

**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 09 juin 2022

Pourvoi : n° 239/2020/PC du 02/09/2020

Affaire : Société TEYLIOM PROPRIETIES BENIN SA en Abrégé TPB SA
(Conseils : SCPA Pognon & Detchenou, avocats à la Cour, et CMS Francis Lefebvre SELAFA,
société d'avocats inscrite au barreau des Hauts-de-Seine, SCPA Houphouët-Soro-Koné &
Associés, Avocats à la Cour)

Contre

Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF),

(Conseils : SCPA D2A, Maitres Olga ANASSIDE et Nicolin ASSOGBA, Maître Pacôme
Clitandre KOUNDE, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 085/2022 du 09 juin 2022

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 09 juin 2022, où étaient présents :

Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente, rapporteur
Messieurs Fodé KANTE,	Juge
Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Juge
Mariano NCOGO EWORO,	Juge
Mounetaga DIOUF,	Juge

Et Maître Jean-Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 02 septembre 2020 sous le numéro 239/2020/PC et formé par Maîtres Alfred POGNON, Serge POGNON, Yvon DETCHENOU, Hugues POGNON, tous avocats au Barreau du

Bénin et membres de la SCPA POGNON & DETCHENOU, cabinet sis au lot 582 boulevard Saint Michel, Immeuble BOHOUIN Ahotin, 01 BP 2046 Cotonou, République du Bénin et Maîtres Cendrine Délivré et Pierre Marly, Avocats associés, exerçant sous la dénomination, cabinet CMS Francis Lefebvre, S.E.L.A.F.A. à Directoire et Conseil de surveillance, société d'avocats inscrite au Barreau de Hauts -de-Seine, 2, rue Ancelle, France, domiciliés pour la présente dans les bureaux de la SCPA POGNON & DETCHENOU, agissant au nom et pour le compte de la société TEYLIOM PROPERTIES BENIN S.A, siège sis au Carré numéro 138-139, Quartier Missebo, Cotonou 01 BP 7269 Cotonou, République du Bénin, faisant élection pour les besoins du recours au siège de la SCPA Houphouët-Soro-Koné & Associés, Avocats au Barreau de Côte d'Ivoire , 20-22 Boulevard Clozel, Immeuble « les Acacias », 01 BP 11931 Abidjan 01, dans la cause qui l'oppose à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), Etablissement public ayant son siège à Cotonou en face de l'Eglise Catholique Sainte Rita, ayant pour conseil Maître Pacôme KOUNDE, Avocat au Barreau du Bénin, cabinet sis au lot 1409, Houéyiho II, 09 BP 175,

en cassation de l'arrêt n°27/2020-REF CIV rendu le 02 juillet 2020 par la Cour d'appel de Cotonou, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé civil, en appel et en dernier ressort ;
Recevons TEYIOM PROPERTIES BENIN SA en son appel ;
Rejetons les exceptions soulevées par TEYLIOM PROPERTIES BENIN SA ;
Confirmons l'ordonnance de référé n°077/AUD-PD/20 du 22 mai 2020 en toutes ses dispositions » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les quatre moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente ;

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 le 29 juin 2012, un bail emphytéotique était conclu entre la société Teyliom Properties Bénin SA, en abrégé TPB SA et l'Etat béninois, représenté par le Ministère de l'Economie et des Finances, pour une durée de 99 ans renouvelable ; que ledit bail portait sur une parcelle de terrain nu d'une contenance superficielle de 02 ha 00 a 02 ca, sis à Djomèhountin, destiné à accueillir la construction par la société bénéficiaire d'un complexe hôtelier ; que reprochant à la société TPB SA l'inexécution de ses engagements, l'Etat béninois

procédait, par arrêté du même ministre, en date du 28 février 2020, à la résiliation du bail et au retrait du droit d'occupation octroyé pour les travaux d'aménagement et, le 20 mai 2020, l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) assignait la société TPB par devant le juge des référés civils du TPI de Cotonou à l'effet d'obtenir son déguerpissement des lieux ; que par ordonnance du n° 77/AUD-PD/20 du 22 mai 2020, ledit juge faisait droit à cette demande, et sur appel de la société TPB SA, la Cour de Cotonou rendait l'arrêt objet du présent recours ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que dans son mémoire en réponse du 04 avril 2021, l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier soulève l'exception d'incompétence de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, motif pris de la nature de l'affaire, qui est relative à un contentieux en déguerpissement, fondée sur l'anéantissement rétroactif d'un titre d'occupation ; que selon l'Agence, une telle affaire, qui a son origine dans un bail emphytéotique, contenant des clauses exorbitantes du droit commun et accordant à l'Etat des prérogatives aux fins d'en proroger, en cas de besoin, la durée par arrêté ministériel, ce dont la TPB a bénéficié plusieurs fois à sa demande, est soumis, de par la commune volonté des parties, aux règles régissant le contrat administratif ; qu'il ne relève d'aucun Acte uniforme et ne saurait être analysé en un contrat de bail à usage professionnel, pour lequel la juridiction communautaire serait compétente ; que c'est à bon droit que l'arrêt attaqué a jugé que la demanderesse au pourvoi était devenue occupant sans titre ni droit ;

Attendu que la société requérante conclut à la compétence de la juridiction communautaire ; que selon elle, c'est l'objet même du litige qui détermine la compétence de la CCJA, compétence indifférente à la nature juridique de la question soulevée ou du principe de droit en cause, mais déterminée par l'application ou non d'un Acte uniforme ou d'un Règlement prévu par le Traité institutif de l'OHADA; qu'à ce titre, il ressort de l'arrêt attaqué que la Cour d'appel de Cotonou a été conduite à interpréter les dispositions de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, notamment en son article 101-3, pour en refuser l'application à l'espèce ; qu'il est demandé à la Cour de céans de censurer la mauvaise interprétation et le refus d'application des dispositions pertinentes dudit Acte uniforme ;

Attendu qu'en application de l'article 14, alinéa 3 du Traité de l'OHADA, la compétence de la Cour s'apprécie, non pas sur le fondement des moyens invoqués à l'appui du pourvoi, mais plutôt sur la nature de l'affaire qui a donné lieu à la décision attaquée, en recherchant si l'affaire soulève des questions

relatives à l'application des actes uniformes ou des règlements prévus au Traité, à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales ;

Attendu qu'il est constant comme résultant des pièces de la procédure que le contrat, source du litige, est un bail emphytéotique par lequel la société Teyliom Properties Bénin SA a bénéficié de l'affectation d'un domaine public ; qu'une telle matière ne relève pas de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, dans ses dispositions relatives au bail à usage professionnel régi par les articles 101 et suivants dudit Acte ;

Qu'en effet, et si en l'espèce, la convention conclue entre les parties autorise certes le preneur à construire et donc à exploiter un complexe hôtelier, activité qui s'inscrit parfaitement dans l'« activité commerciale, industrielle qui confère au locataire un droit personnel, artisanale ou toute autre activité professionnelle », cette convention ne peut cependant entrer dans la catégorie du bail à usage professionnel, dès lors que le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel immobilier, les deux catégories étant appelées à satisfaire des besoins juridiques distincts ;

Qu'il y a donc lieu de dire que l'affaire soumise à la Cour ne relève pas de sa compétence et, en conséquence, se déclarer incompétente ;

Sur les dépens

Attendu que la Société TEYLIOM PROPERTIES BENIN SA, en Abrégé TPB SA succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare incompétente ;

Condamne la demanderesse au pourvoi aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier