

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 28 octobre 2021

Pourvoi : n° 073/2020/PC du 23/03/2020

Affaire : Chantal LOEMBA

(Conseil : Maître Marcel GOMA, Avocat à la Cour)

contre

- **Etablissement CARNAVAL CASINO**
(Conseil : Maître Roger OKO, Avocat à la Cour)
- **CHELALA Andréa Liliane**
- **CHELALA DAOUD**
- **CHELALA DAOUD Leila**
- **CHELALA Joséphine**
- **CHELALA épouse SHARHRBABAKI**
- (Conseil : Maître Gérard DEVILLERS, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 173/2021 du 28 octobre 2021

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 28 octobre 2021 où étaient présents :

Messieurs Mahamadou BERTE,	Président
Fodé KANTE,	Juge
Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge, rapporteur
Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
et Maître Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier,

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 23 mars 2020 sous le n°073/2020/PC et formé par Maître Marcel GOMA, Avocat à la Cour, Cabinet sis au 122, avenue Moé KATT-MATU, Immeuble Naf-Naf, BP 8119 Pointe-Noire, agissant au nom et pour le compte de madame Chantal LOEMBA, commerçante, domiciliée au 09 bis, rue MBETI au quartier POTO-POTO, Brazzaville, dans la cause l'opposant à :

- Etablissement Carnaval Casino dont le siège est au 80, Boulevard Charles de Gaulle, Centre-ville, représenté par son gérant, ayant pour conseil Maître Roger OKO, Avocat à la Cour, Cabinet sis avenue MOET KAAT MATOU, Centre-ville, Pointe-Noire ;
 - Mademoiselle CHELALA Andréa Liliane, étudiante, domiciliée 4 rue Châteauneuf, 06000 France ;
 - Monsieur CHELALA DAOUD, commerçant,
 - Madame CHELALA DAOUD Leila, sans profession,
 - Madame CHELALA, épouse SHARHRBABAKI, sans profession, Tous domiciliés au 16, rue Montana à Kornet Chewan, Liban ;
 - Mademoiselle CHELALA Joséphine, sans profession, domiciliée au 25 Boulevard de Cambrai, Nice France ;
- Ayant tous pour conseil Maître Gérard DEVILLERS, Avocat à la Cour, Cabinet sis à Brazzaville, avenue de l'Indépendance, BP 1211,

en cassation de l'arrêt n°071 du 21 décembre 2019 rendu par la Cour d'appel de Pointe-Noire, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Reçoit André Liliane CHELALA, les établissements CARNAVAL CASINO et les consorts CHELALA en leurs appels ;

Au fond

Annule le jugement entrepris ;

Evoquant et statuant à nouveau

Déclinons notre compétence à prononcer la mesure de résiliation expulsion et paiement des loyers échus ;

Met les dépens à la charge du trésor Public. » ;

La requérante invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Arsène Jean Bruno MINIME, Juge ;

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 ressort des pièces du dossier de la procédure, que suivant contrat signé à Dubaï le 02 février 2009, madame Chantal LOEMBA et l'établissement Carnaval Casino, alors représenté par Patrick CHELALA, concluaient un bail commercial à durée déterminée sur un immeuble bâti sis au centre-ville de Pointe-Noire et soumettaient le règlement de leur différend à l'arbitrage OHADA ; que se prévalant des impayés de loyers et du refus du preneur de mettre en œuvre la clause compromissoire, Madame Chantal LOEMBA l'assignait devant le Tribunal de commerce de Pointe-Noire et obtenait, le 05 juin 2019, la résiliation de bail et son expulsion ; que sur appel de l'établissement Carnaval Casino et des consorts CHELALA, la Cour d'appel de Pointe-Noire rendait l'arrêt, objet du pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que, dans son mémoire en réponse reçu au greffe le 23 mars 2020, les consorts CHELALA soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi aux motifs que le conseil de la demanderesse n'a pas justifié sa qualité d'avocat par la production d'une attestation du Bâtonnier et que la seule carte professionnelle ne suffit pas pour répondre à l'exigence légale de l'article 23.1 du Règlement de la Cour de céans ;

Mais attendu que l'article 23.1 du Règlement de procédure exige seulement de toute personne se prévalant de la qualité d'avocat d'en apporter la preuve à la Cour ; que cette preuve peut s'établir par tout moyen, y compris par la production d'une carte professionnelle comme en l'espèce ; qu'il s'ensuit que le pourvoi est recevable ;

Sur la recevabilité du mémoire en réplique, relevée d'office

Vu l'article 31 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ;

Attendu que le 16 mars 2021, le greffe de la Cour a enregistré un mémoire en réplique déposé par la demanderesse sans y être autorisée expressément par le Président de la Cour de céans ; qu'il y a lieu de le déclarer irrecevable d'office ;

Sur les deux moyens réunis

Attendu, dans le premier moyen, qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué, la violation de la loi des parties en ce qu'il a refusé de tirer les conséquences du refus de payer le loyer par le preneur qui ne s'analyserait pas seulement en une inexécution du contrat, mais constituerait une cause de résiliation du contrat prévue par les parties elles-mêmes ;

Attendu, dans le second moyen, qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué, la violation des dispositions des articles 13 alinéa 2 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage, 133 et 134 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général en ce qu'il a fait dudit article 13 alinéa 2 le siège de la motivation, alors que l'obligation de payer les loyers à la charge du preneur est d'ordre public et empêcherait la clause arbitrale insérée au contrat de bail de produire ses effets, ladite clause étant considérée comme nulle et non avenue ;

Mais attendu qu'ayant exactement relevé que la clause attributive de compétence en faveur d'un tribunal arbitral voulue par les parties est leur loi avec tous les effets qui s'y rapportent, la cour d'appel qui en a justement déduit à son incompetence lorsque l'une des parties en fait la demande, en application de l'article 13 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage, n'a pas violé la loi ; qu'il convient de rejeter les moyens et, par conséquent, le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, madame Chantal LOEMBA sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Déclare le pourvoi recevable ;

Déclare irrecevable le mémoire en réplique de madame Chantal LOEMBA ;

Rejette le pourvoi ;

Condamne madame Chantal LOEMBA aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier