

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 09 avril 2020

Pourvoi : n° 151/2018/PC du 15/06/2018

Affaire : L'ONG INTERNATIONAL TEARFUND

(Conseil : Maître Bruno Hyacinthe GBIEGBA et Cabinet KOSSOUGRO,
Avocats à la Cour)

contre

Monsieur BASSAM NAZEM El Ali

(Conseil : Maître SANGARE BEMA, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 108/2020 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), Troisième chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 09 avril 2020 où étaient présents :

Messieurs Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président, rapporteur
Mahamadou BERTE,	Juge
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge,
et Maître Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 15 juin 2018 sous le n° 151/2018/PC et formé par Maître Bruno Hyacinthe GBIEGBA, BP 1893, République Centrafricaine, et le cabinet d'avocats KOSSOUGRO, 01 BP 7285 Abidjan 01, Côte d'Ivoire, agissant au nom et pour le compte de l'ONG TEARFUND dont le siège est à Bangui, BP 340, République Centrafricaine, dans la cause qui l'oppose à Monsieur BASSAM NAZEM El Ali, de nationalité

libanaise, ayant pour conseil maître Louis Marie Barthélémy ZOUMARA, Avocat au barreau de Centrafrique, BP 2094, Bangui, République centrafricaine,

en cassation de l'arrêt n° 84 rendu le 27 avril 2018 par la chambre civile et commerciale de la Cour d'appel de Bangui et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par décision réputée contradictoire à l'égard des parties, en matière civile et en dernier ressort ;

En la forme

Déclare l'appel recevable ;

Au fond

Infirme le jugement querellé ;

Statuant à nouveau ;

Condamne l'ONG TEARFUND à verser à BASSAM NAZEM El Ali la somme de 25 860 540 FCFA à titre de loyer des mois d'octobre, novembre et décembre 2017 et le remboursement des frais de travaux de réparation de la villa et des retenues de 3% d'IFB.

Condamne l'intimé aux dépens. » ;

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

Sur le rapport de monsieur Robert SAFARI ZIHALIRWA, second vice-Président ;

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 le 15 septembre 2014, l'ONG INTERNATIONAL TEARFUND concluait à Bangui, avec monsieur BASSAM NAZEM EL ALI, un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un immeuble appartenant à ce dernier pour un loyer mensuel de 5000 000 de Francs CFA ; que par avenant intervenu le 24 mai 2016, les parties fixaient la fin du contrat au 15 septembre 2017 ; qu'elles convenaient également que la partie désirant résilier le contrat avant sa date d'échéance, devait signifier un avis préalable à la partie adverse dans les trois mois précédant la résiliation ; que

l'ONG TEARFUND ayant quitté les lieux le 15 septembre 2017 en l'absence de son bailleur BASSAM NAZEM, ce dernier sollicitait et obtenait de la juridiction présidentielle du Tribunal de grande de Bangui, une ordonnance n° 97 du 02 octobre 2017 enjoignant ladite ONG à lui payer la somme de 25 860 510 FCFA au titre de trois mois de loyers impayés pour la période de 16 septembre 2017 au 15 décembre 2017, de retenues d'impôts et de frais de réhabilitation des lieux ; que sur opposition de l'ONG TEARFUND, le Tribunal de grande instance de Bangui, par jugement n° 345/17 rendu le 20 novembre 2017, rejetait la demande du bailleur ; que sur appel relevé de ce jugement par BASSAM NAZEM EL ALI, la cour d'appel de Bangui rendait le 27 avril 2018 l'arrêt informatif n°084 dont pourvoi ;

Sur la demande aux fins d'observations orales formulée par l'ONG INTERNATIONAL TEARFUND

Attendu que la Cour étant suffisamment éclairée par les productions au dossier, il échet de rejeter cette demande ;

Sur le moyen unique de cassation pris en sa première branche

Attendu que l'ONG INTERNATIONAL TEARFUND fait grief à l'arrêt attaqué de violer l'article 1^{er} de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution en ce que ledit arrêt la condamne à payer à monsieur BASSAM NAZEM EL ALI, à titre de créance, la somme de 25 850 540 FCFA, alors, selon le moyen, que cette somme qui comprend des retenues de 3^o/° d'impôts foncier bâti ne réunit pas les conditions cumulatives de certitude, de liquidité et d'exigibilité prévues par cette disposition de l'Acte uniforme ;

Attendu que suivant l'article 1^{er} de l'Acte uniforme susvisé, la procédure d'injonction de payer ne peut être déclenchée que si la créance remplit le triple caractère de certitude, de liquidité et d'exigibilité ;

Et attendu que la créance certaine est celle dont l'existence est incontestable et actuelle ;

Attendu qu'en l'espèce, il résulte des productions au dossiers que le contrat de bail liant les parties a, en conformité avec la loi fiscale, prévu que le preneur, l'ONG INTERNATIONALE TEARFUND retiendrait sur le montant du loyer, la somme équivalent 3^o/° à verser au service des impôts et que les frais d'enregistrement de l'acte étaient également à sa charge ; que ladite ONG s'étant mal acquittée de cette obligation a subi un redressement fiscal ; qu'ainsi, le non versement éventuel de cette somme au service des impôts n'engageant que la seule

responsabilité de ladite ONG, la Cour d'appel qui a retenu que la somme représentant les 3°/° sur le montant des loyers du 15 décembre 2014 au 14 septembre 2017 constitue une créance certaine en faveur du bailleur BASSAM NAZEM ALI, nonobstant la contestation du preneur, a violé le texte visé au moyen et exposé sa décision à la cassation ; qu'il échet de casser l'arrêt et d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que par requête du 20 décembre 2017, monsieur BASSAM NAZEM ALI agissant par le biais de son conseil, Maître Barthélémy Louis -Marie ZOUMARA a relevé appel du jugement n° 345/17 rendu le 20 novembre 2017 par le Tribunal de grande instance de Bangui dont le dispositif suit :

« Statuant en audience de cabinet, contradictoirement à l'égard des parties, en matière d'opposition à ordonnance portant injonction de payer et en premier ressort :

Reçoit l'O.N.G TEARFUND en son opposition ;

L'y déclare fondée ;

Rétracte l'ordonnance portant injonction de payer du 02 octobre 2017 ;

Mets les dépens à la charge de sieur BASSAM NAZEM ALI. » ;

Attendu qu'à l'appui de son appel, monsieur BASSAM NAZEM ALI sollicite l'infirmité du jugement entrepris aux motifs qu'il a, à tort, retracté l'ordonnance enjoignant l'ONG INTERNATIONALE TEARFUND à lui payer sa créance résultant du consentement libre de cette dernière au renouvellement du contrat de bail pour la période allant du 16 septembre 2017 au 15 décembre 2017, soit une période de trois mois valant un loyer de 15.000.000 FCFA, d'un constat des lieux suivant lequel les travaux de remises en état des lieux valent 7.073.010FCFA et de la rétention de 3% du montant des loyers non justifiée ;

Attendu que l'ONG INTERNATIONALE TEARFUND, intimée, n'a pas conclu ;

Sur la demande d'infirmité du jugement n°345/17 du 20 novembre 2017

Attendu qu'il appert des productions au dossier d'une part, que la somme de 15.000.000 de FCFA réclamée par monsieur BASSAM NAZEM EL ALI à l'ONG INTERNATIONALE TEARFUND au titre de loyers concerne la période allant du 16 septembre 2017 au 15 décembre 2017 ; que néanmoins, les parties ne s'accordent pas sur le terme du bail qui, selon le preneur, a pris fin le 15 septembre 2017, tandis que le bailleur BASSAM NAZEM EL ALI considère qu'il a couru

jusqu'au 15 décembre 2017 et, d'autre part, que la somme de 7.073.010 FCFA a été arrêtée à la suite d'un constat unilatéralement effectué à la demande de ce dernier ; qu'il en résulte que lesdites créances ne remplissent pas les conditions prescrites par l'article 1^{er} de l'AUPSRVE et ne peuvent de ce fait, être recouvrées par la voie de l'injonction de payer ;

Que pour ces motifs et ceux pour lesquelles l'arrêt attaqué a été cassé, il échet plutôt, de confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Attendu qu'ayant succombé, monsieur BASSAM NAZEM doit être condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Dit n'y avoir lieu à des observations orales ;

Casse l'Arrêt n°84, rendu le 27 avril 2018 par la Cour d'appel de Bangui ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Confirme, en toutes ses dispositions, le Jugement n°345, rendu le 20 novembre 2017 par le Tribunal de grande instance de Bangui ;

Condamne monsieur BASSAM NAZEM EL ALI aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier