

**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 juin 2020

Pourvoi : n°214/2019/PC du 05/08/2019

Affaire : TCHANGANI Simbossouani

(Conseil : Maître Madjona-Esso T. DANAKOU, Avocat à la Cour)

Contre

BODJONA Pédié née AGODA

(Conseils : SCP ELI & PIERRE, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 251/2020 du 25 juin 2020

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre, présidée par Monsieur César Apollinaire ONDO MVE et assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique du 25 juin 2020, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE, Président,
Fode KANTE, Juge
Madame Esther Ngo MOUNTGUI IKOUE, Juge, Rapporteur

Sur le recours enregistré sous le n°14/2019/PC du 05/08/2019 et formé par Maître Madjona-Esso T. DANAKOU, Avocat au Barreau du Togo, Cabinet sis face Ecole primaire catholique AFLAO TOTSI, 02 BP 20820 Lomé 2, agissant au nom et pour le compte de monsieur TCHANGANI Simbossouani, directeur de société, demeurant à Lomé, dans la cause qui l'oppose à madame BODJONA Pédié née AGODA, comptable à la retraite, gérante de la société HOTEL ACCROPOLIS, en abrégé H.A Sarl, demeurant à Lomé Togo, ayant pour conseils la SCP ELI & PIERRE, société d'Avocats au Barreau du Togo, Cabinet sis à Djidjolé, 1295 Avenue Pya, immeuble face à la station Total de Djidjolé, entre le cabinet médical Le Sauveur et le Super marché La Rochelle, 18 BP 126 Lomé,

en cassation de l'arrêt n°556/2018 rendu le 28 novembre 2018 par la Cour d'appel de Lomé, et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile, commerciale et en appel ;

En la forme :
Reçoit l'appel ;

Au fond :
Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;
Condamne l'appelant aux dépens... » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les cinq moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée 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 l'arrêt attaqué que le 05 juillet 2016, dame Pédié A. Bodjona, agissant ès qualité de mandataire général des héritiers de feu Bodjona Essotina Mèwè, donnait en location gérance à TCHANGANI Simbossouani l'Hôtel Accropolis, dont l'immeuble est composé d'un rez de chaussée et de trois niveaux, sis à Lomé-Totsi, pour une durée de trois mois consécutifs, courant à compter du 05 juillet 2016 et renouvelable par tacite reconduction, moyennant un loyer mensuel de FCFA 2 500 000 ; que le 23 septembre de la même année, par acte distinct certifié par Maître Piyaki Assoumanou, Notaire à Lomé, intervenait entre les deux parties une promesse de vente dudit hôtel, aux termes de laquelle la réalisation de ladite vente pourrait être demandée par le bénéficiaire après complet paiement du prix convenu pour l'acquisition de l'immeuble ; que par lettre du 05 avril 2017, dame Bodjona faisait notifier au locataire le « non renouvellement du contrat de location gérance de fonds de commerce », et conviait celui-ci à un état contradictoire des lieux, pour la remise effective des clefs, au plus tard le 04 juillet 2017 ; que suite à la réponse du 04 mai 2017 de TCHANGANI Simbossouani rappelant à Bodjona sa promesse de vente et les infructueuses discussions subséquentes, dame Bodjona assignait son locataire devant le Tribunal de première instance Hors classe de Lomé qui, par jugement n° 0140/2018 du 05 mars 2018, constatait la fin de la location gérance, ordonnait l'expulsion du

locataire après inventaire, condamnait celui-ci à une indemnité d'occupation et à des dommages-intérêts, rejetait la demande reconventionnelle de TCHANGANI Simbossouani tendant à la condamnation de la bailleuse à des dommages-intérêts pour action abusive et vexatoire, et ordonnait l'exécution provisoire ; que sur appel de TCHANGANI Simbossouani, la Cour de Lomé rendait l'arrêt dont pourvoi ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que par mémoire reçu le 6 mars 2020, dame Bodjona soulève l'incompétence de la Cour au motif que le pourvoi soulève des moyens de droit interne à titre principal et n'évoque qu'accessoirement un Acte uniforme en prétendant que la cour d'appel a violé l'article 137 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, alors que la cause porte sur une expulsion du fonds de commerce ;

Attendu que selon l'article 14 alinéa 3 du Traité de l'OHADA, « Saisie par 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 dans le Traité, à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales » ;

Attendu qu'en l'espèce, l'affaire est relative à une location gérance et soulève des questions relatives à l'application notamment des dispositions de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'il échet pour la Cour de rejeter l'exception soulevée et de se déclarer compétente ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 29 du décret n°82-50 du 15 mars 1982 portant code de procédure civile togolais

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article visé au moyen, en ce qu'il a jugé que dame Bodjona a agi au nom de l'hôtel Accropolis et non en son nom propre, lui reconnaissant ainsi la qualité d'agir, alors que ni les actes introductifs d'instance, ni l'acte d'appel sur lesquels la cour a fondé sa décision ne laissent transparaître que celle-ci agissait en la qualité retenue ; qu'en statuant ainsi, l'arrêt attaqué a violé le texte susvisé et mérite cassation ;

Mais attendu que l'arrêt attaqué énonce qu' « *il apparaît des actes de procédures notamment de l'exploit de signification d'ordonnance avec assignation à bref délai sur lequel il est mentionné : dame Bodjona pedié A. née Agoda, comptable à la retraite et gérante de la société Hôtel Accropolis en abrégé H.A Sarl ; que de même, l'acte d'appel par lequel l'appelant a saisi la cour d'appel porte les mêmes mentions ; qu'ainsi c'est à bon droit que le 1^{er} juge a retenu que dame Bodjona a agi au nom de l'Hôtel Accropolis et non en son nom*

propre... » ; que ces énonciations sont conformes à toutes les pièces du dossier, notamment le contrat du 05 juillet 2016 et la promesse de vente du 26 septembre 2016, qui identifient la bailleresse et la promettante de la même manière ; que partant, le grief formulé n'est pas établi et le moyen sera rejeté ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation des articles 39 et 128 du décret n°82-50 du 15 mars 1982 portant Code de procédure civile, et 09 de l'Ordonnance n°78-35 du 07 septembre 1978 portant organisation judiciaire de la République du Togo

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions alors, d'une part, que celui-ci a omis de statuer sur la demande reconventionnelle du locataire-gérant et que, d'autre part, le seul fait d'affirmer qu'« au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de débouter le requis de toutes ses prétentions, notamment de sa demande reconventionnelle de dommages-intérêts pour action abusive ... », ne saurait emporter motivation s'agissant de ses demandes ; qu'en confirmant un tel jugement qui était nul faute de motivations, l'arrêt a violé les textes visés au moyen et encourt la cassation ;

Mais attendu que la cour énonce qu'« *il est mentionné dans le jugement dont appel qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de débouter le requis de toutes ses prétentions, notamment de sa demande reconventionnelle de dommages-intérêts pour action abusive...que dans tous les cas la demande en condamnation pour procédure abusive téméraire et vexatoire ne pouvait prospérer, la procédure initiée pour obtenir l'expulsion de l'appelant des lieux, loin d'être abusive, vexatoire et téméraire, est plutôt régulière et bien fondée* » ; qu'en statuant ainsi, la cour a adopté et complété la motivation du premier juge en relevant pertinemment la contrariété qu'il y aurait eu à condamner l'intimée à des dommages-intérêts après avoir conclu au bien-fondé de son action ; qu'il s'ensuit que les juges du fond ont observé les prescriptions des textes visés au moyen ; que le moyen n'est pas fondé et sera rejeté ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation de l'article 1382 du Code civil rendu applicable au Togo, et de l'article 46 du Code de procédure civile

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles susvisés, en ce qu'il a confirmé la décision entreprise ayant condamné le demandeur à payer une indemnité d'occupation et des dommages-intérêts, alors d'une part que le locataire s'était toujours acquitté du loyer mensuel convenu et que, d'autre part, la cour n'a démontré ni le fait fautif de locataire ni le lien causal avec le préjudice prétendument subi par la défenderesse ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour a, selon le moyen, violé toutes les dispositions visées et exposé sa décision à la censure de la Cour de céans ;

Mais attendu, d'une part, que c'est après avoir constaté que le contrat de location-gérance était arrivé à son terme que l'arrêt attaqué a relevé que le locataire occupait désormais l'immeuble sans droit ni titre et devait payer une indemnité d'occupation ; que d'autre part, sur les dommages-intérêts, reprenant la motivation du premier juge, la cour relève que « *le maintien du requis dans les lieux et son refus manifeste de les libérer, alors même que la location-gérance a pris fin, constitue un abus qui prive le véritable locataire de la jouissance de son bien ; que le requis en continuant l'exploitation du fond en cause malgré la fin du contrat, en fait une exploitation illégale qui préjudicie financièrement la société propriétaire des lieux....* » ; que loin d'avoir méconnu les textes visés au moyen, la cour, par cette motivation, a suffisamment caractérisé la faute, le préjudice et le lien de causalité entre ceux-ci, se conforment ainsi à l'article 1382 du Code civil ; que ce troisième moyen manque tout autant de fondement et sera rejeté ;

Sur le quatrième moyen tiré de la violation de l'article 137 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et le mal fondé de l'action en expulsion de la défenderesse au pourvoi

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 137 de l'Acte uniforme susvisé, en ce qu'il a jugé que le fonds de commerce étant logé dans l'immeuble objet du contrat de location gérance arrivé à terme, l'occupant doit en être expulsé, alors que ledit article énumère limitativement les éléments du fonds de commerce, et que l'immeuble dans lequel celui-ci est logé ne fait pas partie du contrat ; qu'en se fondant sur cet article pour ordonner l'expulsion du demandeur, tout en ignorant la promesse de vente intervenue entre les parties, la cour a, selon le moyen, violé la loi et sa décision mérite la cassation ;

Mais attendu que si selon l'article 137 de l'Acte uniforme évoqué, « *le fonds de commerce peut comprendre différents éléments mobiliers, corporels, incorporels, notamment les éléments suivants : les installations, les aménagements et agencements, le matériel, le mobilier, les marchandises en stock, le droit au bail, les licences d'exploitation , les brevets d'inventions marques de fabrique et de commerce, dessins et modèles, et tout autre droit de propriété intellectuelle nécessaire à l'exploitation* », il reste que si l'immeuble dans lequel le fonds est exploité appartient au propriétaire de celui-ci, par ailleurs bailleur, le gérant devient en même temps locataire de l'immeuble qu'il doit quitter en fin du contrat, sous réserve de l'indemnité due à la plus-value apportée au fonds ou à l'immeuble avec l'autorisation du propriétaire ;

Attendu par ailleurs que, relativement à la promesse de vente dont se prévaut le locataire-gérant, elle suppose que le propriétaire de l'immeuble prenne l'engagement de vendre son fonds à son locataire, à un prix fixé au préalable et que le locataire lève l'option dans le délai convenu ; qu'en l'espèce, la promesse

contenue au contrat du 05 juillet 2016 prévoit que « *les parties déclarent que c'est dans le cadre d'une promesse imminente de vente de l'hôtel objet de la présente location-gérance et de l'immeuble dans lequel il est abrité que la loueuse consent la présente location gérance du fonds. Que la présente location gérance de fonds servira au preneur de période d'essai dans l'exploitation dudit fonds* » ; que cette clause, dépourvue d'un délai de levée d'option et du prix de la vente, éléments que l'on retrouve partiellement dans un autre contrat de promesse de vente du 23 septembre 2016, ne saurait constituer un obstacle à la fin de la location-gérance, la bailleuse ayant rappelé, dans la lettre de non renouvellement du 20 mars 2017, toutes ces données et signifié le non renouvellement du contrat au terme des trois mois allant du 05 avril 2017 au 05 Juillet 2017 ;

Attendu ainsi que c'est à bon droit que la cour précise que « *la promesse de vente d'immeuble est un acte séparé, détaché du contrat de location gérance ; que la question qui se posait au 1^{er} juge est celle de la validité de ce dernier acte, question à laquelle il a répondu, sans être tenu de faire référence à l'acte détaché qui est la promesse de vente de l'immeuble* » ; qu'en constatant la fin de la location-gérance et en ordonnant l'expulsion, la cour n'a pas commis le grief énoncé par le moyen et celui-ci mérité le rejet comme non fondé ;

Sur le cinquième moyen tiré de la violation de l'article 39 du Code de procédure civile togolais

Attendu, selon le moyen, que l'arrêt attaqué a violé l'article 39 du Code de procédure civile, en ce qu'il a confirmé le jugement n°0140/2018 du 05 mars 2018 en toutes ses dispositions, alors que le premier juge avait omis de se prononcer sur les prétentions du demandeur au pourvoi relativement à la promesse de vente qui lui avait été faite et dont le contrat de location-gérance ne constituait que le début de la mise en œuvre ; qu'en statuant comme elle l'a fait et en omettant de répondre à un chef de demande précis, au seul motif que la promesse de vente constituait un acte séparé, la cour a statué *infra petita*, exposant ainsi sa décision à la sanction de la Cour de céans ;

Mais attendu qu'en spécifiant qu'en l'espèce, la promesse de vente était constitutive d'un contrat distinct de celui de location-gérance et sur lequel le premier juge n'avait pas à s'attarder, la cour a nécessairement analysé la réponse du premier juge et l'a validée de manière souveraine ; qu'elle n'a donc pas violé le texte visé au moyen et celui-ci doit être rejeté comme non fondé ;

Attendu qu'aucun moyen sous-tendant le pourvoi ne prospérant, il échet de le rejeter comme étant non fondé ;

Sur les dépens

Attendu que le demandeur succombant, sera condamné aux dépens ;

Par ces motifs

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Rejette le pourvoi ;

Condamne TCHANGANI Simbossouani aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier