

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

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

-----  
**Deuxième chambre**  
-----

**Audience publique du 27 octobre 2016**

**Pourvoi : n°145/2013/PC du 04/11/2013**

**Affaire : Société SADEC SARL**

(Conseil : Maître DIAKITE Michael, Avocat à la Cour)

**Contre**

**L'Archevêché de Conakry**

**ARRET N° 150/2016 du 27 octobre 2016**

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 27 octobre 2016 où étaient présents :

Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE,	Président
Namuano Francisco DIAS GOMES,	Juge, rapporteur
Djimasna N'DONINGAR,	Juge
Et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 04 novembre 2013 sous le n°145/2013/PC et formé par Maître Michael DIAKITE, Avocat à la Cour, demeurant, 1<sup>er</sup> Etage, Immeuble Salah Akrah, 5<sup>ème</sup> Avenue, face Eglise Anglicane, Commune Kaloum, Conakry, agissant au nom et pour le compte de la Société SADEC SARL, dont le siège social est sis à Conakry, 5<sup>ème</sup> Avenue, Commune de Kaloum, dans la cause l'opposant à Archevêché de Conakry, sis au quartier Koulewondy, Commune de Kaloum, Conakry,

en cassation de l'arrêt n°249 rendu le 14 mai 2013 par la Cour d'appel de Conakry, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en dernier ressort ;  
en la forme : reçoit la Société SADEC SARL en son appel principal ;  
Déclare irrecevable l'appel incident de l'Archevêché, faute de déclaration au greffe du Tribunal d'instance ;  
au fond : déclare non-fondé l'appel de la SADEC SARL,  
confirme en toutes ses dispositions le jugement n° 32 du 17 mai 2012 rendu par le Tribunal de première instance de Kaloum ;  
Met les dépens à la charge de la SADEC... ».

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure dans sa requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Namuano Francisco DIAS GOMES, 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 résulte des pièces du dossier de la procédure que par contrat du 22 septembre 2001 (contrat de rénovation et de location), l'Archevêché de Conakry a donné à bail à la Société SADEC SARL, trois immeubles de trente appartements chacun ; que le 21 juin 2002, les parties ont signé un avenant audit contrat, modifiant certaines de ses dispositions ; qu'ayant constaté que la SADEC, qui payait désormais un loyer mensuel de de 80.000 Francs guinéens par appartement, sous-louait à son tour un appartement à 168.000.000 Francs guinéens par mois, l'Archevêché de Conakry a saisi le Tribunal de première instance de Kaloum afin de voir révisé à la hausse le montant des loyers qu'il percevait de la SADEC ; que, par jugement n°32 du 17 mai 2012, le Tribunal de première instance de Kaloum a fixé le loyer principal à la somme de 1.500.000 Francs guinéens par mois et par appartement à compter de janvier 2012 ; et que sur appel de la Société SADEC, la Cour d'appel de Conakry a rendu l'arrêt dont pourvoi.

Attendu que par lettre n°843/2013/G2 du 06 décembre 2013, le greffier en chef de la Cour de céans a tenté de joindre, l'Archevêché de Conakry afin de lui signifier, en application des articles 29 et 30 du Règlement de procédure de la

Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, le recours formé pour le compte de la Société SADEC SARL ; que cette correspondance est demeurée sans suite ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu d'examiner le recours en l'état ;

**Sur le moyen unique, en sa première branche tirée de la violation des articles 116 et 123 de l'Acte uniforme du 15 décembre 2010 portant sur le Droit commercial général**

Attendu que la demanderesse fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 116 et 123 de l'Acte uniforme du 15 décembre 2010 portant sur le Droit commercial général en révisant le montant des loyers sans tenir compte des dispositions contractuelles ; qu'en effet l'article 116 dispose que « Les parties fixent librement le montant du loyer sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 ci-après » ; que l'article 5 du contrat avait déjà fixé les conditions de révision des loyers ;

Mais attendu que l'article 122 du même Acte uniforme dispose : « Lorsque le loyer de la sous-location totale ou partielle est supérieur au prix du bail principal, le bailleur a la faculté d'exiger une augmentation du prix du bail principal, augmentation qui à défaut d'accord entre les parties est fixée par la juridiction compétente, statuant à bref délai, tenant compte les éléments visés à l'article 117 ci-dessus » ;

Attendu que, d'une part, la liberté contractuelle de fixation des loyers prévue à l'article 116 de l'AUDCG ne peut priver d'effet l'autre stipulation légale n'autorisant une sous-location qu'avec l'accord exprès du bailleur ; et que d'autre part, la juridiction saisie à défaut d'accord des parties, a la faculté de réajuster le loyer principal ; que c'est donc à juste titre que la Cour d'appel a confirmé le jugement qui, tenant compte de la marge importante tirée par la SADEC de la sous-location non-autorisée, a révisé le montant du loyer en application de l'article 122 de l'AUDCG ; qu'il y a lieu de rejeter cette branche du moyen ;

**Sur le moyen unique, en sa deuxième branche et tiré de la violation de l'article 117 de l'Acte uniforme du 15 décembre 2010 portant sur le Droit commercial général**

Attendu que la demanderesse fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé une révision des loyers sans tenir compte de l'état de vétusté des bâtiments et des investissements qu'elle a faits pour la rénovation des immeubles violant ainsi les

dispositions de l'article 117 de l'Acte uniforme du 15 décembre 2010 portant sur le Droit commercial général (AUDCG) ;

Mais attendu qu'il résulte du dossier de la procédure que les juges du fond ont effectivement fondé leur décision sur les éléments prévus à l'article 117 visé ; qu'il y a lieu de rejeter cette branche également ;

Attendu que le moyen n'est pas fondé, le pourvoi doit être rejeté.

Attendu qu'ayant succombé, la Société SADEC SARL doit être condamnée aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la SADEC SARL aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**