

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

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

**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 29 mars 2018**

**Pourvoi : n° 112/2017/PC du 14/07/2017**

**Affaire : 1. Société Holding SAVANA Sénégal**

**2. Société Hôtel Investissements**

(Conseils : Maîtres Boubacar WADE, Boubacar KOITA et Ibrahima DIA, Avocats à la Cour)

**contre**

**1. Société Immobilière de Saly dite SIS,**

**2. AMSA Assurances Sénégal AMSA,**

**3. Assurances Vie AMSA Resorts & Hôtels**

**4. Société BOK WAAR**

(Conseils : Etude François SARR et Associés, et Maître Youssoupha CAMARA,  
Avocats à la Cour)

**Arrêt N° 084/2018 du 29 mars 2018**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 29 mars 2018 où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Namuano Francisco DIAS GOMES,	Juge
Djimasna N'DONINGAR,	Juge

et Maître Alfred Koessy BADO, Greffier ;

Sur le renvoi en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, devant la Cour de céans, de

l'affaire société Holding Savana Sénégal, en abrégé HSS, et société Hôtel Investissements, en abrégé H.I, contre société Immobilière de Saly, dite SIS, société AMSA Assurances Sénégal, société Assurances Vie AMSA Resorts & Hotels et société Bok War, par arrêt n°28 du 15 février 2017, de la Cour Suprême du Sénégal, saisie du pourvoi formé le 7 mars 2016 par Maître Boubacar WADE, Avocat à la Cour, 4 boulevard Djily Mbaye, angle avenue Abdoulaye FADIGA, Dakar, Maître Boubacar KOITA, Avocat à la Cour, 76 rue Carnot, Dakar, et Maître Ibrahima DIA, Avocat à la Cour, Grand Yoff, cité millionnaire en face de l'église Saint-Paul, villa n°192, appartement C-2, au nom et pour le compte des sociétés HSS et H.I. ayant leurs sièges à Dakar, Sénégal, Pointe Bernard, dans le différend qui les oppose aux sociétés SIS, AMSA Assurances Sénégal, AMSA Assurances Vie, AMSA Resorts & Hotels et Bok War, ayant toutes pour conseils Maître François SARR et Associés, Avocats à la Cour, 33 avenue Léopold Sédar SENGHOR, Dakar, et Maître Youssoupha CAMARA, Avocat à la Cour, 44 avenue Malick SY à Dakar, Sénégal,

en cassation de l'arrêt n°174 rendu le 4 juin 2015 par la Cour d'appel de Dakar dont le dispositif est le suivant :

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

Vu l'ordonnance de clôture ;

Déclare irrecevable la note en cours de délibéré en date du 25 mai 2015 du Groupe Savana ;

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau :

Déclare la SIS propriétaire des murs de l'hôtel Savana Saly ;

Dit et juge que le bail liant la SIS à la SES est bien valide ;

Constate en conséquence que la créance de la SIS est certaine et que son opposition à la cession du fonds de commerce est légitime ;

Condamne le Holding Savana devenue Hôtels Investissements à payer à la SIS la somme de 1.260.000.000 FCFA au titre des loyers fixes outre les intérêts de droit à compter de l'assignation ;

Désigne Maître Abdoulaye Dramé, expert-comptable, 5, avenue Hassan II (ex-Albert Sarraut), BP 24142, tél.33 822 05 48 à l'effet de déterminer le montant des loyers variables dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêt ;

Dit que les frais seront avancés par la SIS ;

Déboute la SIS du surplus de ses demandes ;

Déboute le Holding Savana devenue Hôtels Investissements de toutes ses demandes comme mal fondées ;

Met les dépens à la charge des sociétés intimées... » ;

Les demanderesse invoquent au soutien de leur recours les quatre moyens tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur le second Vice-président César Apollinaire ONDO MVE ;

Vu le 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 dans sa rubrique des annonces légales, le Journal LEX des 28 mai et 4 juin 1999 publiait un avis relatif à une fusion-absorption de la société NSES par la société HOLDING SAVANA SENEGAL, en abrégé HSS, et à l'apport du fonds de commerce d'exploitation hôtelière de l'hôtel SAVANA SALY à la société absorbante; qu'un troisième avis publié le 3 décembre 1999 indiquait que la société HOLDING SAVANA SENEGAL faisait apport du fonds de commerce de l'hôtel Savana Saly à la société HOTEL INVESTISSEMENT ; que par exploit du 13 décembre 1999, la société SIS, revendiquant les qualités de propriétaire des murs de l'hôtel SAVANA SALY et de bailleur, assignait la société HOLDING SAVANA SENEGAL et la société HOTEL INVESTISSEMENT devant le Tribunal Régional de Dakar en annulation de ladite opération, à défaut de la restitution du prix de la cession, en atténuation de sa créance de loyers sur l'hôtel SAVANA SALY ; que les défenderesses estimaient lesdites demandes infondées et concluaient à leur rejet, tout en sollicitant reconventionnellement la condamnation de la société SIS à leur payer des dommages-intérêts en réparation des préjudices liés au retard d'exploitation du fonds cédé ; que par jugement

n°1248 du 13 juin 2006, le Tribunal déclarait la demande de la société SIS tendant à l'annulation de la cession irrecevable, la déboutait de sa demande en paiement de loyers et la condamnait à payer aux défenderesses la somme de 150.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ; que sur appel de la société SIS, la Cour de Dakar rendait l'arrêt n°174 du 4 juin 2015 objet du présent pourvoi dont la procédure a été transmise à la Cour de céans par arrêt n°28 du 15 février 2017 de la Cour suprême du Sénégal ;

### **Sur la compétence de la Cour**

Attendu que dans leurs mémoires les requérantes soulèvent l'incompétence de la Cour de céans et soutiennent que la Cour Suprême du Sénégal qu'elles ont saisie est compétente pour connaître du présent recours ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 14 alinéas 3 et 4 du Traité de l'OHADA, « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats Parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes et des règlements prévus au présent Traité à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales.

Elle se prononce dans les mêmes conditions sur les décisions non susceptibles d'appel rendues par toute juridiction des Etats-parties dans les mêmes contentieux. » ;

Attendu qu'il est constant en l'espèce que le litige est relatif à une cession de fonds de commerce faite en application des dispositions des articles 150, 151 et 160 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; que la Cour de céans est par conséquent compétente et l'exception doit être rejetée ;

### **Sur la première et la deuxième branche du premier moyen tirées de la violation des formes de procédure**

Attendu qu'en ses deux premières branches, le moyen reproche à la Cour d'avoir statué comme elle l'a fait alors, d'une part, qu'en violation des articles 54-4, 54-12, 54-23 du Code de procédure civile, et du décret n°2001-1151 du 31 décembre 2001, le Conseiller de la mise en état n'avait pas donné suite à la demande des intimées tendant à enjoindre à l'appelante qui sollicitait des sommes importantes de communiquer les pièces visées dans ses conclusions ; que, d'autre part, ledit Conseiller avait rejeté les dernières conclusions des intimés presque un mois avant la clôture de l'instruction et refusé de rétracter son ordonnance en violation des principes de la contradiction et de la loyauté de

procédure ; qu'en ne tenant pas compte de ces éléments la Cour a, selon le moyen, violé les formes de procédure et l'arrêt déféré encourt la cassation ;

Mais attendu qu'il ne ressort pas des énonciations de l'arrêt attaqué que les demanderesses ont devant la Cour d'appel contesté la régularité de l'ordonnance de clôture du Conseiller de la mise en état, ni invoqué la violation par ce dernier du principe du contradictoire ; qu'il convient dès lors de déclarer ces deux premières branches du premier moyen irrecevables ;

### **Sur la troisième branche du premier moyen tirée de la violation des formes de procédure**

Attendu qu'en sa troisième branche, le moyen reproche à la Cour d'appel de n'avoir pas permis à la Cour de cassation d'exercer son contrôle de régularité, en ne faisant état dans son arrêt que d'une partie des conclusions des intimées et de celles des autres parties à l'instance ; qu'en procédant de la sorte, elle a exposé la décision entreprise à la cassation ;

Mais attendu qu'aucune juridiction n'a l'obligation de faire état dans leur intégralité des conclusions des parties ; qu'il échet de rejeter comme non fondée cette troisième branche du premier moyen ;

### **Sur la quatrième branche du premier moyen tirée de la violation des formes de procédure**

Attendu qu'en sa quatrième branche, le moyen fait grief à l'arrêt attaqué de ne pas mentionner comme parties les sociétés AMSA ASSURANCES Sénégal, AMSA ASSURANCES Vie, AMSA RESORTS & HOTELS et BOK WAAR, alors que dans son ordonnance de clôture du 23 avril 2015, le Conseiller de la mise en état a déclaré recevable l'appel en cause desdites sociétés, faisant d'elles des parties à l'instance ; qu'ainsi, la Cour a violé l'article 73 du Code de procédure civile et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu cependant que si l'article 73 susvisé dispose qu'un jugement mentionne les noms, professions et domiciles des parties, il reste qu'en l'espèce les requérantes qui ont été déclarées recevables en leur demande d'appel en cause des sociétés AMSA ASSURANCES Sénégal, AMSA ASSURANCES Vie, AMSA RESORTS & HOTELS et BOK WAAR ne spécifient pas en quoi celles-ci doivent être considérées comme parties à la présente affaire, alors qu'elles n'ont formulé aucune demande et qu'aucune n'a été formulée contre elles ; que de plus, le défaut de la mention de leur présence comme intervenantes

forcées apparaît manifestement comme une omission matérielle, puisque l'arrêt attaqué en fait clairement mention dans son exposé ; qu'il s'ensuit que cette quatrième branche du premier moyen est inopérante et mérite d'être rejetée ;

### **Sur les deuxième, troisième et quatrième moyen réunis**

Attendu que par le deuxième moyen, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir statué comme il l'a fait, aux motifs que « ce qui a été qualifié abusivement par le jugement entrepris de promesse de bail est en réalité un bail parfait dont les éléments essentiels à savoir l'objet, la durée et le prix ont été discutés, arrêtés puis consignés dans un document intitulé AVENANT signé par les représentants des parties à savoir Messieurs Sow et Bradotti le 20 août 1993 ; qu'il y a lieu de comprendre, en effet, que le contrat de bail n'est point un contrat solennel soumis au formalisme de l'écrit obligatoire mais qu'il constitue un contrat bilatéral consensuel et l'écrit n'est pas une condition de sa validité au vu des dispositions de l'article 103 de l'AUDCG ; qu'il est formé lorsque deux personnes échangent leur consentement sur les éléments constitutifs comme en l'espèce ; que certes, les parties ont convenu de ce que « le contrat de location entre la SIS et la SES sera résolu rétroactivement dans les meilleurs délais et qu'au plus tard à la date de signature du nouveau bail qui devra être signé avant le 31 décembre 1993 » ; que toutefois, il y a lieu de faire observer qu'en vertu du principe de l'effet obligatoire des contrats, le lien contractuel était bien formé puisqu'il ne résulte pas des éléments du dossier que les parties ont voulu en retarder les effets à la réalisation d'une ou plusieurs conditions suspensives ; que de même, la signature revendiquée par le Groupe Savana est en droit une formalité non essentielle et non validante destinée seulement à faciliter la preuve du contrat et les parties sont engagées par la clause précitée à collaborer à sa réalisation puis que de par l'occupation de la SES le bail était déjà exécuté ; qu'en tout état de cause, et contrairement aux énonciations du premier juge, la promesse de bail vaut bail lorsque dans la promesse il y a consentement réciproque des parties sur les éléments essentiels du contrat comme en l'espèce;...que c'est à tort également que le Holding Savana a contesté l'existence du bail au motif que la SIS ne bénéficie pas d'emphytéose ; que l'acquisition de ce bail demeure sans conséquence sur le régime inter partes du bail en cours qui reste valable entre les parties d'autant plus que le Groupe Savana ne s'est plaint d'aucun trouble de jouissance et même dans ce cas, la voie de la mise en cause de la responsabilité contractuelle de la SIS lui serait ouverte; que la Cour estime donc que le débat sur l'attribution du bail emphytéotique par la SAPCO est dès lors inutile; ...qu'il apparaît ainsi que le premier juge a erré dans l'application de la loi et qu'il y a lieu en conséquence

d'infirmier le jugement querellé sur ce point en déclarant que le bail liant les parties est valide » ; qu'ainsi, selon les requérantes, la Cour a :

- violé les dispositions de l'article 544 du Code des obligations civiles et commerciales relatif à la durée du bail,
- commis un défaut de motifs constitutif d'une violation de l'article 1-6 du Code de procédure civile, ensemble des articles 119 et 133 du Code des obligations civiles et commerciales,
- dénaturé un acte, à savoir l'avenant du 20 août 2013 en violation de l'article 100 du Code de procédure civile,
- fait manquer de base légale à sa décision en confondant les dispositions d'un bail librement consenties mais non exécutées par la défaillance de la SIS avec une occupation de fait créée par cette défaillance, dénaturé par omission l'avenant précité,
- et violé la loi par méconnaissance du principe de la contradiction ;

Que par le troisième moyen, il est reproché à la Cour d'avoir statué comme elle l'a fait aux motifs que le contrat de location-vente du 25 juillet 1986 entre la SIS et la SES précise à son article 2 que la location porte sur « la partie immobilière de l'hôtel correspondant aux investissements réalisés par la SIS ; qu'ainsi donc, seule la propriétaire immobilière constituée par les murs de l'hôtel lesquels ont été réalisés par la SIS et qui en est donc la propriétaire qui ont été loués ; qu'il s'y ajoute que dans le préambule de l'avenant du 20 août 1993 signé par le Groupe Savana, il est affirmé par les parties contractantes la qualité de propriétaire de la SIS de l'Hôtel Savana Saly alors que la SES a été désignée comme propriétaire du fonds de commerce exploité ; que dès lors, l'autorisation de construire l'hôtel Savana Saly dont excipe le Groupe Savana est insuffisant pour prouver sa propriété sur ledit hôtel ; qu'en tout état de cause, la SES, qui a accepté de conclure un bail avec la SIS et d'occuper les locaux depuis 1986 à ce titre, est malvenue à contester à cette dernière sa qualité de propriétaire alors qu'elle n'a jamais demandé l'annulation du contrat ; que « promesse de bail vaut bail lorsque dans cette dernière il y a consentement réciproque des parties sur les éléments essentiels du contrat » ; qu'ainsi la Cour a selon les demanderesses :

- violé la loi par modification délibérée de l'objet du litige,
- fait manquer de base légale à sa décision,
- et dénaturé le contrat du 25 juillet 1986 et l'avenant du 20 août 1993 ;

Qu'enfin, par le quatrième moyen, il est reproché à l'arrêt attaqué d'énoncer « que promesse de bail vaut bail lorsque dans cette dernière il y a consentement réciproque des parties sur les éléments essentiels du contrat ; que le Groupe

Savana ne conteste n'avoir pas payé lesdits loyers et malgré ses allégations non établies sur la démolition de l'hôtel au vu de l'exploit de constat du 21 juin 2012 de M. Ndèye Lissa Barry, huissier de justice, il demeure que ce bail n'a pas été encore résilié » ; qu'il y a lieu de « condamner le Holding Savana devenu Hôtel Investissement SA à lui payer la somme de 1.260.000.000 FCFA outre les intérêts de droit à compter de l'assignation au titre des loyers variables conformément à l'accord de 1993 dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêt ; que les frais seront avancés par la SIS poursuivante ; - Sur les demandes de Holding Savana - Considérant qu'il a été démontré que l'attribution du bail emphytéotique est sans influence sur la validité du bail en cours et donc du litige né à cette occasion ; que les demandes de Holding Savana relatives à l'emphytéose sont donc mal fondées d'autant plus que la Cour ne peut prendre aucune mesure contre la SAPCO qui n'a pas été atraite devant elle ; qu'il y a lieu donc de les rejeter ; qu'il échet de le débouter également de toutes ses demandes en paiement liées à l'absence de signature du bail comme mal fondées et de mettre les dépens à sa charge » ; qu'en statuant ainsi la Cour a, selon le moyen :

- fait manquer de base légale à sa décision en les déboutant de leurs demandes sans rechercher la volonté des parties prenantes telle qu'elle résultait de leurs comportements respectifs,
- et commis un défaut de motif pour n'avoir pas répondu aux conclusions des intimées du 13 février 2013 tendant à l'annulation de l'acte d'opposition à l'origine de la procédure, en violation de l'article 1-6 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que, s'agissant de la branche du quatrième moyen relative au défaut de motif, il appert de l'arrêt attaqué que la Cour s'est bien prononcée sur la demande d'annulation de la cession de la SIS et l'en a déboutée avant de statuer sur sa demande alternative en paiement des loyers ; que ce moyen n'est donc pas fondé et mérite d'être rejeté ;

Attendu que les autres moyens pris en toutes leurs branches réunies, tels qu'énoncés, se caractérisent par leur imprécision et sont donc irrecevables ;

Attendu qu'aucun moyen ne prospérant, le pourvoi sera rejeté ;

Attendu que les demanderesses ayant succombé, il échet de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne les demanderesses aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**