

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

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(CCJA)**

Première Chambre

Audience publique du 09 avril 2020

Pourvoi : n°122/2019/PC du 18/04/2019

Affaire : YATTARA Fodé

(Conseil : Maître Togba ZOGBELEMOU, Avocat à la Cour)

Contre

Aly B. SOUFANE

Arrêt N° 119/2020 du 09 avril 2020

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 09 avril 2020 où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE	Président
Armand Claude DEMBA	Juge
Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge, rapporteur,
Et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré le 18 avril 2019 au greffe de la Cour de céans sous le numéro 122/2019/PC, introduit par Maître Togba ZOGBELEMOU, Avocat au Barreau de Guinée, Cabinet sis au quartier Manquepas, rue KA 017, derrière l'Eglise Anglicane, Commune de Kaloum, BP 473, Conakry, Guinée, au nom et pour le compte de monsieur YATTARA Fodé, domicilié au quartier KIPE, Commune de Ratoma, Conakry, dans la cause qui l'oppose à monsieur Aly B. SOUFANE, Commerçant domicilié au quartier Kipé, Commune de Ratoma, Conakry Guinée,

en cassation de l'arrêt n°261 du 25 avril 2017 rendu par la Cour d'appel de Conakry, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière économique, en dernier ressort et sur appel ;

En la forme : reçoit l'appel :

Au fond : le déclare fondé ;

Infirme le jugement n°068 du 15 février 2013 du Tribunal de première instance de Dixinn Conakry 2 en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Constate que la jouissance du bail du 11 novembre 2002 dont l'échéance a été prorogée par avenant au 1^{er} mars 2016 a été troublée volontairement par monsieur Fodé YATTARA ;

Constate le respect par monsieur Aly B. SOUFANE de l'ensemble de ses obligations contractuelles à l'égard de monsieur Fodé YATTARA ; Constate la bonne foi de Aly B. SOUFANE ;

Prend acte du paiement de la somme de 7.200.000 FG représentant 36 nouveaux mois de loyers non encore pris en considération et qui devait commencer à courir à partir du 1^{er} mars 2016 ;

En conséquence :

Déclare valable le contrat de bail commercial conclu entre les parties le 11 novembre 2002 et l'avenant prorogé au 1^{er} mars 2016 et non du 1^{er} mars 2013 ;

Déboute monsieur Fodé YATTARA de l'ensemble de ses prétentions parce que mal fondé à l'égard de monsieur Aly B. SOUFANE ;

Dit et arrête que du fait du trouble de jouissance intervenu dans l'exécution de l'avenant du mois de novembre 2014 par le fait exprès du bailleur monsieur Fodé YATTARA, la durée du contrat devant prendre fin le 1^{er} mars 2016 a été reconduite pour une nouvelle période de 12 ans comprenant la durée de 09 ans et les 36 mois payés, non pris en compte, soit 03 ans ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur Fodé YATTARA, ainsi que tous les autres occupants de son chef sur les lieux loués ;

Fait défense à monsieur Fodé YATTARA de troubler l'appelant dans la jouissance de l'immeuble loué sous astreinte de 500 000 GNF par jour pour trouble ;

Condamne monsieur Fodé YATTARA au paiement de la somme de 25 000 000 FG au profit de monsieur Aly B. SOUFANE au titre de dommages intérêts pour tous préjudices confondus ;

Met les frais et dépens à la charge de monsieur Fodé YATTARA... » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent dans la requête jointe au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Juge ;

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, selon les indications du dossier, que par jugement du 15 février 2013, le Tribunal de première instance de Conakry 2 prononçait la résiliation du bail à usage professionnel liant YATTARA Fodé à Aly B. SOUFANE, et condamnait le locataire à payer des dommages-intérêts ; que sur appel de Aly B. SOUFANE, la Cour de Conakry rendait l'arrêt dont pourvoi ;

Attendu que par courrier n°1080/2019/GC/G4 du 23 mai 2019, parvenue au destinataire le 13 juin 2019, le Greffier en chef de la Cour a signifié le pourvoi à Aly B. SOUFANE ; que ce dernier n'ayant ni conclu ni comparu, et le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu d'examiner l'affaire ;

Sur le premier moyen pris de l'omission ou le refus de répondre à un chef de demande

Vu l'article 28 bis (nouveau), 5^{ème} tiret, du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ;

Attendu qu'il est fait grief à la cour d'avoir omis de répondre à l'exception de demandes nouvelles, notamment celles relatives au trouble de jouissance, au déguerpissement du bailleur et des occupants de son chef, à l'astreinte et aux dommages-intérêts, présentées pour la première fois en cause d'appel, exposant par conséquent la décision attaquée à la cassation ;

Attendu en effet qu'il ne ressort de l'arrêt querellé aucune réponse à l'exception soulevée par YATTARA Fodé, tirée des demandes nouvelles présentées en cause d'appel, alors même que ledit arrêt, reprenant les moyens des parties, relève que « ...l'intimé Fodé YATTARA par l'organe de son conseil Maître Lancine SYLLA, avocat à la Cour, a déposé des écritures en date du 16 janvier 2016 et celles du 25 juin 2016 par lesquelles il soulève in limine litis...que les prétentions de monsieur Aly B. SOUFANE relatives aux prétendus troubles de jouissance, au déguerpissement et à des condamnations de monsieur Fodé YATTARA au paiement de dommages sont des prétentions nouvelles pour n'avoir pas été soumises au premier juge.... » ;

Attendu qu'en omettant ainsi de répondre à l'exception soulevée sur le fondement des articles 629, 630 et 631 du Code de procédure civile, économique et administrative guinéen, la cour a commis le grief allégué et exposé sa décision à la cassation conformément aux dispositions de l'article 28 bis du Règlement de procédure

susvisé ; qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer l'affaire sur le fond, en application de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA, sans qu'il soit besoin d'examiner le second moyen ;

Sur l'évocation

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure qu'en reconduction d'un bail commercial du 1^{er} janvier 1995 sur un magasin sis à Kipé-dadiya-Conakry, YATTARA Fodé et Aly B. SOUFANE signaient, le 11 novembre 2002, un nouveau bail de la même nature, pour une durée de 9 ans ; que par avenant du 10 novembre 2014, le terme dudit bail était porté au 1^{er} mars 2016 ; qu'estimant que les lieux loués étaient inoccupés depuis plusieurs années, ce qui en causait la dégradation, Fodé YATTARA assignait le preneur devant le Tribunal de première instance de Conakry 2, lequel rendait le jugement n°068 du 15 février 2013 dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, par jugement contradictoire, en matière civile et en premier ressort ; Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En la forme

Déclare monsieur Fodé YATTARA recevable en ses actions ;

Au fond :

L'y dit bien fondé ;

Constate l'inexploitation et l'état de délabrement du magasin loué au défendeur ;

En conséquence, prononce la résiliation du bail commercial conclu entre les parties le 11 novembre 2002 portant sur un magasin sis à Kipé, commune de Ratoma, Conakry ;

Condamne Aly B. SOUFANE à payer au bénéficiaire du demandeur la somme de 2.500 000 GNF à titre de dommages-intérêts pour tous préjudices confondus ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Met les dépens à la charge du défendeur ... » ;

Attendu que par exploit du 28 avril 2013, monsieur Aly B. SOUFANE a interjeté appel dudit jugement et sollicité son infirmation pour violation de l'article 81 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général relatif, à son sens, aux obligations du preneur ; que selon lui, en installant sur le même site des petits commerçants, menuisiers et autres jeux de société, le bailleur a volontairement rendu impossible une occupation paisible des locaux et en a paralysé l'exploitation, dans l'espoir d'un meilleur offrant, alors même que le preneur s'était exécuté de toutes ses obligations, notamment celles du paiement des loyers jusqu'au terme prévu en mars 2016 ; qu'il sollicite donc d'ordonner la cessation des troubles de jouissance sous astreinte de

1 500 000 000 FG par jour de trouble, la reconduction du bail pour une durée de 12 ans, le déguerpissement du bailleur et des occupants de son chef, ainsi que la condamnation de Fodé YATTARA à lui payer des dommages-intérêts évalués à 50 000 000 FG ;

Attendu qu'en réplique, après avoir soulevé *in limine litis* l'irrecevabilité des nouvelles demandes formulées en appel par l'appelant, Fodé YATTARA plaide la confirmation du jugement déféré ; qu'il sollicite à titre reconventionnel l'expulsion de Aly B. SOUFANE et tous occupants de son chef, ainsi que sa condamnation à lui payer 200 000 000 FG à titre de dommages-intérêts ;

Sur la reformation du jugement

Attendu qu'il ressort des énonciations du jugement querellé que Aly B. SOUFANE a sollicité la condamnation de YATTARA Fodé à lui payer la somme de 350 000 000 FG au titre de dommages-intérêts, après avoir constaté que le contrat qui lie les parties court jusqu'en 2016 ; que le premier juge n'ayant pas répondu à cette demande, il y a lieu de reformer le jugement sur ce point et de statuer à nouveau ;

Sur l'exception tirée des demandes nouvelles

Attendu que Fode YATTARA plaide l'irrecevabilité des demandes présentées par Aly B. SOUFANE, relativement aux troubles de jouissance, au déguerpissement et à la condamnation à diverses sommes dont les astreintes ;

Attendu qu'aux termes de l'articles 629 du Code de procédure civile, économique et administrative de Guinée, « Les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire éclater les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance de la révélation d'un fait » ;

Attendu par ailleurs que selon les articles 630 et 631 du même Code, « les juges du second degré ne peuvent suppléer d'office le moyen tiré de la nouveauté de la prétention et se refuser à statuer, si la partie contre laquelle cette prétention est dirigée ne soulève pas l'exception d'irrecevabilité. L'exception de demande nouvelle n'est pas d'ordre public, et ne peut être invoquée pour la première fois devant la Cour Suprême » ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des énonciations du jugement contesté que pour s'opposer à l'action en résiliation du bail et paiement de dommages-intérêts initiée par YATTARA Fodé, Aly B. SOUFANE n'avait évoqué un quelconque trouble de jouissance du fait de l'installation par le bailleur de tiers au contrat et dont il demanderait le déguerpissement, ni la reconduction du bail pour une durée de 12 ans, encore moins la condamnation à des sommes au titre d'astreintes ; que ces demandes qui apparaissent comme nouvelles, présentées pour la première fois en cause d'appel, et qui n'entrent pas dans les cas limitativement prévus par les articles 630 et

631 du même Code, car ayant fait l'objet d'une exception d'irrecevabilité, doivent être déclarées irrecevables, en application des dispositions de l'article 629 précité ;

Sur l'action de Fodé YATTARA

Attendu qu'il résulte du jugement querellé que par exploit du 23 mai 2012, monsieur Fodé YATTARA assignait Aly B. SOUFANE en résiliation d'un bail à usage professionnel et en paiement de dommages-intérêts, sur le fondement des articles 101 ancien de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'il sollicitait, en outre, l'exécution provisoire de la décision à intervenir ; que réagissant, le défendeur soutenait avoir rempli ses obligations contractuelles, en payant notamment le loyer par anticipation, et que l'action de son bailleur visait uniquement à l'évincer et à remettre les lieux à un locataire plus offrant ; qu'il sollicitait ainsi du tribunal de constater que le bail courait jusqu'en 2016, et de condamner reconventionnellement YATTARA Fodé à lui payer la somme de 350 000 000 au titre de dommages-intérêts ;

Attendu que le tribunal, pour prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion du locataire, s'est appuyé sur les éléments du dossier, notamment la mise en demeure du 20 avril 2012, le procès-verbal de constat d'huissier du 21 mai 2012 et le procès-verbal de transport judiciaire du 28 août 2012, et a relevé que « la fermeture pendant des années du magasin loué au défendeur, constitue une violation de son obligation de tenir les lieux en bon père de famille....., que cette attitude viole également l'obligation d'entretien des lieux que fait peser sur monsieur SOUFANE l'article 6 du contrat renouvelé en date du 11 novembre 2002... » ; que par adoption de cette pertinente motivation, il y a lieu pour la Cour de céans de confirmer la décision entreprise sur ce point ;

Sur les dommages-intérêts

Attendu qu'au sens de articles 923 du Code civil de Guinée, un débiteur peut être condamné à des dommages-intérêts du fait de l'inexécution de ses obligations nées du contrat ; que la condamnation de Aly B. SOUFANE au paiement de la somme de 2.500 000 FG n'est pas exagérée, au vu des pièces produites au dossier, qui confirment l'abandon prolongé du magasin et sa détérioration progressive ; qu'il y a lieu également lieu pour la Cour de céans de confirmer le jugement attaqué sur ce point ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu qu'aux termes de l'article 574 du Code de procédure civile, économique et administrative de Guinée, l'exécution provisoire, lorsqu'elle n'est pas de droit, ne peut être ordonnée que dans certaines conditions, dont l'extrême urgence ; qu'en l'espèce et pour rejeter la demande d'exécution provisoire, le premier juge a relevé, à bon droit, qu'il n'y avait pas d'urgence en l'espèce ; que la décision querellée sera également confirmée sur ce point ;

Sur la demande reconventionnelle de Aly B. SOUFANE

Attendu qu'il ressort des énonciations du jugement querellé qu'après avoir constaté que le contrat qui lie les parties court jusqu'en 2016, Aly B. SOUFANE a reconventionnellement sollicité la condamnation de YATTARA Fodé à lui payer la somme de 350 000 000 FG au titre de dommages-intérêts ; que la résiliation du bail ayant été valablement constatée dans les circonstances précédemment spécifiées, il échet de l'en débouter ;

Sur les dépens

Attendu que Aly B. SOUFANE, succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt attaqué ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Reforme le jugement entrepris sur la demande reconventionnelle de monsieur Aly B. SOUFANE ;

Statuant à nouveau :

Déboute Aly B. SOUFANE de ladite demande ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses autres dispositions ;

Condamne Aly B. SOUFANE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier