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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 27 juin 2024

Recours : n° 489/2022/PC du 07/12/2022

Affaire : Mamadou FADIGA
(Conseils : SCPA DO-Fini Consult, Avocats à la Cour)

Contre

Héritiers de feu Aliou Badra Sadia SIMPARA

Arrêt N° 197/2024 du 27 juin 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, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience publique du 27 juin 2024, où étaient présents :

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

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 07 décembre 2022 sous le n° 489/2022/PC et formé par la SCPA Do-Fini Consult, représentée par Maître Hyacinthe KONE, Avocats au Barreau du Mali, demeurant à Hamdallaye, Rue pavée du Dr Ousmane Traoré (Pharmacie Fata), porte 607 à l'étage du salon de coiffure Génial 2, BP E369, Bamako, agissant au nom et pour le compte de monsieur Mamadou FADIGA, commerçant, domicilié à Banconi-Sourakabougou, Bamako, dans la cause qui l´oppose aux héritiers de feu Aliou Badra Sadia

SIMPARA, représentés par monsieur Aboubacar SIMPARA, employé de commerce, domicilié à l'Hippodrome, Rue 300, Porte 801, Bamako,

en cassation de l'arrêt n°91 du 08 août 2022 rendu par la Cour d'appel de Bamako et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme : Reçoit l'appel interjeté ;

Au fond : Infirme le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau :

Déclare les actions en résiliation de bail et réclamation de loyers indûment perçus des parties mal fondées ;

Met les dépens à la charge de l'intimé » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Adelino Francisco SANCA, 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 des énonciations de l'arrêt attaqué et des production des parties que, par convention en date du 23 mai 2007, dûment légalisée par notaire, et révisée le 30 octobre 2007, les héritiers de feu El Hadji Oumar KALLE donnaient à bail à usage professionnel à monsieur Mamadou FADIGA, dix-huit magasins de ventes et de stockages par lui réalisés sur leur immeuble sis à Baako, quartier Bozola, Rue Lapérine ; que suivant acte également authentifié par notaire du 24 décembre 2018, monsieur Mamadou FADIGA cédait son droit sur deux des magasins à monsieur Aliou Badra Sadia SIMPARA et lui donnait en sous-location un troisième, pour une durée correspondant à celle du bail principal, à compter du 23 mai 2007 ; que pour défaut de demande de continuation du bail à la suite du décès de monsieur Aliou Badra Sadia SIMPARA et de paiement de loyer, monsieur Mamadou FADIGA assignait les héritiers de celui-ci, le 05 octobre 2020, devant le Tribunal de commerce de Bamako ; que cette juridiction prononçait la résiliation de plein droit du bail liant les parties et ordonnait l'expulsion des héritiers de feu Aliou Badra Sadia SIMPARA, par

jugement n° 266 du 28 avril 2021 ; que sur leur appel, la Cour d'appel de Bamako rendait le 03 août 2022 l'arrêt n°91, objet du pourvoi ;

Attendu que par lettre n°1254/2023/GC/aijd du 09 mai 2023 du Greffier en chef de la Cour de céans, le recours a été signifié aux héritiers de feu Aliou Badra Sadia SIMPARA, et reçue le 16 juin 2023 par leur conseil, Maître Tiéssolo KONARE, qui n'a pas répondu ; que le principe du contradictoire ayant été ainsi observé, il y a lieu d'examiner ledit recours ;

Sur le deuxième moyen, tiré de la dénaturation des faits

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé les faits, en ce qu'il affirme, d'une part, que « Mamadou FADIGA est tombé en difficultés financières », alors que la cour ne tient une telle affirmation péremptoire d'aucune des parties, d'autre part, que « la demande de résiliation de bail sur un bien cédé suivant contrat qui n'est pas encore arrivé à terme ne saurait prospérer (…) », alors qu'il ne peut s'agir d'un bien cédé, l'immeuble n'appartenant pas à Mamadou FADIGA, sous-loueur, qui ne dispose nullement de l'abusus (…) et, de troisième part, que la convention dispose « pour une durée de 99 ans et est renouvelable au gré des parties ou par tacite reconduction », alors que nulle part dans ladite convention n'apparait le chiffre 99 ; que ces trois affirmations constituant une dénaturation des faits telle que prévue par l'article 28 bis du Règlement de procédure de la Cour, l'arrêt déféré encourt la cassation ;

Attendu, en effet, que les pièces du dossier de la procédure renseignent que la cession faite par monsieur Mamadou FADIGA au profit de monsieur Aliou Badra Sadia SIMPARA, suivant acte authentifié par notaire le 24 décembre 2018, a porté sur deux des boutiques ou magasins par lui pris à bail, alors que le troisième était donné en sous-location à celui-ci, pour une durée correspondant à celle du bail principal, à compter du 23 mai 2007 ;

Qu'en affirmant, en l'espèce, que la cession de bail faite par monsieur Mamadou FADIGA à monsieur Aliou Badra Sadia SIMPARA portait sur deux boutiques et un magasin, pour une durée de 99 ans, alors d'une part que, le troisième magasin n'a fait l'objet d'aucune cession de droit, et qu'il est bien précisé au paragraphe 2 du volet « loyer » de ce contrat qu'il ne fait pas partie du prix de cession de 10.000.000 FCFA des deux boutiques et, d'autre part, qu'une telle durée ne résulte d'aucune pièce de la procédure, l'arrêt querellé a effectivement dénaturé les fais de la cause ; que sur le fondement des dispositions de l'article 28 bis du Règlement de procédure de la Cour de céans, le grief articulé justifie la cassation de l'arrêt déféré, sans qu'il ne soit alors besoin d'examiner les autres moyens ; qu'il échet, par conséquent pour la Cour de statuer au fond par évocation ;

Sur l'évocation

Attendu que par acte n°231 en date du 23 septembre 2021, les héritiers de feu Aliou Badra Sadia SIMPARA, par l'organe de leur conseil, ont relevé appel du jugement commercial n°266 du 28 avril 2021 du Tribunal de commerce de Bamako, dont le dispositif est ainsi libellé :

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

En la forme : Reçoit comme régulière la demande de monsieur Mamadou FADIGA ;

Au fond : Met hors de cause monsieur Kalilou TIGANA ; par contre constate l'absence de demande de continuation de bail depuis le décès de monsieur Aliou Badra SIMPARA conformément aux dispositions de l'article 111 de l'AUSCGIE ;

En conséquence, prononce la résiliation de plein droit du bail liant les parties ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant l'exercice des voies de recours et met les dépens à la charge des défendeurs » ;

Attendu qu'au soutien de leur appel, les héritiers de feu Aliou Badra Sadia SIMPARA sollicitent l'infirmation du jugement attaqué aux motifs, d'une part, que la demande de résiliation de bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses violées, conformément aux dispositions de l'article 133 de l'AUDCG, d'autre part, qu'il ne s'agit pas en l'espèce d'un contrat de bail, mais plutôt d'un contrat de cession de droit lié à un bail qui n'est pas arrivé à son terme, lequel devrait commencer à courir le 23 mai 2007 pour une durée de 99 ans renouvelable au gré des parties ou par tacite reconduction, et non soumis à une demande de continuation en cas de décès, dans les termes de l'article 111 de l'AUDCG et, de troisième part, que Aliou Badra Sadia SIMPARA ayant confié la gestion de ces boutiques et magasin à Mamadou FADIGA, celui-ci a perçu les loyers d'un montant de 27.180.000 FCFA qu'il ne leur a pas versés depuis le 27 mai 2007, soit 12 ans et 5 mois de loyers, à raison d'un loyer mensuel de 180.000 FCFA ; qu'il convient, après infirmation du jugement déféré et, statuant à nouveau, de rejeter comme mal fondée la demande de Mamadou FADIGA, le condamner reconventionnellement à leur payer la somme de 27.180.000 FCFA de loyers indûment perçus et aux dépens ;

