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 mai 2024

Pourvoi : n° 048/2022/PC du 22/02/2022

Affaire : Société VF Services Sénégal LLC
(Conseil : Maître Khaled ABOU EL HOUDA, Avocat à la Cour)

Contre

Société Civile Immobilière ALYAMA
(Conseil : Maître Abdou THIAM, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 157/2024 du 30 mai 2024

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 mai 2024 où étaient présents :

Monsieur	Armand Claude DEMBA,	Président
Madame	Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge, rapporteur
	Mathias NIAMBA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 22 février 2022, sous le n° 048/2022/PC, formé par Maître Khaled ABOU EL HOUDA, Avocat au Barreau du Sénégal, 66, boulevard de la République, immeuble Seydou Nourou Tall, 1er étage, Dakar, Sénégal, agissant au nom et pour le compte de la société VF Services Sénégal LLC SARL, dont le siège est à Dakar, représentée par son directeur général, monsieur WALID CHAMAKHI, dans la cause l'opposant à la Société Civile Immobilière ALYAMA, ayant son siège à Dakar, 39, rue Wagane DIOUF et faisant élection de domicile en l'Etude de son conseil, Maître Abdou THIAM, Avocat au Barreau du Sénégal, 16, rue de Thiong x Moussé DIOP, Dakar,

en cassation de l'arrêt n° 156 rendu le 05 juillet 2021 par la Cour d'appel de Dakar, dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

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

En la forme :

Vu l'ordonnance de clôture du 10 mai 2021 du Conseiller de la mise en état ;

Au fond :

Infirme partiellement le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau :

Condamne la société VFS Global Services Sénégal à payer à la SCI ALYAMA la somme de 107.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Condamne la société VFS Global Services Sénégal aux entiers dépens d'instance et d'appel » ;

La requérante 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 Sabiou MAMANE NAISSA, 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 la SCI ALYAMA était liée à la société VFS Global Services Sénégal par deux contrats de bail à usage professionnel, signés respectivement les 03 janvier 2014 et le 1er décembre 2016 et portant sur des locaux de l'immeuble ALYAMA, ceux-ci servant de centre de dépôt de visas pour plusieurs pays européens et sis à l'avenue Lamine GUEYE x rue Jules Ferry, Dakar ; que le montant global du loyer mensuel était fixé à la somme de 5.946.660 F CFA ; que par lettre du 1er juin 2018, la société VFS Global Services Sénégal avait informé la SCI ALYAMA de sa volonté de résilier les contrats conformément aux dispositions contractuelles ; qu'à la demande de cette dernière, les parties ont procédé à un état des lieux de sortie contradictoire en présence de leurs représentants ; que ledit état, daté du 06 mars 2019 et dressé par

Maître Malick NDIAYE, Huissier de justice à Dakar, faisait ressortir un état de dégradations de peinture à refaire et du matériel à enlever ; que par ordonnance rendue le 27 mai 2019, le juge des référés avait ordonné à la société VFS Global Services Sénégal de procéder à la remise en état contradictoire sous astreinte de 200.000 F CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ; que les parties étant divergentes sur la remise en état intégrale des lieux effectués, la SCI ALYAMA avait fait procéder à une expertise contradictoire en présence des représentants respectifs des parties ; que l'expert, après les observations respectives de celles-ci, avait relevé dans son rapport établi le 06 décembre 2019 des manquements sur la menuiserie, le revêtement des sols, la plomberie sanitaire, l'électricité, la peinture et le revêtement mural ; que suivant exploit en date du 24 janvier 2020 de Maître Weyndé DIENG, Huissier de justice à Dakar, la SCI ALYAMA assignait la société VFS Global Services Sénégal devant le Tribunal de commerce hors classe de Dakar d'une action en paiement de la somme de 150.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus et obtenait sa condamnation, par jugement n° 441/20 en date du 20 mai 2020, au paiement de la somme de 20.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ; que sur recours de la société VFS Global Services Sénégal, la Cour d'appel de Dakar rendait l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Sur la recevabilité du mémoire en réponse de la SCI ALYAMA

Attendu que, dans son mémoire en réplique enregistré au greffe de la Cour de céans le 21 décembre 2022, la société VFS Global Services Sénégal soulève l'irrecevabilité du mémoire en réponse de la SCI ALYAMA, aux motifs qu'en violation des dispositions de l'article 30, du Règlement de procédure de la Cour de céans, la défenderesse au pourvoi n'a pas indiqué la date à laquelle le recours lui a été signifié ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 30.2 (b), du Règlement de procédure de la CCJA, « le mémoire en réponse contient : b) la date à laquelle le pourvoi lui a été signifié » ;

Et attendu, en l'espèce, que le mémoire en réponse déposé par la SCI ALYAMA au greffe de la Cour le 11 août 2022, n'indique pas la date à laquelle le pourvoi lui a été signifié ; qu'en tout état de cause, l'indication dans son mémoire en réponse, « que ce pourvoi a été notifié à la défenderesse au mois de juin 2022 », ne satisfait pas à l'exigence légale de l'article 30.2 (b) du Règlement de procédure de la CCJA sus rappelé ; que le défaut de cette indication ne permet pas à la Cour d'exercer son contrôle, notamment sur la computation des délais ; que faute par la défenderesse au pourvoi d'avoir mis à la disposition de la Cour cet élément essentiel d'appréciation, son mémoire en réponse, déposé au mépris des prescriptions de l'article 30.2 (b) du Règlement de procédure susvisées, doit être déclaré irrecevable ;

Sur le deuxième moyen, tiré de l'insuffisance de motifs

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué une insuffisance de motifs, en ce que la cour d'appel a fixé le montant alloué sur la base du manque à gagner sur une période allant de novembre 2018 à février 2020, alors, selon le moyen, qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que la société VFS Global Services Sénégal a restitué les clés des locaux loués en janvier 2019 ; que, toujours selon le moyen, en retenant une faute pour entrer en condamnation, sans pour autant indiquer le texte de loi qui lui a servi de fondement, la cour d'appel a insuffisamment motivé sa décision ;

Attendu, en effet, que l'arrêt déféré, pour parvenir à la mise en jeu de la responsabilité de la société VFS Global Services Sénégal, a retenu « que le préjudice subi par la SCI ALYAMA est certain résultant de cette faute avec le gain manqué inhérent à l'impossibilité de mettre ses locaux en location de novembre 2018 à février 2020, escomptant un loyer de 5.946.660 F CFA par mois », sans pour autant indiquer le texte de loi appliqué en relation avec la faute retenue ; que devant cette insuffisance de motivation, il y a lieu de casser l'arrêt déféré et d'évoquer, sans qu'il soit nécessaire d'analyser les autres moyens ;

Sur l'évocation

Attendu que suivant exploit en date du 04 juin 2020, la société VFS Global Services Sénégal a interjeté appel du jugement n° 441/20, rendu le 20 mai 2020 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar et dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

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

En la forme :

Reçoit l'action principale et la demande reconventionnelle ;

Au fond :

Condamne la société VFS Global Services Sénégal à payer à la SCI ALYAMA la somme de 20.000.000 frs CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

Déboute la société VFS Global Services Sénégal de sa demande de remboursement de caution et de la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire ;

Met les dépens à la charge des parties » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la société VFS Global Services Sénégal sollicite l'infirmation du jugement déféré par le débouté de la SCI ALYAMA de toutes ses demandes, en invoquant la nullité du rapport d'expertise de Maître Massamba MBACKE ; qu'elle sollicite également la condamnation de la SCI ALYAMA à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA représentant le montant de sa caution et celle de 15.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Attendu qu'en réplique, la SCI ALYAMA conclut à la confirmation du jugement sur l'expertise, exposant que la société VFS Global Services Sénégal n'est pas fondée à demander la nullité d'un rapport d'expertise contradictoirement établi entre les parties ; qu'elle plaide l'infirmation partielle du jugement en ce qu'il lui a alloué la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et qu'elle souhaite que cette condamnation soit relevée à la somme de 150.000.000 F CFA ;

Sur les mérites du jugement attaqué

Attendu qu'il a été stipulé à l'article 6 du contrat de bail du 03 janvier 2014 liant les parties (…) que « une caution de F CFA 5.796.574 (cinq millions sept cent quatre-vingt-seize mille cinq cent soixante-quatorze francs) sera versée au bailleur après signature du contrat. La caution représente deux mois de loyers hors TVA et TOM. Un mois au plus tard après l'expiration du bail, le bailleur est tenu de restituer au preneur qui s'est acquitté de toutes ses obligations, le montant de ladite caution » ; qu'il a été également stipulé à l'article 6 du contrat de bail du 01 décembre 2016 liant les mêmes parties (…) que « le preneur est tenu de verser au bailleur, et à la signature du contrat, une caution de deux (2) mois de loyers mensuels, hors TVA et TOM, soit un montant total de quatre millions deux cent cinquante-huit mille quatre cent quatre-vingts (4.258.480) francs CFA. Ladite caution non productive d'intérêts ne sera remboursée qu'après avoir restitué les lieux loués en parfait état, tel que les lieux ont été trouvés au moment de la mise à disposition, avec remise de toutes les clés (…) ; qu'un état des lieux sera dressé à la mise à disposition des locaux et au moment de quitter les lieux. A défaut de la remise en état des lieux comme trouvés à l'entrée, il sera prélevé sur la caution les sommes nécessaires de la remise en état des locaux, sauf si le preneur a occasionné de grosses réparations qui peuvent dépasser un mois de travaux ». Un mois au plus tard après l'expiration du bail, le bailleur est tenu de restituer au preneur qui s'est acquitté de toutes ses obligations, le montant de ladite caution » (…) ;

Attendu qu'en présence de telles clauses, le tribunal se devait de statuer sur le sort de la caution de 10.000.0000 F CFA déposée ; qu'en prononçant une condamnation de 20.000.000 F CFA contre la société VFS Global Services Sénégal pour toutes causes de préjudices confondues, avant de débouter cette dernière de sa demande de remboursement de sa caution, le tribunal n'a pas

donner de base légale à sa décision ; qu'il convient de l'infirmer, avant de statuer à nouveau ;

Sur la réparation du préjudice subi par la SCI ALYAMA

Attendu, en l'espèce, que la restitution de la caution à la fin du contrat doit intervenir après un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie ; qu'en cas de dégradation des lieux loués, comme c'est le cas, le bailleur est en droit de retenir ladite caution pour effectuer les travaux nécessaires ;

Attendu qu'il est constant, comme résultant des pièces du dossier, que le rapport de l'expert sur l'état des lieux a été fait contradictoirement avec les observations écrites de chacune des parties, et qu'il n'encourt aucune nullité ; qu'il est également établi que le preneur a restitué les clés le 04 janvier 2019 ; que l'expert, après les observations respectives des parties, avait relevé dans son rapport établi le 06 décembre 2019 des manquements sur la menuiserie, le revêtement des sols, la plomberie sanitaire, l'électricité, la peinture et le revêtement mural ; que manifestement, le montant de dix millions (10.000.000) F CFA représentant la caution retenue par le bailleur ne peut suffire à effectuer lesdites réparations ; qu'en considération des éléments et pièces versés au dossier, il sera alloué au bailleur la somme de trente millions (30.000.000) de F CFA qui viendra s'adjoindre à celle de dix millions (10.000.000) F CFA représentant la caution, acquise au bailleur, soit un montant total de quarante millions (40.000.000) F CFA que doit payer la société VFS Global Services Sénégal à la SCI ALYAMA au titre de la réparation pour toutes causes de préjudices confondues ;

Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive, formulée par la société VFS Global Services Sénégal

Attendu que la défenderesse au pourvoi, ayant obtenu gain de cause dans la présence cause, ne peut se voir condamner à des dommages et intérêts pour procédure abusive ; que la demande de la société VFS Global Services Sénégal sera, par conséquent, rejetée ;

Sur les dépens

Attendu que la société VFS Global Services Sénégal, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable le mémoire en réponse de la SCI ALYAMA ;

Casse l'arrêt n° 156 rendu le 05 juillet 2021 par la Cour d'appel de Dakar ;

Evoquant et statuant au fond :

Infirme le jugement n° 441/20 rendu le 20 mai 2020 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar ;

Statuant à nouveau :

Dit que la caution est acquise au bailleur ;

Condamne, en sus, la société VFS Global Services Sénégal à payer à la Société Civile Immobilière ALYAMA la somme de trente millions (30.000.000) de F CFA qui viendra s'adjoindre à celle de dix millions (10.000.000) F CFA représentant la caution, soit un montant total de quarante millions (40.000.000) CFA au titre de la réparation pour toutes causes de préjudices confondus ;

Rejette la demande de dommages et intérêts formulée par la société VFS Global Services Sénégal ;

Condamne la société VFS Global Services Sénégal aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier