

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION EN AFRIQUE DU DROIT DES
AFFAIRES
- OHADA -
COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE
- CCJA -
PREMIERE CHAMBRE
AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 MARS 2019
POURVOI : N° 129/2018/PC DU 14/05/2018**

Affaire : Société Civile Immobilière SOUARE
(Conseil : Maître TRAORE DRISSA, Avocat à la Cour)

Contre : Madame Dany Jacqueline CORMIER

ARRET N° 092/2019 DU 28 MARS 2019

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 28 mars 2019, où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE,
Birika Jean Claude BONZI,
Mahamadou BERTE,
Mesdames Afiwa-Kindéna HOHOUETO,
Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,
et Maître Edmond Acka ASSIEHUE,

Président
Juge
Juge
Juge
Juge, rapporteur
Greffier en chef ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 14 mai 2018 sous le numéro 129/2018/PC et formé par Maître TRAORE DRISSA, Avocat à la Cour, Cabinet TRAORE DRISSA Immeuble Pénitel, 2^{ème} étage, au-dessus de la Pharmacie de la Corniche, Rue B32, Lycée Technique, lieu-dit Vieux Cocody, au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière SOUARE, dite SCI SOUARE, dont le siège est à Dakar, Sénégal, 21, Rue Kleber, dans le différend qui l'oppose à Madame Dany Jacqueline CORMIER, demeurant à Dakar, 21, rue Victor Hugo

en cassation de l'arrêt rendu le 4 janvier 2018 par la Cour d'appel de Dakar, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en référé et en dernier ressort ;

En la forme :

Déclare l'appel recevable ;

Au fond :

Infirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

*Constate l'existence de difficultés sérieuses ;
Dit n'y avoir lieu à référé ;
Condamne la SCI SOUARE aux dépens... » ;*

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

Sur le rapport de madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, 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 de l'arrêt attaqué que par contrat du 28 décembre 2005, la SCI SOUARE a conclu avec Dany Jacqueline CORMIER un bail à usage professionnel portant sur un magasin à Dakar, d'une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2006, moyennant un loyer mensuel TTC de 299.864 de FCFA ; que Dany Jacqueline CORMIER ayant, par acte sous seing privé du 11 mai 2015, donné le fonds de commerce qu'elle exploitait dans ledit local, en location gérance à Dominique JAUMOUILLE, la SCI SOUARE, invoquant la violation de l'interdiction de sous-louer ou d'installer un tiers dans le local, figurant au contrat initial, a attiré CORMIER devant le juge des référés du Tribunal de grande instance hors classe de Dakar, en résiliation du bail et expulsion ; que par ordonnance n°264 du 27 février 2017, ladite juridiction a fait droit à la demande, et l'arrêt dont pourvoi a été rendu par la Cour d'appel saisie par CORMIER ;

Attendu que par correspondance n°0912018/G4 en date du 13 septembre 2018, reçue le 04 octobre 2018, le recours a été signifié à la défenderesse, laquelle n'a ni conclu ni comparu et ni été représentée ; que le principe du contradictoire ayant ainsi été observé, il convient pour la Cour d'examiner le pourvoi ;

Sur les deux moyens tirés de la violation par refus d'application de la loi, notamment des articles 133 et 138 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, et du manque de base légale, réunis

Attendu que le premier moyen, en sa première branche, fait grief à l'arrêt attaqué la confirmation de l'ordonnance de référé du 27 février 2017, aux motifs que la location gérance ne pouvait comprendre des éléments de prohibition tirés du contrat de bail des parties, notamment l'interdiction de toute sous-location, occupation temporaire, cession du contrat, prêt des lieux ou hébergement d'un tiers, et que ledit contrat n'incluait pas l'interdiction de location-gérance du fonds de commerce exploité dans les lieux, alors qu'au sens de l'article 138 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, la location-gérance inclut nécessairement la sous-location du local dans lequel le fonds est exploité et qu'il y avait en l'espèce violation des clauses contractuelles en l'espèce ; qu'en statuant ainsi, la cour a, selon le moyen, erré et exposé son arrêt à la cassation ;



Que le même moyen, en sa seconde branche, fait grief à l'arrêt attaqué de retenir à tort que le juge des référés du Tribunal de grande instance de Dakar, appelé à déterminer si l'interdiction visée était assimilable à une prohibition d'une mise en location gérance du fonds de commerce, ou encore si l'installation d'un tiers en exécution du contrat de location gérance caractérise une sous-location, devait interpréter les clauses du contrat de bail et du contrat de location gérance, alors que l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général stipule que les parties peuvent prévoir une clause résolutoire, l'office du juge statuant à bref délai étant, dans ce cas, une simple constatation de la résiliation du bail susceptible, le cas échéant, d'entraîner l'expulsion du preneur ; que le bail du 28 décembre 2005 comporte une clause résolutoire et attribue la compétence de la résiliation automatique du contrat au juge des référés du Tribunal de première instance de Dakar ; que les termes du bail et de la location gérance étant clairs, le juge des référés n'a fait que les appliquer ; que par conséquent, en décidant qu'il n'y avait pas lieu à référé en l'espèce, la cour a méconnu les termes de l'article 133 de l'Acte uniforme précité et exposé son arrêt à la cassation ;

Attendu, enfin, que le second moyen reproche à la cour de décider que le premier juge a tranché une difficulté sérieuse et outrepassé ses compétences, alors que les termes des deux contrats sont clairs et que la sous-location et l'occupation par une tierce personne du local donné à bail par la SCI SQUARE tenait compte du bail initial ; qu'en statuant ainsi, la cour n'a pas, selon la requérante, donné une base légale à sa décision, laquelle encourt de ce fait la cassation ;

Attendu que les deux moyens de cassation interférant, il y a lieu pour la Cour de céans de les réunir en vue d'une réponse unique ;

Attendu, à cet égard, qu'il y a lieu de relever que s'agissant de la résiliation judiciaire d'un bail à usage professionnel et de l'expulsion du preneur de celui-ci et des occupants de son chef, la juridiction compétente visée par l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général est la juridiction de fond statuant à bref délai, ce qui exclut la juridiction des référés dans la résiliation d'un tel bail et l'expulsion du preneur de celui-ci ; que c'est à tort que Dany Jacqueline CORMIER a été assignée devant le juge des référés et celui-ci, en retenant sa compétence, a violé l'article 133 de l'Acte uniforme suscitée, auquel les parties ne peuvent déroger par des conventions particulières, eu égard au caractère d'ordre public de ses dispositions ; que dès lors, en infirmant la décision déférée, la cour d'appel n'a commis aucun des griefs énoncés dans les deux moyens de cassation ; qu'il échet, en conséquence, de rejeter le pourvoi comme mal fondé ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, la SCI SQUARE sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par la Société Civile Immobilière SQUARE ;

La condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier en chef