Attendu que, l'intimé, monsieur Mamadou FADIGA, conclut, par l'organe de son conseil, au rejet des moyens ci-dessus invoqués ; qu'il explique que la caution de 6 mois payable avant l'entrée en jouissance, selon les termes du contrat,

n'a été payée par Aliou Badra Sadia SIMPARA que de manière différée, pendant 11 ans après l'occupation des lieux ; que celui-ci a violé l'article 10, alinéa 2, du contrat en vertu duquel le paiement des loyers de l'année 2019 devait se faire avant le 1er janvier de la même année, obligation essentielle du preneur, dont le non-respect constitue une faute grave ; que le premier juge ayant fait une bonne application de la loi aux faits de la cause, en prononçant la résiliation de plein droit du contrat de bail liant les parties, suite au décès du preneur Aliou Badra Sadia SIMPARA, il demande la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur le rejet de la demande de résiliation de bail de Mamadou FADIGA

Attendu que le contrat de « bail » en date du 24 décembre 2018 liant les parties, avec prise d'effet à compter du 23 mai 2007, comporte à la fois une cession du droit au bail de monsieur Mamadou FADIGA sur deux boutiques, laquelle opère transfère des droits et obligations du cédant au cessionnaire, susceptible de donner lieu seulement à une procédure d'annulation, et un contrat de sous-location d'un magasin, lequel, en raison de son caractère de contrat à exécution successive peut donner lieu à une procédure de résiliation ; qu'il s'en infère que les dispositions des articles 111 et 133 de l'AUDCG invoquées sont inapplicables à la cession ainsi intervenue ; qu'en conséquence, le jugement dont appel, en assimilant une telle cession à un contrat de bail pour en prononcer la résiliation, doit être infirmé et les demandes y afférentes rejetées ;

Attendu qu'en revanche, le sous-locataire d'un local commercial dispose des mêmes droits que le locataire, l'absence de toute demande de continuation du contrat dans les termes de l'article 111 de l'AUDCG précité de la part des héritiers de feu Aliou Badra Sadia SIMPARA, depuis le décès de celui-ci, entraine la résiliation de plein droit dudit contrat, sans préjudice de leur expulsion du magasin, objet de sous-location ;

Sur la demande reconventionnelle des héritiers de feu Aliou Badra Sadia SIMPARA

Attendu, en l'espèce, qu'il ne résulte d'aucune pièce de la procédure que monsieur Mamadou FADIGA a perçu, et à quelque titre que ce soit, tel loyer au nom ou pour le compte de Aliou Badra Sadia SIMPARA ou de ses héritiers ;

Qu'en application des dispositions de l'article 9 du Code de procédure civile, commerciale et sociale du Mali, il échet de rejeter la demande de condamnation au paiement de la somme de 27.180.000 FCFA à titre de loyers indûment perçus des héritiers de feu Aliou Badra Sadia SIMPARA comme injustifiée ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur Mamadou FADIGA, succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 91 du 03 août 2022 rendu par la Cour d'appel de Bamako ;

Évoquant et statuant sur le fond :

Infirme partiellement le jugement commercial n°266 du 28 avril 2021 du Tribunal de commerce de Bamako, en ce qu'il a déclaré régulière la demande de monsieur Mamadou FADIGA relativement aux deux boutiques sur lesquelles il a cédé son droit au bail à monsieur Aliou Badra Sadia SIMPARA, ordonné la résiliation du contrat et l'expulsion des héritiers de celui-ci desdites boutiques ;

Statuant à nouveau sur ce point :

Déclare monsieur Mamadou FADIGA mal fondé en sa demande de résiliation de bail et d'expulsion des héritiers de feu Aliou Badra Sadia SIMPARA des deux boutiques, objet de cession, et l'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en ses autres dispositions ;

Condamne monsieur Mamadou FADIGA aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier