

**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 18 février 2021

Pourvoi : n° 151/2020/PC du 24/06/2020

Affaire : Monsieur KEITA Harouna
(Conseil : Maître ZEBE Guillaume, Avocat à la Cour)

Contre

Société 911 Sécurité SA
(Conseil : Maître BAGUY Landry Anastase, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 024/2021 du 18 février 2021

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 Armand Claude DEMBA, assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique ordinaire du 18 février 2021 l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Armand Claude DEMBA,	Juge
Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge

Sur la requête enregistrée sous le n°151/2020/PC du 24 juin 2020 et formée par Maître ZEBE Guillaume, Avocat à la Cour, demeurant Cocody Cité des Arts, 323 logements, rue des Bijoutiers, Bâtiment A, Escalier A, premier étage, porte 18, 04 BP 588 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de Monsieur KEITA Harouna, demeurant à Abidjan/Marcory Zone 4C, 05 BP 630 Abidjan 05, dans la cause qui l'oppose à la Société 911 Sécurité SA, ayant son siège social à Abidjan, Marcory Zone 4C, Rue G 64, Lot N°715, Îlot 75, 15 BP 557 Abidjan 15 ayant pour conseil Maître BAGUY Landry Anastase, Avocat à la Cour, demeurant à

Cocody Riviera Africaine (Riviera II), Rue dénommée Alpha Blondy, Villa n°525 face à la Station First Petroleum,

en interprétation de l'Arrêt n°275/2019 rendu le 28 novembre 2019 par la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Casse l'arrêt attaqué ;

Evoquant et statuant sur le fond

En la forme

Déclare l'appel de la Société 911Security recevable ;

Au fond

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a constaté que la société 911 Securit est déchue de son droit au renouvellement du bail arrivé à expiration le 31 décembre 2015, ordonné son expulsion en lui accordant un délai de trois (03) mois pour libérer les lieux, et l'a déboutée de sa demande d'indemnité d'éviction ;

Réformant sur l'indemnité d'occupation :

Condamne la Société 911 Security à payer à KEITA Harouna, la somme de 3.500.000 F CFA ;

La condamne en outre à payer à ce dernier la somme de 2.800.000 F CFA au titre de dommages-intérêts ;

Condamne la Société 911 Security aux dépens... » ;

Le requérant invoque à l'appui de sa demande d'interprétation 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 que monsieur KEITA Harouna a obtenu de la CCJA, contre ORABANK Gabon, l'Arrêt n° 275/2019 du 28 novembre 2019 sus-rapporté ; que l'exécution de ladite décision se heurte à des difficultés liées à une interprétation divergente des parties sur le sens de son dispositif, d'où la présente requête ;

Sur l'interprétation de l'Arrêt n° 275/2019 du 28 novembre 2019

Vu l'article 45 bis (nouveau) du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'aux termes du texte susvisé, « 1. En cas de contestation sur le sens ou la portée du dispositif d'un arrêt, il appartient à la Cour de l'interpréter.

2. Toute partie peut demander l'interprétation du dispositif d'un arrêt, dans les trois ans qui suivent son prononcé.

3. La demande en interprétation est présentée conformément aux dispositions des articles 23 et 27 du présent règlement. Elle spécifie en outre :

a) L'arrêt visé ;

b) La partie du dispositif dont l'interprétation est demandée.

4. La Cour statue par voie d'arrêt après avoir mis les parties en mesure de présenter leurs observations. La minute de l'arrêt interprétatif est annexée à la minute de l'arrêt interprété ».

Attendu qu'en l'espèce, l'Arrêt dont l'interprétation date du 28 novembre 2019, donc de moins de trois ans ; qu'il est établi que son dispositif fait l'objet d'une lecture distincte des parties concernées, avec pour conséquence l'opposition de la Société 911 Security à s'exécuter ; que KEITA Harouna, bénéficiaire direct des condamnations pécuniaires prononcées par cette décision, a donc intérêt à agir en interprétation ; qu'il échet de le déclarer recevable en la forme ;

Attendu qu'au fond, KEITA Harouna expose que sa demande porte sur les énonciations suivantes du dispositif de l'Arrêt entrepris :

« Reformant sur l'indemnité d'occupation :

Condamne la Société 911 Security à payer à KEITA Harouna, la somme de 3.500.000 F CFA ;

La condamne en outre à payer à ce dernier la somme de 2.800.000 FCFA au titre de dommages-intérêts... » ;

Que selon lui, le montant de 3.500.000 FCFA fixé au titre de l'indemnité d'occupation comprend, d'une part, le coût du loyer de 700.000 FCFA fixé par le contrat de bail arrivé à expiration le 31 décembre 2015 et, d'autre part, la somme représentative des dommages et intérêts fixés à 2.800.000 FCFA, en réparation du préjudice subi par le propriétaire, constitué des pertes de gains consécutives à l'impossibilité de relouer le bien aux conditions du marché pour des immeubles identiques dans la zone ; que dès lors, comme le loyer, l'indemnité d'occupation

d'un montant de 3.500.000 FCFA constitue une obligation mensuelle dont l'occupant sans droit ni titre doit s'acquitter chaque mois, et ce, à compter de la fin du bail jusqu'à son départ effectif des locaux qu'il occupe irrégulièrement ; qu'ainsi, l'Arrêt ayant déclaré la Société 911 Security déchue de son droit au renouvellement du bail, et fixé la fin du bail au 31 décembre 2015, cette occupante est liée par une obligation mensuelle de paiement de l'indemnité d'occupation de 3.500.000 FCFA, à compter de janvier 2016 jusqu'à son départ effectif, volontaire ou forcé des locaux irrégulièrement occupés ;

Qu'il ne comprend pas pourquoi la Société 911 Security estime n'être liée que par le paiement de la somme de 3.500.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation, et celle de 2.800.000 FCFA au titre de dommage-intérêts, soit un montant total et unique de 6.300.000 FCFA, sans prendre en considération la durée de sa présence dans les locaux après le 31 décembre 2015 ; qu'il est d'autant plus surpris par cette interprétation qu'aussi bien en première instance, en appel que dans sa requête de pourvoi en cassation, il avait sollicité la condamnation de la Société 911 Security à lui payer le montant de 3.500.000 FCFA à compter de janvier 2016 ; qu'à la date où cet Arrêt a été rendu, la Société 911 Security refusait déjà de quitter la villa depuis 46 mois, et ce, nonobstant la demande expresse de reprise formulée par le propriétaire ; qu'aujourd'hui encore, elle se maintient dans les lieux considérant ne devoir que la somme de 6.300.000 FCFA ; que face à cette divergence de perception du sens et de la portée de cette partie du dispositif, il requiert des clarifications, sans atteinte à l'autorité de la chose jugée ;

Attendu que par mémoire reçu le 24 août 2020, la Société 911 Security soutient, au visa de l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, que « la partie du dispositif de l'Arrêt n°275 du 28 novembre 2019 soumise à interprétation ne saurait avoir le sens que lui donne monsieur KEITA Harouna à savoir que la Société 911 Security se trouverait débitrice d'une obligation mensuelle de paiement de l'indemnité d'occupation de 3 500 000 FCFA, à compter de janvier 2016 jusqu'au départ effectif, volontaire ou forcée des locaux irrégulièrement occupés » ; qu'elle demande à la Cour de « Dire que la partie du dispositif de l'Arrêt n°275 du 28 novembre 2019 n'a pas d'autre sens que celui de la condamnation de la Société 911 Security à payer à monsieur KEITA Harouna : 3 500 000 au titre de l'indemnité d'occupation, 2 800 000 FCFA au titre des dommages-intérêts (...) » ;

Attendu qu'aux termes de l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général invoqué par la Société 911 Security, « à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause ou une autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans lieux contre la volonté du bailleur doit verser une

indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts » ;

Attendu qu'en l'espèce, statuant sur la demande du bailleur, la Cour de céans a condamné la Société 911 Security à payer la somme de 3 500 000 FCFA conformément à la demande du bailleur, au titre d'une indemnité d'occupation à caractère compensatoire et indemnitaire, indexée sur l'occupation désormais illégale des lieux loués, et se référant au paiement des sommes convenues au titre de loyer mensuel, soit 700 000 FCFA par mois, tel que stipulé par le contrat liant les parties et qui a expiré le 31 décembre 2015 ; que si la condamnation à 2.800.000 FCFA au titre de dommage-intérêts est fixe, tel ne saurait être le cas de l'indemnité d'occupation qui, estimée à 3 500 000 FCFA par le bailleur au moment de l'instance en cassation, doit légitimement et à défaut d'enrichissement sans cause, être revue sur la base d'un montant de 700 000 FCFA par mois de loyer échu, et ce, jusqu'à la libération effective des lieux par l'occupant ;

Attendu qu'il convient d'indiquer qu'à la date de l'Arrêt déféré, le bailleur avait estimé cette indemnité à 3 500 000 FCFA, somme qui lui a été accordée ; qu'en vertu du caractère immédiatement exécutoire des Arrêts de la CCJA et des dispositions de l'article 115 de l'Acte uniforme susvisé, force est de constater que depuis le 28 novembre 2019, jusqu'au 31 janvier 2021, il s'est écoulé 26 mois, pendant lesquels le locataire s'est maintenu dans les lieux ; qu'il est alors redevable outre de la somme préalable de 3 500 000 FCFA réclamée par le locataire au titre d'indemnité d'occupation depuis la fin du contrat, des loyers liés à son occupation des lieux à raison de 700 000 FCFA par mois ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, la Cour approuve l'interprétation du requérant, ainsi que cela sera spécifié au dispositif du présent Arrêt ;

Sur les dépens

Attendu qu'il y a lieu de laisser les dépens à la charge du demandeur ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Reçoit monsieur KEITA Harouna en sa demande d'interprétation ;

Dit que le montant de 3.500.000 FCFA d'indemnité d'occupation comprend le loyer de 700.000 FCFA fixé par le contrat de bail arrivé à expiration le 31 décembre 2015 ainsi que les dommages-intérêts fixés à 2.800.000 FCFA, en réparation du préjudice subi par KEITA Harouna ;

Dit que l'indemnité d'occupation d'un montant de 3.500.000 FCFA est due à la date de la saisine de la Cour aux fins d'interprétation, au titre de l'obligation mensuelle de loyer incombant à la Société 911 Security depuis la fin du bail, et ce jusqu'à son départ effectif des locaux qu'elle occupe irrégulièrement ;

Laisse les dépens à la charge du demandeur.

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

Le Président

Le Greffier