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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

<u>Audience publique du 28 mars 2024</u>

<u>Recours</u> : n° 134/2023/PC du 04/05/2023

<u>Affaire</u> : 1. La Société ISIF Business School SASU
2. Monsieur Djibril SOW
(Conseil : Maitre Jérémie WAMBO, Avocat à la Cour)

Contre

Monsieur Babacar DIOUF

Arrêt N° 111/2024 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), Première chambre, présidée par Monsieur Joachim GBILIMOU, Juge, assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 28 mars 2024, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Madame :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
Messieurs:	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge, rapporteur
	Joachim GBILIMOU,	Juge

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 04 mai 2023 sous le numéro 134/2023/PC et formé par Maître Jérémie WAMBO, Avocat au Barreau du Cameroun, Cabinet sis 32, Rue des écoles à Douala-Akwa, B.P. 15219, agissant aux noms et pour le compte de la société ISIF Business School, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège social est à Dakar (Sénégal), Immeuble Adja Mame NDIAYE, Fass Paillote Rond-Point Canal 4, poursuites et diligences de son représentant légal, et de monsieur Djibril SOW, directeur de société, fondateur et président de ISIF Business School SASU, demeurant à la même adresse, dans la cause qui les oppose à monsieur Babacar DIOUF, demeurant à Thiès, 263 Grand Standing,

Sénégal, ayant pour conseil Maître Ibrahima Baidy NIANE, Avocat à la Cour, Etude sise 27, Rue CR 10 carrière Thiès,

en cassation de l'arrêt N° 122 rendu le 28 décembre 2022 par la Cour d'appel de Thiès et dont le dispositif est le suivant :

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

EN LA FORME

-Vu l'ordonnance de clôture du Conseiller de la mise en état du 27 juillet 2022 ;

AU FOND

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à la charge de l'appelant. » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur recours les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Jean-Marie KAMBUMA NSULA, 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 qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure qu'aux termes d'un bail à usage professionnel à durée déterminée, du 1er janvier 2019, monsieur Babacar DIOUF a donné en location son immeuble sis Avenue Caen à Thiès, à la Société ISIF Business School SASU, représentée par son directeur général Djibril SOW, moyennant un loyer mensuel de 850. 000 F CFA ; que le locataire n'ayant plus payé le loyer depuis le mois de novembre 2019, accumulant ainsi des arriérés d'un montant de 9 350 000 francs CFA, le bailleur Babacar DIOUF, par « mise en demeure assignation » du 16 septembre 2020, lui faisait commandement d'avoir, dans un délai d'un mois, à payer ledit loyer ; que par cette même assignation, il saisissait le Tribunal de grande instance de Thiès aux fins de constater la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de la Société ISIF Business School SASU des lieux loués et prononcer sa condamnation au paiement des arriérés des loyers impayés ; que par jugement n°20 du 10 février 2022, le tribunal saisi faisait droit à la demande ; que sur appel de ladite Société et de son directeur général, la Cour d'appel de Thiès rendait l'arrêt confirmatif, objet du présent recours en cassation ;

Attendu que par lettre du Greffier en chef de la Cour de céans, n° 1784/2023/GC/PZZS du 17 juillet 2023, reçue le 18 août 2023, le recours a été signifié

à monsieur Babacar DIOUF, lequel n'a pas répondu ; que le principe du contradictoitre ayant été respecté, il y a lieu de statuer ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation des articles 133 et 134 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG)

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 133 et 134 de l'AUDCG en ce que pour confirmer la décision du premier juge, il s'est contenté de relever que « par mise en demeure assignation en date du 16 septembre 2020, le bailleur Babacar DIOUF a fait commandement à ISIF Business School et Monsieur Djibril SOW d'avoir, dans un délai d'un mois à payer le loyer en exécution des clauses et conditions du bail liant les parties, lequel loyer n'a plus été payé depuis le mois de novembre 2019 d'où des arriérés d'un montant de 9 350 000 francs CFA », alors, selon le moyen, que les conditions de l'instance en expulsion, pour non-paiement des loyers, telles que prescrites par l'article 133 alinéas 2 et 3 de l'AUDCG, n'étaient pas réunies, la mise en demeure faite à la Société ISIF Business School SASU de respecter les clauses et conditions du bail, n'ayant pas été faite dans un acte précédant l'assignation aux fins d'expulsion et séparé de celle-ci ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133, alinéas 1 à 3 de l'AUDCG, « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef. » ;

Attendu qu'il résulte de ces dispositions que la mise en demeure est un préalable à l'assignation en résiliation du bail et en expulsion, et de ce fait doit être notifiée à l'occupant dans un acte séparé de l'assignation qui, elle, est l'acte introductif d'instance résultant de l'inaction du locataire après sommation à lui faite de respecter les clauses ou conditions du bail dans le délai d'un mois ; que la formalité de mise en demeure avant la saisine de la juridiction compétente est d'ordre public conformément à l'article 134 de l'AUDCG ;

Attendu, en l'espèce, que la cour d'appel a confirmé la décision du premier juge dans toutes ses dispositions, en l'absence d'une mise en demeure préalable à sa saisine et en confondant celle-ci à l'assignation en résiliation du bail et en expulsion ; qu'en

statuant comme elle l'a fait, elle a violé les dispositions visées au moyen ; qu'il échet de casser son arrêt et d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que suivant exploit du 10 mars 2022 la Société ISIF Business School SASU et monsieur Djibril SOW ont relevé appel du jugement n° 20 rendu le 10 février 2022 par le Tribunal de grande instance de Thiès et dont le dispositif suit :

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

En la forme

Reçoit les exceptions ;

Les rejette comme non fondées ;

Au fond

Prononce la résiliation du bail entre ISIF Business School et Babacar DIOUF ;

Ordonne l'expulsion de ISIF des lieux occupés, tant de sa personne, des biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne solidairement ISIF et Djibril SOW à payer à Babacar DIOUF la somme de quinze millions trois cent mille (15.300.000) francs pour le principal et celle d'un million (1.000.000) francs à titre de dommages et intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire sur le montant dû au principal ;

Condamne les défendeurs aux dépens. » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, monsieur Djibril SOW reproche au Tribunal de grande instance de Thiès de n'avoir pas répondu aux fins de non-recevoir et aux moyens de fond soulevés ; et conclut qu'il y a lieu d'infirmer sa décision, de déclarer l'action mal dirigée, irrecevable et subsidiairement, sur le fond, débouter l'intimé ;

Attendu qu'en réplique l'intimé Babacar DIOUF soutient que son action initiée en conformité avec le prescrit de l'article 133 de l'AUDCG, se justifie par l'accumulation, par son locataire, de 21 mois d'arriérés de loyers, correspondant à la somme de 17.850.000 francs CFA ; que c'est à juste titre que le premier juge a prononcé des condamnations à sa charge ; qu'il sollicite ainsi la confirmation de sa décision et le rejet des exceptions soulevées ;

Sur le moyen de la recevabilité de la demande en résiliation du bail et en expulsion, relevé d'office

Attendu qu'il résulte des énonciations du jugement déféré que statuant sur l'exception d'irrecevabilité de la demande, motif pris de l'absence du commandement précédant l'action, le premier juge a décidé que « …s'agissant du moyen tenant à l'absence de commandement, il suffit de faire remarquer que cette formalité dont la violation n'est nullement sanctionnée par la loi, est ici strictement respectée dès lors que l'exploit introductif intitulé mise en demeure-assignation fait injonction au défendeur d'avoir à se conformer au contrat de bail en payant les loyers dus ce, dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'acte ; qu'il y a lieu de rejeter en conséquence la fin de non-recevoir comme non fondée… » ;

Attendu qu'en statuant ainsi, le premier juge a méconnu le caractère d'ordre public des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG qui subordonne la recevabilité de l'action en résiliation du bail professionnel et en expulsion, à la formalité d'une mise en demeure préalable ; que pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation, il échet d'infirmer sa décision et de déclarer irrecevable la demande.

Sur les dépens

Attendu que succombant, Monsieur Babacar DIOUF sera condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 122 rendu le 28 décembre 2022 par la Cour d'appel de Thiès ;

Evoquant et statuant sur le fond ;

Infirme le jugement n° 20 rendu le 10 février 2022 par le Tribunal de grande instance de Thiès ;

Statuant à nouveau ;

Dit irrecevable la demande en résiliation du bail et en expulsion ;

Condamne Monsieur Babacar DIOUF aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier.