

**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 25 octobre 2018

Pourvoi : n°098/2015/PC du 10/06/2015

**Affaire : 1) Madame CHAMI Maya
2) Société GESECO SELECT
(Conseil : Maître Farafina BOUSSOUGOU-BOU-MBINE Avocat à la Cour)**

Contre

- 1) Société SODIGAB S.A**
(Conseil : Maître NKOULOU-ONDO, Avocat à la Cour)
- 2) Société LA COMETE S.A**
(Conseils : Cabinet TATY et Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 168/2018 du 25 octobre 2018

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 25 octobre 2018 où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE, Robert SAFARI ZIHALIRWA, Mahamadou BERTE,	Président, rapporteur Juge Juge
et Maître Edmond Acka ASSIEHUE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe le 10 juin 2015 sous le n°098/2015/PC et formé par Maître Farafina BOUSSOUGOU-BOU-MBINE, avocat à la Cour, demeurant à Libreville, BP 10 873, au nom et pour le compte de dame CHAMI Maya, gérante de l'entreprise GESECO SELECT dont le siège social se trouve à Libreville dans les galeries du Centre commercial « MBOLO », dans la cause qui l'oppose à la société SODIGAB ayant son siège dans les Galeries du Centre

commercial « MBOLO », ayant pour conseil Maître NKOULOU ONDO, avocat à la Cour, dont le cabinet est sis à Libreville, Boulevard Triomphal, Immeuble Horizon, 6^{ème} étage, BP 600, et à la société LA COMETE, dont le siège est situé à Libreville dans les galeries du Centre commercial « MBOLO », locaux B14 et B15, assistée de Maîtres TATY et Associés, avocats à la Cour, Etude sise rue derrière l'Ambassade du Cameroun au Gabon, n°307, BP 143 Libreville,

en tierce opposition contre l'arrêt n°135/2014 rendu le 11 novembre 2014 par la Cour de céans et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°202/09-10 rendu le 15 septembre 2010 par la Cour d'Appel judiciaire de Libreville ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Confirme l'Ordonnance n°267/2009-2010 du 09 avril 2010 rendue par le juge des référés du Tribunal de première instance de Libreville ;

Condamne ROSSO Frédéric aux dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les moyens 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 du dossier de la procédure que le 1^{er} juillet 2008, la société LA COMETE représentée par monsieur Frédéric ROSSO donnait en gérance libre à dame CHAMI Maya le fonds de commerce LA COMETE, exploité à Libreville en vertu des baux commerciaux B14 et B15 portant sur des locaux non séparés physiquement ; que par exploit du 17 juin 2008 annexant une lettre du 9 juin 2008, ce contrat était notifié par la société LA COMETE à son bailleur ; que le 1^{er} juillet 2011, ledit contrat donnait lieu à un avenant portant modification de sa durée et du montant du loyer ; que le 1^{er} avril 2015, l'Agence immobilière IMP Conseils, gestionnaire des baux des locaux de la société SODIGAB, adressait à la société LA COMETE et à la société SELECT deux avis d'échéance pour le paiement des loyers, à hauteur de 749. 549 FCFA et 1 030 050 FCFA relatifs aux locaux B14 et B15 ; que le 1^{er} avril 2015, un chèque Orabank n°1187712 de 1.779.650 FCFA était émis au profit de IMP Conseils au titre des loyers dus jusqu'au 30 juin 2015 ; que le 3 avril 2015, alors que dame CHAMI Maya était hors du Gabon, un huissier de justice se présentait à son magasin pour notifier

l'arrêt n°135/2014 rendu par la CCJA le 11 novembre 2014, signifié la veille à la société LA COMETE ; que ledit huissier procédait à l'expulsion des employés de dame CHAMI Maya et fermait le magasin ; que dame CHAMI Maya adressait en vain un mail le 17 avril 2015 au sieur HOUDROUGE, patron du Groupe Mercure International basé à Monaco, société-mère de SODIGAB ; qu'elle formait alors le présent recours estimant qu'elle s'acquiesce régulièrement de ses charges et que son expulsion est injustifiée ; que par conclusions du 23 septembre 2015, la société LA COMETE relevait, sur la forme, qu'elle a été jugée dans l'arrêt attaqué sans l'assistance d'un avocat et n'a jamais été préalablement signifiée de ladite procédure ; qu'au fond, elle concluait au bien-fondé du recours de dame CHAMI Maya, l'arrêt attaqué méritant selon elle la rétractation, dans la mesure où c'est à tort que la SODIGAB avait résilié le bail liant les parties motif pris de la tardiveté de la demande de renouvellement de celui-ci faite par le locataire ;

Sur la recevabilité de la tierce opposition

Attendu que la société SODIGAB a soulevé l'irrecevabilité du recours aux motifs, d'une part, que dame CHAMI Maya n'a pas qualité pour s'exprimer au nom de monsieur ROSSO, gérant de la société LA COMETE, en prétendant, sans le prouver, que l'arrêt attaqué a « été rendu entre deux parties dont l'une au moins n'a jamais été appelée à l'instance de la Cour de céans », alors que celui-ci énonce que « par lettre n°458/2013/G2 du 07 juin 2012, le Greffier de la Cour de céans a signifié à Frédéric ROSSO et la société LA COMETE le recours en cassation formé par la SODIGAB ; que cette lettre est demeurée sans réponse ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu de passer outre et de statuer » ; que « la partie adverse a été informée de la tenue de l'audience foraine de la CCJA à Libreville du 12 novembre 2014 » et « était donc parfaitement au fait de la décision rendue » ; que, d'autre part, le litige est ancien et connu de madame CHAMI Maya, dont la sous-location du local B14 par monsieur ROSSO était inconnue de la SODIGAB ; que celle-ci ne peut donc se voir reprocher de ne pas avoir appelé la recourante à l'instance ; qu'il revenait à monsieur ROSSO qui seul avait connaissance de ladite sous-location d'appeler madame CHAMI Maya en intervention, forcée ou volontaire, pour lui permettre d'élever toute prétention conformément à l'article 132 du Code de procédure civile gabonais ; que selon la défenderesse, la requérante qui s'est volontairement privée de cette action ne peut plus se prévaloir de sa propre turpitude en évoquant un quelconque préjudice ; que son recours doit donc être déclaré irrecevable ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 47 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, « 1. Toute personne physique ou morale peut présenter une demande en tierce opposition contre un arrêt rendu sans qu'elle ait été appelée, si cet arrêt préjudicie à ses droits.

2. Les dispositions des articles 23 et 27 du présent Règlement sont applicables à la demande en tierce opposition. Celle-ci doit en outre :

- a) spécifier l'arrêt attaqué ;
- b) indiquer en quoi cet arrêt préjudicie aux droits du tiers opposant ;
- c) indiquer les raisons pour lesquelles le tiers opposant n'a pu participer au litige principal.

La demande est formée contre toutes les parties au litige principal... » ;

Qu'en l'espèce, le recours formé contre toutes les parties au litige principal réunit les conditions de forme requises ; qu'au fond, l'arrêt n°135/2014 du 11 novembre 2014, attaqué, a constaté la déchéance du droit au renouvellement du bail à usage commercial de sieur ROSSO et ordonné son expulsion et celle de tout occupant de son chef, entre autres, du local B14 occupé par dame CHAMI Maya en vertu d'un contrat de location-gérance régulier ; que les parties principales à l'instance sanctionnée par ledit arrêt n'y ont jamais appelé dame CHAMI Maya qui n'a donc pas pu y prendre part ; qu'il est cependant incontestable que cet arrêt lui porte préjudice, d'autant que l'autorité de chose jugée et la force exécutoire qui en résultent l'empêchent d'exploiter son fonds de commerce ; que le recours réunit donc toutes les conditions, et il échet de le déclarer recevable ;

Sur la recevabilité des conclusions de la société LA COMETE

Attendu que la société SODIGAB a soulevé l'irrecevabilité des conclusions responsiveness de la société LA COMETE liée à l'irrecevabilité des moyens qu'elles développent ; qu'elle fait observer que ladite société se prévaut de pièces non préalablement soumises aux juridictions du fond, alors que la tierce opposition ne permet de statuer à nouveau que sur les points de fait et de droit déjà jugés ; que la société LA COMETE fait une mauvaise interprétation des dispositions de l'article 23-1 du Règlement de procédure de la CCJA, en prétendant que l'arrêt attaqué n'a pas observé les prescriptions de texte en statuant contre une partie non assistée par un avocat ; qu'enfin, c'est à tort que la même société affirme que le principe du contradictoire a été violé, la Cour de céans ayant tout simplement appliqué les dispositions de l'article 29 de son Règlement de procédure ;

Mais attendu que les moyens développés par la société LA COMETE dans ses conclusions interférant sur la demande en tierce opposition, la Cour ne saurait valablement examiner leur recevabilité *in limine litis* ; qu'il y a donc lieu de joindre l'examen de cette exception au fond, conformément aux dispositions de l'article 32.1 *in fine* du Règlement de procédure de la Cour de céans ;

Sur la modification de l'arrêt n°135/2014 du 11 novembre 2014

Attendu qu'aux termes de l'article 47.3 du Règlement de procédure de la Cour de céans, « l'arrêt attaqué est modifié dans la mesure où il est fait droit à la tierce opposition. La minute de l'arrêt rendu sur tierce opposition est annexée à la minute de l'arrêt attaqué. Mention de l'arrêt rendu sur tierce opposition est faite en marge de la minute de l'arrêt attaqué. » ;

Attendu que de ces dispositions, il résulte que la Cour qui déclare la tierce opposition recevable ouvre à nouveau le débat au fond et apprécie l'opportunité de modifier la décision attaquée dans l'intérêt exclusif du tiers opposant, en tenant compte des observations des parties au litige principal ;

Attendu en l'espèce que pour en obtenir la cassation, la société SODIGAB avait fait grief à l'arrêt rendu le 15 septembre 2010 par la Cour d'appel judiciaire de Libreville « d'avoir déclaré sieur ROSSO non déchu de son droit au renouvellement en estimant que la lettre en date du 21 juillet 2009 adressée par ce dernier à SODIGAB qui l'a régulièrement reçue, satisfait pleinement aux exigences de l'article 92 ancien de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général comme exprimant clairement dans le délai légal la demande de renouvellement du bail B14 qui est arrivé à échéance au 31 décembre 2009, alors qu'un acte extrajudiciaire est un acte forcément dressé par un auxiliaire de justice et qui produit des effets juridiques en dehors de toute procédure ; qu'il ne saurait donc être remplacé par une lettre entre les parties ; que d'autre part, les dispositions de l'article 92 ancien de l'Acte uniforme sont d'ordre public et il ne saurait y être dérogé » ;

Que cependant, s'il n'est pas contesté que le bail B 14 expirait bien le 31 décembre 2009, de sorte que son renouvellement devait être demandé au plus tard fin septembre 2009 par acte extrajudiciaire, il demeure tout aussi constant, comme résultant de l'examen des éléments du dossier, que par exploits d'huissier de justice datés des 14 et 15 décembre 2007, le bailleur avait été effectivement signifié de la lettre en date du 29 novembre 2007, par laquelle son locataire exprimait clairement sa volonté de voir ledit bail renouvelé, se conformant ainsi aux dispositions légales en vigueur en la matière ; que dans ces conditions, il n'y avait pas lieu pour la Cour de céans de constater, comme elle l'a fait, la résiliation du bail B 14 ; que la tierce-opposition de dame CHAMI Maya étant donc fondée, il échet de modifier l'arrêt entrepris par le rejet du pourvoi de la société SODIGAB relativement à la résiliation du Bail B14 abritant le fonds de commerce de madame CHAMI Maya, et de dire qu'elle a droit à la réintégration desdits lieux ;

Attendu qu'en revanche, la Cour de céans ayant été saisie d'un recours en tierce opposition par madame CHAMI Maya, les demandes formulées à titre personnel par la société LA COMETE, en ce qu'elles se heurtent à l'autorité de la chose jugée de l'arrêt attaqué, doivent être déclarées irrecevables ;

Sur les dépens

Attendu que la société SODIGAB ayant succombé, sera condamnée aux entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement après en avoir délibéré,

En la forme : déclare la tierce opposition formée par madame CHAMI Maya recevable ;

Au fond : modifie comme il suit l'arrêt n°135/2014 rendu par la Cour de céans le 11 novembre 2014 :

Constata que le locataire, la société LA COMETE, a régulièrement formé sa demande de renouvellement du bail B14 ;

Rejette le pourvoi de la société SODIGAB relativement à l'expulsion du locataire des locaux objet du bail B14 ;

Dit en conséquence que dame CHAMI Maya, à tort expulsée, a droit à la réintégration dans les lieux objet de la location-gérance ;

Dit que la minute du présent arrêt sera annexée à celle de l'arrêt n°135/14 du 11 novembre 2014 modifié ;

Dit également que le présent arrêt sera mentionné en marge de la minute de l'arrêt n°135/14 du 11 novembre 2014 susvisé ;

Déclare irrecevables les demandes de la société LA COMETE ;

Condamne la société SODIGAB aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier