

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(O.H.A.D.A)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(C.C.J.A)**

Première chambre

Audience publique du 24 janvier 2019

Pourvoi : n°054/2018/PC du 15/02/2018

Affaire : Société HABANA CAFE SARL
(Conseils : SCPA Christian FAYE et Associés, Avocats à la Cour)

Contre

Société Civile Immobilière le Pélican Doré

Arrêt N° 009/2019 du 24 janvier 2019

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A), Première chambre, de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 24 janvier 2019 où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Juge
Mahamadou BERTE,	Juge

et Maître Edmond Acka ASSIEHUE, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe sous le n°054/2018/PC du 15 février 2018 et formé par la SCPA Christian FAYE et Associés, Avocats à la Cour, demeurant au 18, Rue Jacques Bugnicourt à Dakar, agissant au nom et pour le compte de la société HABANA CAFE, dont le siège est sis à Neptune Village, Villa n°38 à Saly Portudal, Région de Thiès, République du Sénégal, dans la cause qui l'oppose à la Société Civile Immobilière Le Pélican Doré, en abrégé la SCI Le Pélican Doré, siège social résidence Nianing à Nianing dans le département de Mbour, Sénégal,

en cassation de l'arrêt n°085 rendu le 13 juin 2017 par la Cour d'appel de Thiès et dont le dispositif est le suivant :

PAR CES MOTIFS :

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

En la forme :

Déclare l'appel recevable ;

Au fond :

Rejette l'incompétence du Tribunal Régional de Thiès soulevée par l'appelante comme mal fondée ;

Déclare irrecevable la demande de paiement de loyers pour la période de juin 2015 à septembre 2016 formulée par l'intimée ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne la société « HABANA CAFE » aux dépens. » ;

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

Sur le rapport de monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

Vu les 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 résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que par exploit du 9 juin 2015, la SCI Le Pélican Doré a assigné la société HABANA CAFE devant le Tribunal de grande instance de Thiès en résiliation de bail et expulsion, et paiement de diverses sommes ; que par jugement n°65 du 10 mars 2016, ledit tribunal a ordonné l'expulsion de la société HABANA CAFE et condamné celle-ci à payer 32.550.000 FCFA de loyers et 5.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts, avec exécution provisoire à hauteur de 500.000 FCFA ; que sur appel de la société

HABANA CAFE contre ledit jugement, la Cour de Thiès a rendu l'arrêt objet du pourvoi ;

Attendu que par lettre n°0430/2018/G4 du 28 mars 2018, le Greffier en chef a signifié le recours à la SCI Le Pélican Doré, sous couvert de Maître Louis LOPY, Avocat au Barreau du Sénégal, son conseil en appel ; que le principe du contradictoire ayant été observé à son égard, il échet pour la Cour d'examiner l'affaire ;

Sur le premier moyen de cassation, pris en sa première branche, tiré de l'incompétence à statuer de la juridiction du fond sur la demande en expulsion concernant un bail à usage professionnel

Attendu qu'en sa première branche, le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté l'exception relative à l'incompétence du Tribunal régional de Thiès comme mal fondée, alors que les articles 7 et 6 du contrat liant la société Le Pélican Doré à la société HABANA CAFE stipulent respectivement que tout litige né lors de l'exécution dudit contrat sera de la compétence exclusive du Tribunal Régional de Thiès et plus spécifiquement du juge des référés de ladite juridiction, et que l'expulsion pour cause de non-paiement du loyer sera prononcée « par simple ordonnance de référé » ; que dès lors le tribunal en retenant sa compétence a méconnu ces stipulations contractuelles et la cour, en rejetant l'exception y relative, a exposé sa décision à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 alinéa 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « 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 que si ce texte renvoie à l'organisation judiciaire de chaque Etat-partie relativement à la détermination de la juridiction compétente, il s'agit incontestablement de la juridiction pouvant examiner le fond du différend qui oppose les parties à un bail à usage professionnel et statuer définitivement sur leurs demandes respectives ; que donc, la compétence du juge des référés n'est pas acquise en la matière, dès lors que, par essence, ce juge ne peut prescrire que des mesures conservatoires ou provisoires ne soulevant aucune contestation sérieuse et ne préjudiciant pas au fond, caractères qui font précisément défaut à la résiliation d'un bail à usage professionnel et à l'expulsion de celui qui s'en prévaut et des personnes de son chef ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont rejeté l'exception d'incompétence soulevée au profit du juge des référés, les articles 6 et 7 du contrat des parties ne pouvant primer sur les dispositions de l'article 133 précité qui, conformément à l'article 134 du même Acte uniforme, sont d'ordre public ; qu'il y a donc lieu de rejeter le moyen comme mal fondé ;

Sur la seconde branche du premier moyen, tiré de l'incompétence à statuer de la juridiction du fond sur la demande en expulsion concernant un bail à usage professionnel

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué la violation de l'alinéa 3 de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce que le tribunal ayant statué en matière civile et commerciale sur une demande de résiliation et d'expulsion relative à un bail à usage professionnel relevant de la compétence de la juridiction statuant à bref délai, la cour devait infirmer le jugement entrepris ; qu'en ne le faisant pas, elle a exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que par la formule « statuant à bref délai » invoqué par le moyen, le législateur n'établit pas fondamentalement la compétence juridictionnelle en matière de résiliation et d'expulsion se rapportant à un bail à usage professionnel, mais prescrit plutôt à la juridiction compétente la procédure à suivre pour régler un tel différend, par exception aux procédures classiques appliquées par les juges du fond et particularisées par une absence de célérité inhérente à leur nature spécifique ; que dès lors, le moyen manque en droit et sera par conséquent rejeté ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à la cour d'appel d'avoir fondé le rejet de l'exception d'irrecevabilité de la procédure initiée par la SCI Le Pélican Doré pour non-respect de l'article 133 précité sur l'article 81 de l'Acte uniforme portant organisation des suretés qui n'a aucune corrélation avec le texte précédent, insinuant ainsi que le bailleur doit être informé préalablement de toute inscription et, à défaut de cette information, échappe à son obligation prescrite par l'article 133 in fine de l'Acte uniforme visé au moyen ; que de la sorte, la cour a, selon la requérante, violé par fausse interprétation, le texte visé au moyen et fait encourir la cassation à son arrêt ;

Mais attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que, pour rejeter l'exception soulevée sur le fondement des dispositions de l'article 133 in fine de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « le premier juge avait retenu que la société HABANA CAFE n'a produit aux débats aucun élément permettant d'apprécier l'existence ou non de créanciers inscrits notamment par la

production d'une attestation établie sur la base des inscriptions au registre du commerce et du crédit mobilier de nature à établir l'irrespect par la SCI Pélican des dispositions de l'article 133 in fine (...); qu'aux termes de l'article 133 in fine de l'AUDCG « la partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers » (...); que les exemplaires de certificat négatif visés par l'appelant dans ses écritures n'ont pas été versés au dossier (...); qu'il s'infère de ce qui précède que la connaissance de l'existence de créanciers ne se présume pas; que s'il résulte des dispositions de l'article 133 in fine l'obligation de notification de l'exploit d'expulsion aux créanciers inscrits, il est tout aussi nécessaire pour le demandeur à l'expulsion d'être informé préalablement de l'existence desdits créanciers; que dans ces conditions, la violation de l'article précité et l'irrecevabilité de l'action de la SCI Pélican soulevées par l'appelant ne sauraient prospérer »;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, et bien qu'ayant, manifestement de manière surabondante, invoqué les dispositions de l'article 81 de l'Acte uniforme portant organisation des suretés, la cour n'a en rien commis le grief allégué au moyen; que celui-ci sera donc rejeté comme étant mal fondé;

Sur le troisième moyen tiré de la violation de la loi par dénaturation des faits de la cause

Attendu que selon la demanderesse au pourvoi, « la Cour d'appel de Thiès a confirmé le jugement du Tribunal Régional de Thiès qui a ordonné l'expulsion de la Sarl HABANA CAFE en motivant que « son occupation des lieux ne découle que du contrat régulièrement signé avec la SCI Le Pélican Doré »; que cependant, la même cour « a auparavant reconnu que le contrat consenti à la SAPCO par l'Etat du Sénégal sur le TF 3405/TH a été résilié » et « s'est abstenue d'en tirer la conséquence de droit qui s'impose qui est de reconnaître que la convention liant la SAPCO à la SCI Le Pélican Doré du 29 mai 2002 était aussi résiliée puisque sa durée est conditionnée à celle du bail entre l'Etat du Sénégal et la SAPCO comme il est bien stipulé en son article 5 « sous réserves du maintien par l'Etat de Sénégal du bail principal de la SAPCO sur le TF 3405/TH »; qu'il résulte de cette disposition que le bail conclu entre la SAPCO et la SCI Le Pélican Doré ne pouvait dérouler ses effets que durant la période pendant laquelle l'Etat du Sénégal donnait en bail à la SAPCO le TF 3405/TH (...); que l'Etat du Sénégal a résilié le bail qui le liait à la SAPCO concernant le TF 3405/TH devenue 638/MB par arrêté ministériel n°7850 du 02 octobre 2012 pris par le Ministre de l'Economie et des Finances; qu'ainsi depuis cette date, la SAPCO n'avait plus qualité de locataire sur le TF 3405/TH devenue 638/MB et la SAPCO ne pouvant céder plus de droits qu'elle n'en détient, son contrat avec la SCI Le Pélican Doré a donc pris fin depuis la parution de l'arrêté

ministériel n°7850 ; que la SCI Le Pélican Doré n'avait plus aussi qualité de bailleur, par l'effet des dispositions de l'article 5, et en conséquence ne pouvait plus poursuivre l'expulsion de la Sarl HABANA CAFE ; qu'ayant perdu sa qualité de bailleuse, la SCI Le Pélican Doré a aussi perdu qualité à agir pour demander et obtenir l'expulsion de la Sarl HABANA CAFE ; que la Cour d'appel de Thiès a ainsi dénaturé les faits en partant du postulat selon lequel l'occupation des locaux était du fait du contrat de sous location et que l'expulsion pouvait être poursuivie pour défaut de paiement de loyers alors qu'elle aurait dû constater que la SCI Le Pélican Doré a perdu sa qualité à agir puisque le contrat qui lui donnait qualité de bailleuse a pris fin concomitamment à celui qui liait la SAPCO à l'Etat du Sénégal ; que depuis le 02 octobre 2012, date de parution de l'arrêté n°7850 pris par le Ministre de l'Economie et des Finances, la SCI Le Pélican Doré avait perdu sa qualité de bailleuse et ne devait plus recevoir de loyers ; que la qualité d'occupant légitime des locaux de la Sarl HABANA CAFE a même été reconnue par l'Etat du Sénégal puisqu'un de ses démembrements, le Bureau des Domaines de la Ville de Mbour, lui a adressé une correspondance datée du 30 juillet 2013 pour lui demander de régulariser son occupation du domaine privé de l'Etat ; que le rédacteur de la correspondance, le Chef du Bureau, précise qu'il agit pour appliquer la volonté de l'Etat d'octroyer aux occupants des droits réels soit par un accès à la pleine propriété soit par l'effet d'un bail emphytéotique ; que la Sarl HABANA CAFE a introduit son dossier de régularisation et a payé aux Domaines tous les droits lui permettant cet accès à la pleine propriété contre quittances dûment délivrées par le Bureau des Domaines de la Ville de Mbour ; qu'enfin, la reconnaissance par l'Etat du Sénégal de l'occupation des locaux par la Sarl HABANA CAFE comme légitime attributaire résulte aussi du redressement fiscal notifié le 08 février 2016 et confirmé le 1^{er} juillet 2016 qui avait pour objet de contraindre la Sarl HABANA CAFE à respecter ces obligations fiscales relatives aux impôts sur le foncier bâti et la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères » ; qu'elle estime qu'en procédant comme elle l'a fait, la cour a dénaturé les faits de la cause et exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu que le moyen est à la fois confus et constitué d'un mélange de faits et de droit ; qu'il critique en réalité l'appréciation souverainement faite par les juges du fond des éléments produits par les parties litigantes ; qu'il échappe de ce fait au contrôle de la Cour de céans statuant en cassation et sera déclaré irrecevable ;

Attendu qu'aucun des moyens de la requérante ne prospérant, il y a lieu de rejeter le pourvoi comme manifestement infondé, conformément aux dispositions de l'article 32.2 du Règlement de procédure de la Cour de céans ;

Sur les dépens

Attendu que la demanderesse ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société HABANA CAFE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier