à réaliser par le preneur ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 105 de l'AUDCG que le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état et qu'il est présumé avoir rempli cette obligation lorsque le bail est verbal ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état des locaux ; qu'en l'espèce, pour confirmer le jugement rendu le 13 septembre 2022 par le Tribunal de grande instance de Saint-Louis, la cour d'appel a retenu que la requérante pouvait elle-même, avant de s'engager, faire évaluer correctement par un homme de l'art la nature et la durée des travaux ; qu'en énonçant cela, la cour d'appel a entendu rappeler la diligence dont toute personne raisonnable est tenue de faire preuve avant de conclure un contrat et a considéré que le preneur, ayant été informé de la vétusté des lieux, était tenu de se renseigner suffisamment sur la durée et la nature des travaux à effectuer sur l'immeuble loué, afin de mieux négocier la période d'exemption quant au paiement de loyer ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n' a pas commis le grief allégué ; que cette branche du moyen n'est donc pas fondée et doit être rejetée ;

Sur la seconde branche du deuxième moyen

Attendu que dans la seconde branche du moyen, la recourante fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 112 de l'AUDCG en ce qu'il a confirmé la décision d'instance prononçant l'expulsion du preneur de l'immeuble, au motif qu'il n'était pas contesté que la requérante n'avait pas payé le loyer aux termes convenus malgré une mise en demeure régulière, alors, selon le moyen, qu'il résulte du texte susvisé que le paiement des loyers est subordonné à la jouissance effective des lieux loués et ne saurait simplement résulter des termes du bail ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 112, alinéa 1 de l'AUDCG, qu'« 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 s'il ressort expressément de cette disposition que le paiement des loyers est la contrepartie de la jouissance des lieux loués, elle ne subordonne pas ce paiement à l'exercice par le preneur de son activité dans les lieux loués ; que la jouissance effective des lieux commence dès la remise des clés aux fins d'occupation et, sauf convention contraire, le loyer est dû dès la première échéance prévue au contrat ; qu'en l'espèce, la convention des parties ne dispensait du paiement des loyers que durant les trois premiers mois ; qu'à

l'expiration de ces trois mois, le loyer devient exigible ; que la branche du moyen n'est donc pas fondée et l'ensemble du moyen doit être rejeté ;

Sur le troisième moyen

Attendu que le troisième moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir refusé de répondre à un chef de demande en ce qu'il a rejeté la demande de la recourante tendant à la condamnation du sieur Ameth FALL à lui payer la somme de 80.683.000 FCFA, à titre de remboursement du coût des travaux autorisés par le bailleur, en violation de l'article 131 de l'AUDCG qui fait obligation au bailleur de rembourser au preneur sans droit au renouvellement, le coût des constructions et aménagements réalisés dans les locaux avec son autorisation ;

Mais attendu qu'en déclarant irrecevables les demandes du centre des Arts et cultures Africains tendant à l'homologation du rapport d'expertise et à la condamnation de M. Ameth FALL à lui payer la somme de quatre-vingts millions six cent quatre-vingt-trois mille (80.683.000) francs à titre de remboursement du coût des travaux de rénovation, la cour d'appel a effectivement donné réponse à ces chefs de demande ; que le moyen qui n'est pas fondé doit dès lors être rejeté ;

Attendu qu'en définitive, aucun des moyens n'a prospéré ; qu'il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que le Centre des Arts et Cultures Africains Sarl, ayant succombé, doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi contre l'arrêt n°712 du 30 mars 2023 rendu par la Cour d'appel de Saint Louis, République du Sénégal ;

Condamne le Centre des Arts et Cultures Africains Sarl aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier