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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 28 mars 2024

Pourvoi : n° 211/2022/PC du 21/06/2022

Affaire : PAYANG PADACKE
(Conseil : Maitre Mouné KOUDANBE, Avocat à la Cour)

Contre

AFFLEGUEM AZOUDOUM
(Conseil : Maître MOG-NAN KEMBETIADE, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 089/2024 du 28 mars 2024

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 28 mars 2024 où étaient présents :

Messieurs : Mahamadou BERTE, Président, rapporteur
Mounetaga DIOUF, Juge
Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge

Et Maître Valentin N'guessan COMOE, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 21 juin 2022 sous le n°211/2022/PC et formé par Maître Mouné KOUDANBE, Avocat à la Cour, demeurant à N'Djamena, avenue Ngarta Tombalbaye, sis à Klemat, rue de 40m, immeuble SAAR assurance, 3ème étage, en face 2 châteaux, BP : 5226 N'Djamena, agissant au nom et pour le compte de Monsieur PAYANG PADACKE, lequel a élu domicile au Cabinet d'Avocats Mouné KOUDANBE susdit, dans la cause qui

l'oppose à Monsieur AFFLEGUEM AZOUDOUM, entrepreneur demeurant à N'Djamena République du Tchad, ayant pour conseil Maître MOG-NAN KEMBETIADE, Avocat à la Cour, demeurant à l'immeuble situé sur axe du palais de Justice à 100 m du Ministère de l'Agriculture et de l'Urbanisme, sis au quartier N'DJARI, BP : 14775 N'Djamena,

en cassation de l'Arrêt n°017/CC/NDJ/2022 rendu le 10 mars 2022 par la Cour d'appel de N'Djamena, dont le dispositif est ainsi libellé :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties en matière commerciale, et en dernier ressort ;

En la forme : Reçoit les deux appels ;

Au fond : Confirme le jugement répertoire n°016/2020 du 21 décembre 2020 en toutes ses dispositions ;

Condamne l'appelant principal aux dépens liquidés à la somme de trois cent quatre-vingt-dix-neuf mille huit cents (399.800) francs. » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les quatre moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

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

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 de la procédure qu'en vertu d'un contrat de bail verbal, le sieur KOUDAMBE YABE accordait au sieur AFFLEGUEM AZOUDOUM la jouissance d'un terrain nu pour l'exploitation d'une activité d'alimentation ; que, pour les besoins de cette exploitation, le preneur a érigé sur ledit terrain un immeuble ; que par la suite, le sieur KOUMDAMBE YABE a cédé la propriété du terrain loué au sieur PAYANG PADACKE ; qu'après avoir vainement mis en demeure le preneur de payer les arriérés de loyers, sieur PAYANG PADACKE, le nouveau bailleur, a obtenu la résiliation judiciaire du bail, l'expulsion du preneur ainsi que sa condamnation au paiement des arriérés de loyer ; que par la suite, AFFLEGUEM AZOUDOUM a assigné KOUDAMBE YABE et PAYANG PADACKE en remboursement du montant des constructions qu'il a réalisées sur les lieux et paiement de dommages-intérêts par devant le Tribunal de commerce de N'Djamena, qui a partiellement accueilli ces demandes suivant jugement répertoire n°106 /2021 rendu le 21

décembre 2020 ; que sur appels des deux parties contre cette décision, la Cour d'appel de N'Djamena a rendu l'arrêt confirmatif objet du présent pourvoi ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que, dans son mémoire en réponse reçu au greffe le 15 juin 2023, le défendeur au pourvoi soulève l'exception d'incompétence de la Cour de céans à connaître du présent recours, au motif que l'affaire ne soulève aucune question relative à l'application d'un Acte uniforme ou d'un Règlement prévu par le Traité OHADA, en ce que le seul moyen susceptible de fonder la compétence de la Cour est irrecevable, car soulevé pour la première fois en cause de cassation ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 14 du Traité de l'OHADA que la Cour est compétente dès lors que l'affaire soulève des questions relatives à l'application ou l'interprétation d'un Acte uniforme ou d'un Règlement de l'OHADA, sans égard à la recevabilité d'un moyen du pourvoi ;

Attendu, en l'espèce, que la décision objet du pourvoi a été rendue dans un litige relatif au remboursement du montant des constructions réalisées par un preneur sur les lieux objet d'un bail à usage professionnel ; que cette affaire étant régie par l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, il y a donc lieu, pour la Cour, de se déclarer compétente ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que, dans le même mémoire en réponse, le défendeur au pourvoi soulève l'exception d'irrecevabilité du recours, au motif que le conseil du demandeur n'a pas produit le mandat spécial exigé par l'article 23, alinéa 1 du Règlement de procédure de la Cour ;

Mais attendu que, par courrier n°24/CMK/MK/2023 reçu à la Cour le 1er mars 2023, Maître Mouné KOUDANBE a transmis à la Cour le mandat spécial à lui donné par Monsieur PAYANG PADACKE à l'effet d'agir en son nom et pour son compte dans le cadre de la présente procédure ; qu'il y a lieu de constater que les dispositions de l'article 23 alinéa 1 du Règlement de procédure ont été respectées, et rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 131, alinéa 1er de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG)

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 131, alinéa 1er de l'Acte uniforme susvisé, en ce qu'il a reconnu au sieur AFFLEGUEM AZOUDOUM le droit au remboursement du montant des constructions que celui-ci a réalisées sur le terrain loué, au motif que : « même si aucun écrit n'est produit pour prouver cette autorisation, étant donné qu'en matière commerciale, la preuve

se fait par tout moyen, la cour retient que les travaux faits par AFLEGUEM AZOUDOUM avaient obtenu l'agrément du premier bailleur » alors, selon le moyen, que l'autorisation préalable du bailleur doit être expresse, manifeste, non équivoque, donc écrite ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 131, alinéa 1 de l'AUDCG : « le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur. » ; que si cette disposition exige, pour le remboursement des travaux réalisés par le preneur, l'autorisation du bailleur pour la réalisation desdits travaux, elle n'impose pas que cette autorisation soit donnée par écrit ;

Attendu, en l'espèce, que l'arrêt attaqué retient que « l'immeuble loué par AFFLEGUEM AZOUDOUM était un bas-fond, impropre à l'usage d'une alimentation ; pour que ce lieu soit conforme à l'usage pour lequel on l'a destiné, des travaux devaient y être entrepris (…) ; que si le premier bailleur n'avait pas donné son accord auxdits travaux, cela reviendrait à dire qu'il n'a pas loué son immeuble pour l'usage d'une alimentation (…) » ; qu'il en ressort que la cour d'appel a déduit l'autorisation donnée au sieur AFFLEGUEM AZOUDOUM de la destination du terrain loué, en l'occurrence l'exercice d'une activité d'alimentation, laquelle connue et acceptée par le bailleur lorsqu'il donnait à bail son immeuble, ne pouvait s'opérer sur le terrain dans l'état où il se trouvait au moment de la conclusion du bail verbal ; que par ces énonciations et constations souveraines, la cour d'appel a fait une bonne application de la disposition sus évoquée ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de l'article 154 (5) du Code de procédure civile Tchadien

Attendu que le moyen reproche à la décision attaquée d'avoir violé l'article 154 (5) du Code de procédure civile Tchadien, en ce que les juges d'appel n'ont fondé l'existence de l'autorisation du bailleur sur aucune règle juridique, comme exigé par la disposition susvisée ;

Mais attendu que cet article dont la violation est alléguée prévoit que tout jugement comporte obligatoirement entre autres la référence à la règle juridique dont il est fait application ;

Attendu, en l'espèce, que la cour d'appel, pour admettre que le bailleur a donné son autorisation, a fait référence à la règle juridique selon laquelle la preuve est libre en matière commerciale ; que le moyen n'étant donc pas fondé, il y a lieu de le rejeter ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation de l'article 215 points 2 et 3 du code de procédure civile du Tchad

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 215 sus visé en ce, d'une part, qu'il est dépourvu de motifs établissant, de première part, l'existence de l'autorisation que le bailleur aurait donnée au preneur préalablement à la réalisation des ouvrages dans les locaux loués et justifiant, de seconde part, la condamnation de PAYANG PADACKE au paiement des impenses et dommages-intérêts au preneur et le rejet de la demande de celui-là tendant à la condamnation de celui-ci au paiement de dommages-intérêts et, en ce, d'autre part, que l'arrêt a omis de statuer sur la demande de dommages-intérêts formulée par KOUDAMBE YABE ;

Attendu que l'article 215 du code de procédure civile du Tchad prévoit la nullité des jugements rendus en premier et dernier ressort lorsqu'entre autres les décisions ne contiennent pas de motifs ou si leurs motifs sont insuffisants et ne permettent pas à la cour de reconnaitre si la loi a été respectée dans le dispositif ou lorsqu'il a été omis ou refusé de prononcer sur une ou plusieurs demandes des parties ;

Attendu que ce moyen du requérant correspond également aux cas d'ouverture à cassation prévus par l'article 28 bis tirets 4 et 5 du Règlement de procédure de la Cour de céans consacrés, d'une part, au défaut, insuffisance ou contrariété des motifs et, d'autre part, à l'omission ou au refus de répondre à des chefs de demandes ;

Attendu, en l'espèce, d'une part, que pour admettre l'existence de l'autorisation donnée par le bailleur au preneur à l'effet de réaliser des constructions sur les lieux objet du bail la cour a retenu : « considérant que l'immeuble loué (…) était un bas fond, impropre à l'usage d'une alimentation ; pour que ce lieu soit conforme à l'usage pour lequel on l'a destiné, des travaux devaient y être entrepris pour qu'il puisse remplir cette condition ; que c'était dans ces circonstances que AFLEGUEM AZOUDOUM y a entrepris la construction d'un hangar et des toilettes (…) ; que si le premier bailleur n'avait pas donné son accord auxdits travaux, cela reviendrait à dire qu'il n'avait pas loué son immeuble pour l'usage d'une alimentation ; que de ce qui précède, même si aucun écrit n'est produit pour prouver cette autorisation, étant donné qu'en matière commerciale, la preuve se fait par tout moyen, la cour retient que les travaux faits par AFLEGUEM AZOUDOUM avaient obtenu l'agrément du premier bailleur ; », et, d'autre part, que pour condamner PAYANG PADACKE à payer des impenses et des dommages et intérêts au preneur et rejeter la demande de celui-là tendant à voir le sieur AFLEGUEM AZOUDOUM condamné à lui payer des dommages-intérêts sur le fondement des articles 555 alinéa 2 et 1382 du code civil Tchadien,

l'arrêt attaqué, après avoir reproduit ledit article 555, a retenu : « qu'en l'espèce, le premier juge, en retenant cette solution, a fait une bonne application de la loi car le bailleur n'ayant rapporté la mauvaise foi du locataire, ne peut prétendre demander que les constructions faites par ce dernier sur le fonds soient démolies ; que de même, sa demande reconventionnelle consistant en l'obtention d'une somme d'argent devant réparer les préjudices qu'il prétendait avoir subis n'a aucune base légale ;

Qu'enfin, s'agissant de la demande d'AFLEGUEM AZOUDOUM tendant à condamner son ex-bailleur à lui verser la somme de 20.925.000 francs représentant la valeur de ses investissements et 15.000.000 francs à titre de dommages et intérêts, c'est la solution du premier juge qui convient au regard de son argumentation ; que dès lors la cour fait sienne cette argumentation » ; qu'il ressort de ce qui précède que la décision attaquée est motivée et n'a donc pas commis le grief allégué ; qu'il y a lieu, par conséquent, de rejeter ce moyen comme étant mal fondé ;

Attendu que le moyen tiré de l'omission ou du refus de répondre aux chefs de demandes de KOUDAMBE YABE soulevé par le sieur PAYANG PADACKE, sera déclaré irrecevable, faute de pourvoi relevé par celui-là contre l'arrêt attaqué ;

Sur le quatrième moyen tiré de la violation de l'article 555 du Code civil Tchadien

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné le sieur PAYANG PADACKE au paiement des impenses et dommages-intérêts, au motif qu'il n'a pas rapporté la preuve de la mauvaise foi du sieur AFFLEGUEM AZOUDOUM, alors, selon le moyen, que la mauvaise foi du défendeur au pourvoi avait été suffisamment démontrée ;

Mais attendu que le moyen, tel que formulé, tend à remettre en discussion devant la Cour de céans les faits souverainement appréciés par les juges du fond ; qu'un tel moyen est par conséquent irrecevable ;

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

Sur les dépens

Attendu que Monsieur PAYANG PADACKE ayant succombé, il sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Déclare le pourvoi contre l'arrêt n°017/CC/NDJ/2022 rendu le 20 mars 2022 par la Cour d'appel de N'Djamena recevable ;

Le rejette ;

Condamne PAYANG PADACKE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier