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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 03 avril 2025

Pourvoi : n° 019/2024/PC du 19/01/2024

Affaire : Société CITY SPORT CONGO SARL
(Conseil : Maître Francis SASSA, Avocat à la Cour)

Contre

Société SCI KINKALA

Arrêt N° 098/2025 du 03 avril 2025

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 03 avril 2025 où étaient présents :

Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge, rapporteur
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 19 janvier 2024, sous le n°19/2024/PC et formé par Maître Francis SASSA, Avocat à la Cour demeurant au 151, avenue de la République (Ex avenue de la Révolution), à côté de l'Hôtel « DISPATCHING » en face du Forage de la société La Congolaise des Eaux « CLDE », BP 5290 Pointe-Noire, agissant au nom et pour compte de la société CITY SPORT CONGO SARL, ayant son siège social à Pointe-Noire, boulevard du Général Charles de Gaulle à Pointe-Noire, Centre-Ville, BP 748 Pointe-Noire, dans la cause qui l'oppose à la SCI KINKALA, dont le siège social est à Pointe-Noire, avenue Mâ Loango Moé POATY,

en cassation de l'arrêt 003/2022 rendu le 24 janvier 2023 par la Cour

d'appel de Pointe-Noire, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Reçoit l'appel ;

Au fond

Annule en toutes ses dispositions la décision attaquée ;

Statuant à nouveau

Se déclare compétente ;

Constate la fin du contrat liant les parties ;

Constate que la société City Sport occupe les lieux sans titre ni droit depuis ;

En conséquence

Ordonne son expulsion des lieux occupés ;

La condamne au dépens » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mahamadou BERTE, Juge ;

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, selon l'arrêt attaqué et les éléments du dossier de la procédure, que par contrat en date du 04 avril 2007, la société SCI KINKALA a donné à bail à usage professionnel à la société City Sport Congo SA, sa propriété immobilière bâtie sise à Pointe-Noire, pour une durée de neuf ans ; que le bail a été successivement renouvelé pour les périodes allant du 1er avril 2004 au 1er avril 2013 et du 1er avril 2013 au 31 mars 2022 ; que par correspondance en date du 1er mars 2021, la bailleresse a informé la société City Sport de son intention de ne plus renouveler le bail en application de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; que par requête en date du 1er mars 2022, la SCI

KINKALA a saisi le juge des référés commerciaux de Pointe-Noire aux fins d'expulsion ; que par ordonnance rendue le 12 août 2022, le juge saisi s'est déclaré incompétent ; que sur appel de la société SCI KINKALA, la Cour d'appel de Pointe-Noire a rendu l'arrêt dont pourvoi ;

Attendu que par correspondance du greffier en chef de la Cour de céans, reçue le 30 juillet 2024 et demeurée sans suite, le présent recours a été signifié à la société SCI Kinkala s/c de Maître AUDREZ SEVERIN ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu d'examiner la cause ;

Sur le premier moyen tiré de l'incompétence et de l'excès de pouvoir

Attendu qu'il est reproché à la Cour d'appel de s'être, en méconnaissance de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, reconnue compétente pour connaitre en référé, d'une procédure d'expulsion en matière de bail à usage professionnel, alors, selon le moyen, qu'une telle procédure relève, au sens de l'article susvisé, du juge du fond statuant à bref délai ; que la juridiction des référés en connaissant d'une telle procédure a, selon le moyen, excédé sa compétence et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que l'article 133 de l'Acte uniforme précité régit la résiliation du bail suivie, le cas échéant, d'expulsion en cas de non-respect par l'une quelconque des parties d'une clause ou d'une condition du bail et précise que la juridiction compétente statue à bref délai ;

Attendu, en l'espèce, que la société SCI KINKALA, n'a pas sollicité la résiliation du bail, mais uniquement l'expulsion du preneur pour cause de déchéance en application des dispositions des articles 126 et 127 de l'acte uniforme précité ; que la cour d'appel n'ayant pas fait application de l'article 133 dudit acte uniforme, il y a lieu de déclarer le moyen mal fondé et de le rejeter ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est, par ce moyen, fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir appliqué les articles 123 et 125 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général au contrat de bail à durée déterminée, et d'avoir retenu : « que sur la foi de celui-ci il sied de relever que le juge des référés est compétent pour constater la fin de jure d'un contrat de bail et ordonner l'expulsion du preneur dès lors que les exigences de l'article 92 de l'Acte uniforme précité sont réunies ou remplies ;

Considérant que selon les dispositions de l'article précité, dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail, peut demander le renouvellement de celui-ci par acte extra judiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail ;

que le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit de renouvellement du bail. »

Considérant que les dispositions de l'article 92 dudit Acte sont d'ordre public, ainsi qu'il est dit à l'article 102 du même Acte ; » ; qu'il s'ensuit, selon le moyen, que l'arrêt attaqué encourt cassation pour mauvaise application des dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général au renouvellement du contrat à durée déterminée ;

Mais attendu que la cour d'appel a fait application des articles 91 et 92 de l'ancien Acte uniforme portant sur le droit commercial et qui correspondent aux articles 124 et 126 nouveaux relatifs au renouvellement du bail à durée déterminée, comme c'est le cas en l'espèce ; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas pertinent et sera rejeté ;

Sur le troisième moyen, pris de l'omission ou du refus de répondre à des chefs de demande

Attendu qu'il est, par ce moyen, fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé la décision du Juge des référés au motif que la société CITY SPORT CONGO SARL aurait [fait] preuve d'inertie en ne formulant aucune demande de renouvellement, alors, selon le moyen, que dans ses conclusions en réponse en cause d'appel, la société CITY SPORT CONGO SARL a indiqué : « le preneur a répondu à la missive du bailleur et rappelé la proposition de nouveau bail daté du 07 février 2022 notamment, les pourparlers quant au rachat des mûrs dudit local ; en cours entre les parties et invoqué, en cas d'échec des négociations « l'allocation d'une indemnité d'éviction » ; dans le cadre des négociations en vue du renouvellement du bail, la société SCI Kinkala avait communiqué à la société CITY SPORT CONGO SARL, un projet de nouveau contrat de bail pour une durée de trois (03) années ; (…) « le Bailleur, la Société Civile Immobilière SCI KINKALA et le preneur, la Société CITY SPORT CONGO SARL ont eu des pourparlers effectifs sur leurs échanges ayant porté sur les options, soit le droit au renouvellement du bail du preneur, soit l'acquisition du bien mis à bail ; les échanges épistolaires d'entre les parties au contrat, dans l'intervalle de 2017 et 2018 avaient porté sur ces options ; « ; que selon le moyen « l'inertie » reproché à la société CITY SPORT CONGO SARL, par la Chambre des appels commerciaux de la Cour d'appel de Pointe-Noire est infondée »;

Mais attendu que tel que formulé, ce moyen ne précise pas les chefs de demandes qui auraient été soumis à l'examen de la cour d'appel et auxquels il n'aurait pas été répondu ; qu'il y a donc lieu de le déclarer irrecevable ;

Attendu en définitive qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il échet de rejeter le pourvoi et de condamner la requérante aux dépens ;

Sur les dépens

Attendu que la société CITY SPORT CONGO SARL ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société CITY SPORT CONGO SARL aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier