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 avril 2025

Pourvoi : n° 309/2022/PC du 01/09/2022

Affaire : Monsieur El Hadj TOSSOU Karim
(Conseil : Maître Josette M. ATADE-TOPANOU, Avocat à la Cour)

Contre

- **Monsieur AGBODJETE Hounsa Justin,**
  (Conseil : Maître Valentin AKOHA, Avocat à la Cour)

- **La société AUTOWORLD SARL**

Arrêt N° 127/2025 du 24 avril 2025

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 24 avril 2025 où étaient présents :

Mesdames :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
	Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Juge rapporteur
	Joachim GBILIMOU,	Juge
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge
Et Maître	Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°309/2022/PC du 1er septembre 2022 et formé par Maître Josette M. ATADE-TOPANOU, Avocat à la Cour, demeurant au quartier Godomey-Savi, situé sur la rue bitumée entre le CEG Godomey et la Polyclinique BIOSSO, 04 BP 1242

Cotonou-Benin, agissant au nom et pour le compte monsieur de El Hadj TOSSOU Karim, Expert en automobile, demeurant à Abomey-Calavi, au quartier Touagbo, dans la cause qui l'oppose à monsieur AGBODJETE Hounsa Justin, Opérateur Touristique, demeurant au carré numéro 2149, quartier Kindonou, Cotonou, ayant pour conseil Maître Valentin AKOHA, Avocat à la Cour, demeurant au carré 0357, Akpakpa Suru-Léré, 04 BP 1507, et à la société AUTOWORLD SARL, ayant son siège social sis au lot 1539, maison KANKOUTIN Bruno, quartier Sainte-Rita Missekple, non loin de l'Eglise Catholique Sainte Rita Cotonou,

en cassation de l'arrêt n°081/CH.COM/2022 du 13 avril 2022 rendu 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 ;

Reçoit monsieur Justin Hounsa AGBODJETE en son appel principal et la société AUTOWORLD SARL en son appel incident ;

Confirme le jugement n°67/21/CJ1/SII/TCC rendu le 26 août 2021 par le Tribunal de commerce de Cotonou en ce qu'il a reçu l'intervention forcée de la société AUTOWORLD SARL ;

L'infirme par contre en toutes ses autres dispositions ;

Statuant à nouveau

Prononce la résiliation du bail en date du 05 avril 2019 liant monsieur Justin Hounsa AGBODJETE à monsieur Karim El Hadj TOSSOU ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de monsieur El Hadj Karim TOSSOU et de tous occupants de son chef du domaine de terre sis à SEME-PODJI, d'une contenance de dix mille neuf cent un (10 901) mètres carrés, limité :

- Au Nord par la parcelle objet du titre foncier 661 ;

- Au Sud par la parcelle (e), une voie de dix mètres et la

parcelle « h » toute dépendant du titre foncier 1425 ;

- A l'Est par la parcelle objet du titre foncier 1388 ;

- A l'Ouest par une emprise de dix (10) mètres ;

Condamne monsieur El Hadj Karim TOSSOU à payer à monsieur Justin Hounsa AGBODJETE la somme de 16.942.600 au titre des loyers échus et impayés ;

Déclare irrecevable la demande d'annulation du bail entre Justin Hounsa AGBODJETE et la société AUTOWORLD SARL ;

Rejette la demande de condamnation aux dommages-intérêts formulée par les parties ;

Rejette également la demande d'expulsion de la société AUTOWORLD SARL formulée par monsieur El Hadj Karim TOSSOU ;

Condamne monsieur El Hadj Karim TOSSOU aux dépens. » ;

Le requérant invoque à l'appui de son recours les six 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que suivant acte notarié daté du 05 avril 2019, monsieur AGBOJETE Hounsa Justin donnait à bail à El Hadj TOSSOU Karim son immeuble d'une contenance superficielle de 10901m², objet du titre foncier n°1456 de Sèmè-Podji, moyennant un loyer annuel de 14.171.300 F CFA ; que suite à des arriérés de paiement, le bailleur l'assignait par devant le Tribunal de commerce de Cotonou aux fins de résiliation du bail et de son expulsion des lieux loués ; que par jugement n°67/21/CJ1/SII/TCC du 26 août 2021, ledit tribunal le déboutait de sa demande ; que sur son appel, la Cour d'appel de Cotonou rendait l'arrêt dont pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu le 12 juin 2022, monsieur AGBOJETE HOUNSA Justin soulève l'irrecevabilité du pourvoi pour violation des dispositions de l'article 15 du Traité institutif de l'OHADA et 28 du Règlement de procédure de la CCJA, au motif que le requérant n'a pas la qualité pour saisir la Cour et que son adresse est incomplète ;

Mais attendu que selon les dispositions de l'article 15 du Traité institutif de l'OHADA « les pourvois en cassation prévus à l'article 14 sont portés devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, soit directement par l'une des parties à l'instance, soit sur renvoi (…) » ; que selon l'article 28 du Règlement de procédure de la Cour « le recours contient :

a) les noms et domicile du requérant,

6 – si le recours n'est pas conforme aux conditions fixées au présent article ou à défaut de régularisation, la Cour se prononce sur la recevabilité du recours » ;

Attendu, d'une part, que pour soutenir le défaut de qualité invoqué, le défendeur allègue que les parties à l'instance et en barre d'appel ayant donné lieu à l'arrêt attaqué sont entre autres monsieur TOSSOU El Hadj Karim et lui ainsi qu'il résulte des termes de cet arrêt alors que le pourvoi est porté par monsieur El Hadj TOSSOU Karim ; que ce dernier n'ayant pas été partie en barre d'appel, il n'a donc pas la qualité pour former un pourvoi ;

Attendu qu'il ressort des pièces versées au dossier de la procédure que l'expression « El Hadj » est un titre donné à un musulman qui a accompli le pèlerinage à la MECQUE, de sorte que, l'ordre d'utilisation de cette expression parmi les éléments d'identification d'une personne ne peut avoir aucune incidence sur l'identité de la personne concernée, dès lors que l'ajout, l'omission ou l'emplacement du titre « El Hadj » n'empêche pas une identification de la personne concernée et, d'autre part, le défendeur conclut à l'irrecevabilité du pourvoi motif pris de ce que le requérant a fait une indication vague et insuffisante de son domicile, qu'en l'espèce, Maître Josette M. ATADE-TOPANOU, Avocat à la Cour a été mandaté par El Hadj TOSSOU Karim à l'effet de le représenter devant la Cour de céans ; qu'il a donc la qualité pour recevoir la signification du pourvoi au nom de celui-ci ;

Attendu que de tout ce qui précède, il suit que les exceptions soulevées ne sont pas fondées ; qu'il y a lieu pour la Cour de les rejeter ;

Sur le deuxième moyen, tiré de la violation de l'article 109 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG)

Attendu que le requérant fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 109 de l'AUDCG en ce que la cour d'appel l'a débouté de sa demande de dommages-intérêts au motif qu'étant débiteur d'arriérés de loyers, il ne pouvait prétendre au bénéfice dudit article alors, selon le moyen, que l'article 109 de l'Acte uniforme susvisé ne fait nullement obligation au preneur, face aux troubles de jouissance dont il est victime du fait de son bailleur, d'être à jour de ses loyers avant de pouvoir engager la responsabilité de ce dernier, de sorte qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a, par fausse interprétation, violé la disposition visée au moyen et son arrêt encourt la cassation ;

Attendu, en effet, que selon l'article 109 de l'Acte uniforme sus évoqué, « le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait ou du fait de ses ayants droits ou préposés » ;

Attendu, en l'espèce, qu'en déboutant le preneur de sa demande de dommages-intérêts au motif qu'il est débiteur d'arriérés de loyers, alors que ledit texte ne fait pas obligation au preneur d'être à jour de ses loyers pour pouvoir engager la responsabilité du bailleur pour trouble de jouissance en matière de bail professionnel, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas ; que par conséquent, elle a commis le grief énoncé au moyen ; qu'il échet de casser l'arrêt attaqué, d'évoquer sur le fond en application de l'article 14, alinéa 5 du Traité de l'OHADA sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit d'huissier daté du 09 septembre 2021, monsieur Justin AGBODJETE interjetait appel du jugement n°067/21/CJ1/SII/TCC rendu le 26 août 2021 par le Tribunal de commerce de Cotonou, dont le dispositif est le suivant :

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

Rejette les demandes de résiliation de bail et de condamnation au paiement de loyers formulées par Justin Hounsa AGBODJETE contre El Hadj Karim TOSSOU ;

Déclare recevable l'intervention forcée de la société AUTOWORLD SARL ;

Déclare inopposable à El Hadj Karim TOSSOU, le bail conclu entre Justin Hounsa AGBODJETE et la société AUTOWORLD SARL suivant acte du 14 avril 2020 en l'Etude de Maître Felix A. BALLEY, notaire ;

Ordonne l'expulsion de la société AUTOWORLD SARL ainsi que tous occupants de son chef de l'immeuble de contenance superficielle de 10.901m² objet du titre foncier n°1456 de Sèmè-Podji ;

Condamne Justin Hounsa AGBODJETE à verser à El Hadj Karim TOSSOU, la somme de quinze millions (15.000.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire en ce qui concerne la mesure d'expulsion et l'exécution provisoire à hauteur de moitié sur la condamnation aux dommages-intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;

Condamne Justin Hounsa AGBODJETE et la société AUTOWORLD SARL aux dépens. » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, monsieur AGBODJETE Justin Hounsa sollicite l'infirmation du jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de résiliation du bail en date du 05 avril 2019 après avoir reconnu que El Hadj Karim TOSSOU doit des arriérés de loyers et a été régulièrement mis en demeure de payer ; qu'il conclut que statuant à nouveau, la cour d'appel prononce la résiliation du bail suivie de l'expulsion du preneur des lieux loués et condamne ce dernier au paiement des sommes réclamées à titre d'arriérés de loyers ;

Attendu que par appel incident, la société AUTOWORLD SARL poursuit l'annulation du jugement, en ce que le tribunal a fait une substitution de moyens pour aboutir à la sanction de l'inopposabilité du bail à monsieur El Hadj Karim TOSSOU alors qu'il s'agissait d'une nullité qui était demandée ; qu'il sollicite que la décision du premier juge soit annulée et que El Hadj Karim TOSSOU soit condamné d'avoir à lui payer la somme de 25.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Sur l'infirmation du jugement appelé

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation de l'arrêt déféré, tirés de la violation de l'article 109 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, il y a lieu d'infirmer le jugement appelé et de statuer à nouveau ;

Sur les arriérés de loyer réclamés

Attendu que monsieur Justin Hounsa AGBODJETE sollicite la condamnation de El Hadj Karim TOSSOU à lui payer la somme totale de 45.285.200 F CFA au titre des arriérés de loyers échus des années 2018, 2019, 2020 et 2021 ; mais attendu en l'espèce, que si les loyers des années 2018 et 2019 sont dus, il reste que ceux des années 2020 et 2021 sont indus en ce que le preneur a été privé de la jouissance des lieux loués ; qu'en définitive, monsieur El Hadj Karim TOSSOU doit être condamné à payer au bailleur la somme de 16.942.000 F CFA correspondant au montant des loyers dus au titre des années 2018 et 2019 en application des dispositions de l'article 112 de l'AUDCG ;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion du preneur

Attendu que monsieur Justin Hounsa AGBODJETE sollicite la résiliation du bail le liant à monsieur El Hadj Karim TOSSOU ;

Attendu qu'en application de l'article 133 de l'AUDCG, le bail peut être resilié pour défaut de paiement de loyers si, mis en demeure, le preneur ne s'exécute pas de son obligation dans le délai d'un mois après cette mise en demeure ; qu'en l'espèce, le preneur ne s'étant pas acquitté des loyers à lui réclamés en dépit de la mise en demeure à lui faite, le bail doit être résilié dès lors

que la consignation faite sur ordonnance du président du tribunal en plus d'être faite après l'expiration du délai légal, elle est insuffisante pour couvrir les loyers réclamés ; qu'il y a lieu de résilier le bail et d'ordonner l'expulsion du preneur des lieux jadis loués ;

Sur la demande d'annulation du bail conclu entre monsieur Justin Hounsa AGBODJETE et la société AUTOWORLD SARL

Attendu que monsieur El Hadj Karim TOSSOU sollicite l'annulation du bail conclut entre monsieur Justin Hounsa AGBODJETE et la société AUTOWORLD SARL et portant sur les lieux à lui loués ; que cependant, en vertu du principe de la relativité des contrats prévus par l'article 1165 du Code civil béninois, monsieur El Hadj Karim TOSSOU, en tant que tiers à ce bail ne peut demander la nullité dudit contrat ; qu'en conséquence, sa demande doit être déclarée irrecevable pour défaut de qualité ;

Sur la demande de dommages-intérêts

Attendu que monsieur El Hadj Karim TOSSOU sollicite que monsieur Justin Hounsa AGBODJETE soit condamné à lui payer la somme de 25.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts pour trouble de jouissance ;

Attendu que le fait de conclure un bail au profit de la société AUTOWORD SARL sur le même immeuble déjà donné en location à monsieur El Hadj Karim TOSSOU constitue un trouble manifeste de jouissance au droit de bail de celui-ci ; que c'est à bon droit que le premier juge a condamné monsieur Justin Hounsa AGBODJETE au paiement de la somme de 15.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts ; qu'il convient de confirmer le jugement sur ce point ;

Sur la demande de dommages-intérêts formulée par la société AUTOWORLD SARL

Attendu que la société AUTOWORLD SARL sollicite la condamnation de monsieur El Hadj Karim TOSSOU à la somme de 25.000.000 FCFA pour abus de droit ; mais attendu que la preuve d'une demande de dommages-intérêts formulée par la société AUTOWORLD SARL devant le premier juge n'étant pas rapportée, cette demande doit être déclarée irrecevable comme nouvelle ;

Sur les dépens

Attendu que toutes les parties, succombant, chacune devra supporter la charge de ses propres dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare recevable le pourvoi formé par monsieur El Hadj Karim TOSSOU ;

Casse l'arrêt n°081/CH-COM/2022 du 13 avril 2022 rendu par la Cour d'appel de Cotonou ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Infirme le jugement n°067/21/CJI/TCC du 26 août 2021 rendu par le Tribunal de commerce de Cotonou ;

Statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la demande d'annulation du bail conclu entre monsieur Justin Hounsa AGBODJETE et la société AUTOWORLD SARL le 14 avril 2020, sollicitée par monsieur El Hadj Karim TOSSOU ;

Condamne monsieur Justin Hounsa AGBODJETE à payer à monsieur El Hadj Karim TOSSOU la somme de 15.000.000 Fcfa à titre de dommages-intérêts ;

Condamne monsieur El Hadj Karim TOSSOU à payer la somme de 16.942.600 F CFA à monsieur Justin Hounsa AGBODJETE correspondant aux arriérés de loyers au titre des années 2018 et 2019 ;

Prononce la résiliation du bail liant monsieur Justin Hounsa AGBODJETE et monsieur El Hadj Karim TOSSOU et ordonne l'expulsion de ce dernier des lieux loués ;

Déboute les parties du surplus de leurs réclamations ;

Dit que chacune des parties supportera ses propres dépens.

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

La Présidente

Le Greffier