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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 30 novembre 2023

Pourvoi : N° 089/2023/PC du 30/03/2023

Affaire : AHMAT ORCHEI LOUKI
(Conseil : Maître MBAÏSSAÏN DJEDANEM Maxime, Avocat à la Cour)

Contre

AHMED ROYAL
(Conseil : Maître ALLATAN NDORDJI, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 207/2023 du 30 novembre 2023

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 30 novembre 2023 où étaient présents :

Messieurs : Armand Claude DEMBA,	Président
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
Mathias NIAMBA,	Juge
Joachim GBILIMOU,	Juge
Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge, rapporteur
et Maître Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 30 mars 2023 sous le n° 089/2023/PC et formé par Maître MBAÏSSAÏN DJEDANEM Maxime, Avocat au Barreau du Tchad, demeurant à N'Djamena, Avenue MOBUTU, Immeuble DAN-MBEUNGAR face Espace Festafrica, agissant au nom et pour le compte de monsieur AHMAT ORCHEI LOUKI, Opérateur économique, demeurant au quartier Diguel dans le 4ème Arrondissement Municipal de la Ville de N'Djamena, Carré n° 2, porte n° 138, dans la cause l'opposant à monsieur

AHMED ROYAL, Commerçant, demeurant à N'Djamena, ayant pour conseil Maître ALLATAN NDORDJI, Avocat au Barreau du Tchad, collaborateur Cabinet d'Avocats Maître FITALSIGUEL ZASSINO, Immeuble SHTC AHMAT DJALABI-Ecole PADANOU, Chagoua FDAR, BP : 5326, N'Djamena,

en cassation de l'arrêt n° 010/CC/NDJ/2023, rendu le 26 janvier 2023 par la Cour d'appel de N'Djamena et dont le dispositif est le suivant :

« Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant publiquement contradictoirement à l'égard des parties en matière commerciale et en dernier ressort :

En la forme

Reçoit l'appel ;

Au fond

Le dit fondé

Infirme le jugement répertoire N° 62/2021 du 18/05/2021 en toutes ses dispositions ;

Evoque et statue à nouveau :

Condamne AHMAT ORCHEI LOUKI à verser à AHMED ROYAL la somme de vingt millions deux cent dix mille (20.210.000) francs représentant la valeur des matériels démolis et emportés et quinze millions (15.000.000) francs à titre d'indemnité d'éviction ;

Le condamne enfin aux dépens liquidés à la somme de un million quatre-dix mille trois cents (1.090.300) francs. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les trois 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 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 ressort des pièces du dossier de la procédure que, en date du 1er juillet 2011, AHMED ROYAL concluait avec l'administrateur judiciaire de la Succession de feu MBEUNGAR PASSAMADJINGAR Marcel, Maître DJOMIAN GERMAIN, un bail à usage professionnel sur un terrain non bâti, sis au quartier Chagoua et relevant des actifs de ladite succession ; que le contrat avait

une durée de cinq (05) ans renouvelable par tacite reconduction ; que sur autorisation de l'administrateur judiciaire susnommé, le preneur, AHMED ROYAL, construisait sur ledit terrain des bâtiments abritant son activité commerciale ; que lors de la liquidation de la succession, le terrain objet du bail était attribué à son héritier DAN MBEUNGAR, fils mineur de dame GUESLAR DJERANG Esther ; que cette dernière, agissant en qualité d'administratrice du patrimoine de son fils, vendait le terrain à AHMAT ORCHEI LOUKI qui, devenu propriétaire, entreprenait d'expulser son locataire AHMED ROYAL ; que l'ordonnance d'expulsion ayant été suspendue par la Cour suprême, AHMAT ORCHEI avait négocié et obtenu de AHMED ROYAL l'accord de lui libérer la partie Nord du terrain pour lui permettre d'entreprendre des travaux de construction ; qu'en exécution dudit accord conclu le 21 août 2017, AHMAT ORCHEI LOUKI remettait à AHMED ROYAL la somme de vingt millions (20.000.000) de francs CFA pour le transfert et la réinstallation des matériels vers le Sud du terrain ; que sept (07) jours seulement après l'arrêt de la cour suprême, AHMAT ORCHEI LOUKI délivrait à son locataire sommation de quitter les lieux sous huitaine ; qu'à l'expiration du délai de huit (08) jours, AHMAT ORCHEI LOUKI procédait, par lui-même, à la démolition des bâtiments construits par le locataire et à l'enlèvement des machines, qui auraient d'ailleurs disparu ; que c'est dans ce contexte que AHMED ROYAL assignait AHMAT ORCHEI LOUKI devant le Tribunal de commerce de N'Djamena pour réclamer le remboursement de la valeur des matériels démolis et emportés, une indemnité d'éviction et des dommages et intérêts ; que débouté par la juridiction suscitée, AHMED ROYAL relevait appel principal et AHMAT ORCHEI LOUKI appel incident contre le jugement commercial n°62/2021 du 18 mai 2021 ; que sur ce recours, la Chambre commerciale de la Cour d'appel de N'Djamena rendait l'arrêt infirmatif n° 10/2023 du 26 janvier 2023, objet du présent pourvoi ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, tiré de la violation des dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG)

Attendu que le requérant fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 124 de l'AUDCG, en ce qu'il a rejeté la déchéance du droit au renouvellement du bail du locataire AHMED ROYAL, motif pris de ce que, conformément à l'article 4, alinéa 3 du contrat de bail, celui-ci est renouvelé tacitement parce qu'aucune des parties ne l'a formellement dénoncé, alors, selon le moyen, que le bail conclu entre les parties est à durée déterminée et son renouvellement est soumis à une formalité impérative dont l'inobservation entraîne la déchéance du droit au renouvellement ; que selon le moyen, AHMED ROYAL n'a jamais fait une demande formelle de renouvellement du bail ;

Attendu qu'aux termes de l'article 124 de l'AUDCG, « dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par

signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail. Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail (…) » ; qu'il résulte de cette disposition que l'inobservation de la procédure d'obtention du droit au renouvellement du bail entraîne la déchéance du droit ; qu'en l'espèce, AHMED ROYAL a bénéficié auprès de l'administrateur judiciaire de la Succession de feu MBEUNGAR PASSAMADJINGAR Marcel d'un contrat de bail d'une durée de cinq ans dont l'expiration était prévue au 30 juin 2016 ; que trois mois avant l'arrivée du terme dudit contrat, AHMED ROYAL n'a en rien sollicité, comme le prescrit l'article 124 de l'Acte uniforme sus indiqué, le renouvellement du bail ; que cette formalité étant d'ordre public, le preneur ne peut l'écarter en prétextant profiter de la tacite reconduction stipulée dans le contrat ; qu'il est dès lors déchu de son droit au renouvellement et la cour d'appel, qui n'a pas statué dans ce sens, a violé les dispositions visées au moyen et fait encourir la cassation à l'arrêt querellé ; qu'il échet d'évoquer, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les moyens restants ;

Sur l'évocation

Attendu que AHMED ROYAL, suivant requête en date du 24 mai 2021, interjetait appel du jugement répertoire N° 062/2021 du 18 mai 2021 rendu par le Tribunal de commerce de N'Djamena, dont le dispositif est ainsi conçu :

« Après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort :

En la forme :

Déclare l'assignation au fond de sieur Ahmed Royal recevable ;

Déclare également la demande reconventionnelle de sieur Ahmat Orchei Louki recevable ;

Au fond :

Déclare Ahmed Royal mal fondé en ses demandes, le déboute ;

Déclare la demande reconventionnelle de sieur Ahmat Orchei Louki également mal fondée et la rejette ;

Condamne Ahmed Royal aux dépens »

Attendu qu'au soutien de son appel, l'appelant sollicite l'infirmation du jugement répertoire N° 062/2021 du 18 mai 2021 en toutes ses dispositions, motif pris de ce que l'acquisition du terrain par AHMAT ORCHEI LOUKI ne devrait pas faire obstacle à la continuité du bail par tacite reconduction entre le nouvel

acquéreur et lui ; que ce dernier, en initiant de résilier le bail, devait, en application des dispositions de l'article 125, alinéa 1er, de l'Acte uniforme sus-indiqué, lui donner un congé, au moins six mois à l'avance ; qu'en s'opposant au renouvellement du bail et en choisissant de l'expulser dudit terrain, le nouvel acquéreur lui doit une indemnité d'éviction ; que, par ailleurs, l'expulsion ne peut justifier en aucun cas que le nouvel acquéreur confisque ou détruise les matériels appartenant au preneur ; que pour l'avoir fait, il doit rembourser la valeur des matériels par lui démolis et emportés ;

Attendu qu'en réplique, AHMAT ORCHEI LOUKI sollicite l'infirmation partielle dudit jugement, en ce que le premier juge a déclaré sa demande reconventionnelle mal-fondée et l'a rejetée, alors que depuis plusieurs années, le sieur AHMED ROYAL ne cesse de le troubler dans la jouissance de sa propriété immobilière ; qu'en raison de ces agissements malicieux et vexatoires, il demande reconventionnellement que son contradicteur soit condamné à lui verser la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Sur le paiement d'une indemnité d'éviction

Attendu qu'aux termes de l'article 126 de l'AUDCG, « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction » ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit la Cour de céans à considérer comme fondée la première branche du moyen de cassation, tiré de la violation des dispositions de l'article 124 de l'AUDCG, il y a lieu de retenir que le preneur, qui n'a pas engagé en temps opportun la procédure de renouvellement du bail, se trouve déchu du droit de réclamer une indemnité d'éviction ; qu'il échet de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté AHMED ROYAL de cette demande ;

Sur le remboursement de la valeur des matériels

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure qu' en vertu d'un engagement bilatéral irrévocable conclu par devant notaire, AHMED ROYAL signait une décharge dans laquelle il transparaît qu'il « reconnaît avoir reçu la somme de vingt-millions pour tous frais confondus ; qu'il ne sera exigé de frais supplémentaires » ; que conformément à cet engagement, ce dernier ne peut revenir réclamer quasiment le même montant pour les matériels que le bailleur aurait emportés ; qu'en statuant de la sorte, le premier juge a fait une juste interprétation de la commune intention des parties ; il y a également lieu de confirmer le jugement sur ce point ;

Sur les mérites de la demande reconventionnelle

Attendu que pour débouter AHMED ROYAL de sa demande reconventionnelle, le tribunal a retenu que, *« au regard des éléments d'appréciation dont il dispose, AHMED ROYAL qui a effectivement le statut de preneur et qui a subi une mesure d'expulsion a un droit légitime à soumettre sa cause au juge ; ainsi même si cette cause est mal fondée, son auteur n'a fait qu'exercer une faculté qui lui est reconnue par la loi. Comme telle, l'action du sieur AHMED ROYAL n'est pas porteuse d'abus pouvant justifier sa condamnation reconventionnelle ; qu'il y a lieu de rejeter la demande du défendeur comme étant mal fondée »* ; que cette motivation du premier juge est approuvée par la Cour de céans ;

Sur les dépens

Attendu que AHMED ORTCHEI ayant succombé, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule l'arrêt N° 10/2023 rendu le 26 janvier 2023 par la Chambre commerciale de la Cour d'appel de N'Djamena ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Reçoit les appels interjetés ;

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement N° 062/2021 rendu le 18 mai 2021 par le Tribunal de commerce de N'Djamena ;

Condamne monsieur AHMED ROYAL aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier