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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 11 juillet 2024

Pourvoi : n° 454/2022/PC du 18/11/2022

Affaire : Monsieur Moussa NDOM
Monsieur Mamadou DRAME
(Conseil : Maître Bidjélé FALL, Avocat à la Cour)

Contre

Madame Khady DIOP
(Conseil : Maître Aïssatou GUEYE, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 232/2024 du 11 juillet 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 11 juillet 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 renvoi enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n° 454/2022/PC du 18 novembre 2022, fait suivant ordonnance n° 03 du 21 janvier 2022 en application des dispositions de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, par la Cour suprême du Sénégal, saisie du pourvoi formé par Maître Bidjélé FALL, Avocat à la Cour, résidence Mariama BA, avenue Blaise DIAGNE x boulevard de la Gueule Tapée à Dakar,

Sénégal, agissant au nom et pour le compte de messieurs Moussa NDOM et Mamadou DRAME, demeurant tous les deux à Dakar, rue 08, Bopp, villa n° 09, dans la cause les opposant à madame Khady DIOP, commerçante demeurant à Dakar, 15, cité Castors, ayant pour conseil, Maître Aïssatou GUEYE, Avocat à la Cour, Scat Urbam, Angle Pentola, près de la mosquée résidence Brahim DIOP, n° C48, 1er étage, appartement A, Dakar,

en cassation de l'arrêt n° 72 rendu le 13 juillet 2020 par la Cour d'appel de Dakar 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 ;

Au fond :

Confirme, après substitution de motifs, le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne Moussa NDOM et Mamadou DRAME aux dépens » ;

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 Sabiou MAMANE NAISSA, Juge ;

Vu les articles 13, 14 et 15 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 l'arrêt attaqué, que messieurs Moussa NDOM et Mamadou DRAME avaient saisi le Tribunal de commerce hors classe de Dakar d'une action, au principal, en nullité de congé donné par madame Khady DIOP, nouvelle propriétaire des locaux qu'ils louaient et, au subsidiaire, en paiement de la somme de 80.000.000 F à titre d'indemnité d'éviction et le remboursement des pas de porte qu'ils ont payés ; que par jugement n° 1047/19 rendu le 18 juillet 2019, le tribunal les déboutait de leur demande ; que sur leur recours, la Cour d'appel de Dakar rendait l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Attendu que par lettres n° 2259/2023/GC/bmac et n° 2260/2023/GC/bmac en date du 24 octobre 2023, le Greffier en chef de la Cour a avisé respectivement

les demandeurs, messieurs Moussa NDOM et Mamadou DRAME, et la défenderesse, madame Khady DIOP du renvoi de la cause devant la Cour de céans ; qu'il a en outre envoyé le 02 novembre 2023, des mails à leurs conseils aux adresses, pour les premiers : avocats@orange.ne et, pour la seconde : aissatou1972@hotmail.com, retrouvées dans la procédure, aux fins de leur demander d'accuser réception de la lettre portant avis de réception du dossier ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu de statuer sur le pourvoi ;

Sur le second moyen, tiré de l'omission ou le refus de répondre à des chefs de demande

Vu l'article 28 bis du Règlement de procédure de la CCJA ;

Attendu que les requérants font grief à l'arrêt attaqué d'avoir, en violation de l'article 28 bis du Règlement de procédure de la CCJA, omis ou refusé de répondre à des chefs de demandes, en ce que la cour d'appel ne s'est pas prononcée sur leur demande de remboursement des pas de porte que la cour a elle-même reconnu en ces termes : « qu'estimant avoir effectivement justifié le paiement des pas de porte dont ils sollicitent le remboursement, ils ont sollicité l'infirmation du jugement entrepris (…) ;

Attendu, en effet, que de l'examen des pièces du dossier, il appert que messieurs Moussa NDOM et Mamadou DRAME ont effectivement demandé à la cour d'appel de condamner madame Khady DIOP à leur rembourser les pas de porte qu'ils ont payés ; que pourtant, nulle part dans l'arrêt attaqué, on ne trouve de réponse à ce chef de demande ; que l'omission ou le refus de réponse à des chefs de demandes étant un cas d'ouverture à cassation au sens de l'article 28 bis, 5ème tiret du Règlement de procédure de la CCJA, il échet de casser l'arrêt déféré et d'évoquer, sans qu'il soit besoin d'examiner le moyen restant ;

Sur l'évocation

Attendu que suivant exploit du 30 juillet 2019 de Maître Momar Owens NDIAYE, Huissier de justice à Dakar, messieurs Moussa NDOM et Mamadou DRAME ont relevé appel du jugement n° 1047/19, rendu le 18 juillet 2019 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar, dont le dispositif est ainsi conçu :

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

En la forme :

Reçoit l'action ;

Au fond :

Déboute Moussa NDOM et Mamadou DRAME de toutes leurs demandes comme non fondées ;

Met les dépens à leur charge » ;

Attendu qu'au soutien de leur appel, messieurs Moussa NDOM et Mamadou DRAME sollicitent l'infirmation du jugement attaqué pour entendre déclarer nul et de nul effet le congé contesté et, à défaut, s'entendre allouer la somme de 80.000.000 F CFA chacun au titre de l'indemnité d'éviction, de même que le remboursement des pas de porte d'un montant de 4.000.000 F CFA, pour Moussa NDOM, et 7.000.000 F CFA pour Mamadou DRAME ;

Attendu que pour sa part, madame Khady DIOP sollicite la confirmation du jugement dont appel, soutenant avoir respecté les dispositions de l'article 110 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ;

Sur les mérites du jugement attaqué

Attendu que, pour parvenir au jugement attaqué sur la nullité du congé, le tribunal a retenu « qu'en l'espèce, il est constant que Moussa NDOM a signé le 01 mai 2008, un bail commercial avec le nommé Moussé Gueye Seck portant sur un local sis à BOPP pour une durée de trois ans renouvelable ; quant à Mamadou DRAME, il a signé un bail commercial à durée indéterminée avec le cabinet immobilier Mbol sis à BOPP prenant effet le 1er janvier 2009 (…) ; cependant, il y a lieu de souligner que s'agissant du bail à durée indéterminée qui concerne le sieur Mamadou DRAME, il est régi par les dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général qui prévoit un congé de six mois que le bailleur doit donner au preneur lorsqu'il entend résilier le contrat (…) ; s'agissant de la violation de l'article 110 du même Acte uniforme, la dame Diop, en notifiant aux preneurs sa qualité de nouvelle propriétaire de l'immeuble et la continuité du contrat, s'est conformée à cet article contrairement aux allégations des demandeurs ; concernant Moussa NDOM, il y a lieu de rappeler que son bail est conclu pour une durée déterminée de trois ans renouvelables prenant effet le 1er mai 2008 ; cependant, il n'a pas rapporté la preuve d'une demande de renouvellement du bail conformément aux dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'il y a lieu de les débouter de leur demande en nullité du congé » ;

Que s'agissant de l'indemnité d'éviction, le tribunal a jugé « qu'en l'espèce, il est constant que le congé a été servi pour démolition et reconstruction ; cependant, l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispense le bailleur de verser au preneur une indemnité d'éviction dans ce cas d'espèce ; que la dame Diop ayant produit un projet de construction avec une demande d'autorisation a donc justifié la nature et la description des travaux projetés tel que prévu par l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'il y a lieu de dire qu'elle n'est pas tenue de verser une indemnité d'éviction aux demandeurs ; qu'il y lieu de les débouter de ce chef » ;

Qu'enfin, pour se prononcer sur les pas de porte, le tribunal a retenu que « les demandeurs n'ayant pas justifié avoir versé des sommes d'argent à titre de pas de porte devant être remboursées, il y a lieu de les débouter de ce chef également » ;

Et attendu qu'en statuant comme il l'a fait, sur ces différents chefs de demandes, le tribunal a fait une exacte application de la loi ; que, par conséquent, son jugement sera confirmé en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Attendu que messieurs Moussa NDOM et Mamadou DRAME, succombant, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 72 rendu le 13 juillet 2020 par la Cour d'appel de Dakar ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement n° 1047/2019 rendu le 18 juillet 2019 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar ;

Condamne messieurs Moussa NDOM et Mamadou DRAME aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier