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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 26 octobre 2023

Recours : n° 038/2021/PC du 10/02/2021

Affaire : Firyalle GHEZAEL veuve SHARARA
(Conseil : Maître Géneviève LENOBLE, Avocat à la Cour)

Contre

Société Civile de Construction dite "SCC La TOUR"
(Conseils : SCP François SARR et Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 195/2023 du 26 octobre 2023

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 26 octobre 2023 où étaient présents :

Monsieur	Mahamadou BERTE,	Président, rapporteur
Madame :	Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
Monsieur :	Jean-Marie KAMBUMA NSULA	Juge
et Maître	Valentin N'guessan COMOE,	Greffier ;

sur le renvoi en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique devant la Cour de céans par arrêt n°09 rendu le 06 Février 2019 par la Cour suprême du Sénégal, saisie d'un pourvoi initié le 27 mars 2018 par Maître Geneviève LENOBLE, Avocat à la Cour, demeurant au 15, Rue Jules Ferry, BP 21275 Dakar-PONTY, agissant au nom et pour le compte de Madame Firyalle GHEZAEL veuve SHARARA, demeurant à Dakar, 4 El Hadji Mbaye Guèye, dans la cause qui l'oppose à la Société Civile de Construction dite "SCC La TOUR" siège social Dakar, Immeuble CBAO, 1 Place de l'Indépendance, ayant pour Conseils la SCP François SARR et Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Dakar, 33, Avenue Léopold Sédar SENGHOR ;

en cassation de l'arrêt n°489 rendu le 07 décembre 2017 par la deuxième Chambre Commerciale de la Cour d'appel de Dakar et dont le dispositif est le suivant :

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

Vu l'ordonnance de clôture ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne l'appelante aux dépens. » ;

Vu les articles 13, 14 et 15 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 ;

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

Sur le rapport de monsieur Mahamadou BERTE, Second Vice-Président ;

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que dame Firyalle GHEZAEL veuve SHARARA occupait des locaux à usage commercial situés au 7, Allées Robert Delmas, en vertu d'un contrat de location à durée indéterminée, conclu le 07 mai 1981 ; qu'à la suite de l'acquisition par la Société Civile de Construction La TOUR de l'immeuble dont dépendaient les locaux précités, celle-ci a fait servir à dame SHARARA, par exploit d'huissier en date du 13 avril 2007, une signification de refus de nouvellement du bail à la date d'échéance du 13 novembre 2017 ; que par lettre en date du 20 juillet 2007, la SCC La TOUR informait dame SHARARA que le non renouvellement du bail était motivé par la démolition et la reconstruction de l'immeuble ; que s'estimant injustement évincée, dame SHARARA a, par exploit en date du 20 mai 2016, fait assigner la SCC LA TOUR en responsabilité et en paiement de la somme de 100.000.000 F CFA au titre de son préjudice commercial et financier et celle de 100.000.000 F CFA à titre de préjudice moral ; que statuant sur cette action, le Tribunal de grande instance hors classe de Dakar a, par jugement n°168 rendu le 25 janvier 2017, débouté la requérante de ses demandes comme non fondées ; que, sur appel de dame SHARARA, la Cour d'appel de Dakar a rendu le 27 décembre 2017 l'arrêt confirmatif n°489 ; que saisie d'un pourvoi en cassation contre cette décision, la Cour suprême du Sénégal a, par arrêt n°09 du 06 février 2019, ordonné le renvoi de la cause et des parties devant la Cour de céans ;

Attendu que par correspondance n°0398/2021/GC/G4 en date du 04 mars 2021 suivie d'un courriel en date du 5 mars 2021, le Greffier en chef a donné à la Société Civile de Construction dite SCC « La TOUR » S/C de Maître François

SARR et Associés, Avocats à la Cour, avis de réception du dossier renvoyé par la Cour suprême du Sénégal à la CCJA ; que par correspondance n°0663/2021/GC/G5 en date du 1er avril 2021, le Greffier en chef a signifié à la SCP SARR et Associés, le mémoire complémentaire déposé par Maître LENOBLE Géneviève, Avocat à la Cour pour le compte de Dame GHEZAEL ; qu'aucune suite n'a été réservée à ces correspondances ; que le principe du contradictoire ayant été observé, il y a lieu de statuer sur l'affaire ;

Sur le premier moyen tiré de la dénaturation des faits

Attendu qu'il est reproché à la Cour d'appel d'avoir dénaturé les faits de la cause en retenant que : « … conformément aux articles susvisés de l'AUDCG, (91 et suivants anciens devenus 123 et suivants) le preneur bénéficiaire du droit au renouvellement qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal au plus tard à la date d'effet dudit congé ; que faute d'une telle contestation ou d'une telle demande dans les délais, le preneur est déchu de tout droit d'occupation des lieux et n'a pas droit au paiement de l'indemnité d'éviction ce, quel que soit le motif du congé ; » alors, selon le moyen, qu'il est clair que l'objet du litige n'est pas une contestation de congé soumise à des formes et délais définis par l'AUDCG, « mais plutôt la tromperie et le mensonge qui ont été utilisés par la SCC LA TOUR dans sa lettre du 20 juillet 2007 pour convaincre Madame SHARARA de quitter les lieux, procédés qui sont apparus longtemps après mais qui n'étaient pas perceptibles au moment du congé » ;

Mais attendu en droit que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables, il doit donner ou restituer aux faits leur exacte qualification ;

Attendu, en l'espèce, que le rapport conflictuel né entre les parties trouvait son origine dans le refus par le bailleur de renouveler le bail à durée indéterminée qui le lie au preneur ; qu'ainsi, les juges du fond, après avoir relevé que « les dispositions du COCC invoquées par l'appelante ne se rapportent guère au présent litige, qui doit être tranché seulement au regard des principes régissant le droit au renouvellement du bail prévus par les articles 91 et suivants anciens devenus 123 et suivants de l'AUDCG, puisqu'en l'espèce, les parties avaient été liées par un bail commercial à durée indéterminée qui a cessé par l'effet d'un congé servi par le bailleur », ont pu, sans dénaturer les faits, conclure que « contrairement aux prétentions de l'appelante, il n'y a matière ni à obligation de donner ni à obligation de faire ni même à responsabilité délictuelle, mais seulement à apprécier le respect ou non des droits reconnus au preneur qui bénéficie d'un droit au renouvellement » ; que ce moyen n'étant pas pertinent, il y a lieu de le rejeter ;

Sur le second moyen tiré de la violation de la loi en ses trois branches réunies

Attendu que, dans la première branche du second moyen, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 6 du COCC en énonçant : « que donc contrairement aux prétentions de l'appelante, il n'y a matière ni à obligation de donner ni à obligation de faire ni même à responsabilité délictuelle, mais seulement à apprécier le respect ou non des droits reconnus au preneur qui bénéficie d'un droit au renouvellement comme c'est le cas de madame SHARARA », alors, selon le pourvoi, que la lettre de la SCC LA TOUR en date du 20 juillet 2007 donnée séparément du congé constitue clairement un engagement contractuel ferme qui appelle l'application de l'article 6 du COCC ;

Attendu que, dans sa deuxième branche, le moyen reproche à l'arrêt attaqué, la violation des articles 118, 119 120 et 123 du COCC en ce que la Cour a énoncé « que contrairement aux prétentions de l'appelante il n'y a matière ni à obligation de donner ni obligation de faire ni même à responsabilité délictuelle, mais seulement à apprécier le respect des droits reconnus au preneur qui bénéficie d'un droit au renouvellement comme c'est le cas de madame SHARARA » alors, selon la branche du moyen, que la SCC LA TOUR, qui, s'étant engagée par écrit à construire un nouvel immeuble et donner en location à madame SHARARA un local commercial, s'est bornée à transformer les lieux en un parking clôturé et fermé, a commis une tromperie constitutive d'une faute ayant provoqué un dommage certain ; que la cour d'appel, en faisant l'impasse sur ces circonstances tout à fait caractéristiques pour retenir d'office qu'il n'y a en l'espèce ni obligation de donner, ni obligation de faire ni responsabilité contractuelle a, selon la branche du moyen, violé les textes susvisés et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu que, dans sa troisième branche, le moyen reproche à la Cour d'appel d'avoir violé l'article 122 du COCC en ce qu'elle a énoncé : « que quand bien même cet acte ne mentionne pas le motif du congé la Cour retient que l'appelante n'est plus fondée à solliciter l'indemnité d'éviction ou à réclamer un quelconque dédommagement, son inaction étant sanctionnée par la forclusion ; qu'en effet, il importe peu que le congé soit entaché d'irrégularités, la réaction tardive du preneur ne pouvant, en aucun cas, permettre à ce dernier de retrouver ses droits. », alors, selon le pourvoi, qu'à supposer que dame SHARARA ait laissé passer le délai d'opposition à congé qui est de six mois, cela ne donnait nullement le droit à la SCC la TOUR de mentir délibérément et d'user de son droit pour en faire un usage contraire à sa destination, en commettant ainsi une faute dolosive au préjudice du preneur ; qu'en occultant délibérément cette circonstance, la cour d'appel n'a pas, selon le pourvoi, appliqué la loi et a exposé sa décision à la cassation ;

Attendu que ces trois branches du second moyen se recoupent, qu'il y a lieu de les examiner ensemble ;

Attendu, d'une part, et ainsi qu'il est ci-dessus rappelé, que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables, il doit donner ou restituer aux faits leur exacte qualification et, d'autre part, qu'il est de principe que la loi spéciale déroge à la loi générale ;

Attendu que, selon l'article 10 du Traité instituant l'OHADA, les Actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toutes dispositions contraires de droit interne, antérieures ou postérieures ; que l'article 101 de l'AUDCG prévoit que les dispositions de son livre VI intitulé « Bail à usage professionnel et fonds de commerce » sont « applicables à tous les baux portant sur les immeubles rentrant dans les catégories suivantes :

1°) locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel… » ;

Attendu, en l'espèce, que les parties étaient liées par un bail à usage commercial à durée indéterminée régi par l'Acte uniforme susvisé ; que les dispositions des articles 123, 124, 125, 126 et127, 130 et 133 dudit Acte uniforme sont déclarées d'ordre public par son article 134 ; que la Cour d'appel en écartant l'application des dispositions générales du COCC au profit de celles spéciales de l'AUDCG, n'a nullement violé les textes visés au second moyen dans ses trois branches qui seront par conséquent rejetées comme étant mal fondées ;

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

Attendu que dame SHARARA ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne dame Firyalle GHEZAEL veuve SHARARA aux dépens ;

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

Le Président

Le Greffier