

N° 0001551
N° 0001506

du 11/12/2015
du 21/01/2016

ARRÊT N° 30/17
DU 15 FEVRIER 2017

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail - Liberté - Patrie

AFFAIRE

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

- 1- Société ACCOR AFRIQUE S.A.S.
- 2- Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) S.A.
- 3- Société ACCOR S.A.

COUR D'APPEL DE LOME

CHAMBRE COMMERCIALE

AUDIENCE PUBLIQUE EXTRAORDINAIRE DU MERCREDI
QUINZE FEVRIER DEUX MILLE DIX-SEPT (15/02/2017)

(Me MONNOU & SCP
BETTO SERAGLINI)

La Cour d'Appel de Lomé, statuant en matière commerciale en son audience publique extraordinaire du mercredi quinze février deux mille dix-sept, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

C/

Monsieur **KOMINTE Dindangue**, Président de la Cour d'Appel de Lomé,
PRESIDENT ;

ETAT TOGOLAIS

Messieurs **WOTTOR Kokou Amégboh** et **KUEVIDJEN Ekué** respectivement Vice-président et Conseiller à ladite Cour, **MEMBRES ;**

(SCP A QUEREBURU
& PARTNERS, Maître
Tchitchao TCHALIM &
SCP De Gaulle Fleurance
& Associés)

En présence de Monsieur Garba G. KODJO, Procureur Général ;

Avec l'assistance de Maître **KONTOGMA Hatégoua**, Greffier ;

PRESENTS : M.M

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause pendante entre :

KOMINTE : Président

- 1- La société **ACCOR AFRIQUE S.A.S.**, société de droit français, dont le siège social est sis au 2, rue de la Mare Neuve – 91100 Evry, représentée par son Directeur Général, demeurant et domicilié audit siège ;

WOTTOR

: Membres

KUEVIDJEN

- 2- La **Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) S.A.**, société de droit togolais dont le siège social est sis au Boulevard du Mono, BP 2232, représentée par son Directeur Général, demeurant et domicilié audit siège ;

KODJO : M.P.

KONTOGMA : Greffier

- 3- La société **ACCOR SA**, société de droit français ayant son siège social 110 Avenue de France, 75013 Paris, représentée par son Directeur Général, demeurant et domicilié audit siège ;

ARRÊT
CONTRADICTOIRE

Toutes assistées de Maître Tiburce MONNOU, Avocat au Barreau du Togo et de la SCP BETTO SERAGLINI, Avocats au Barreau de Paris, agissant par Maîtres Gaëlle LEQUILLEC et Alexandre REYNAUD ;



Appelantes d'une part ;

Et

L'Etat Togolais, représenté par le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice chargé des relations avec les Institutions de la République, demeurant et

1

domicilié au Cabinet dudit Ministère sis à Lomé, BP. 121, Tél. 22 21 09 75, assisté de la SCP AQUAREBURU & PARTNERS, Société d'Avocats au Barreau du Togo, de Maître Tchitchao TCHALIM, Avocat à la Cour et de la SCP De Gaulle Fleurance & Associés, Avocats au Barreau de Paris ;

Co-Appelant et intimé d'autre part ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

POINT DE FAIT : par exploits des 09 décembre 2015 de Maître Rémy Yawo M. EKLOU, Huissier de Justice à Lomé et 14 janvier 2016 de Maître Luc SOWAH, Huissier de justice à Lomé, la société ACCOR AFRIQUE SAS, société de droit français, la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) S.A, société de droit togolais, et la société ACCOR SA, société de droit français, toutes assistées de Maître Tiburce MONNOU, Avocat au Barreau du Togo et de la SCP BETTO SERAGLINI, Avocats au Barreau de Paris, agissant par Maîtres Gaëlle LEQUILLEC et Alexandre REYNAUD, ainsi que l'Etat Togolais, représenté par le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice chargé des relations avec les Institutions de la République, assisté de la SCP AQUAREBURU & PARTNERS, Société d'Avocats et de Maître Tchitchao TCHALIM, tous Avocats au Barreau du Togo et de la SCP De Gaulle Fleurance & Associés, Avocats au Barreau de Paris, ont tous interjeté appel du jugement n°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015 par la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé dont la teneur du dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale et en premier ressort ; En la forme, se déclare compétent pour connaître de l'action en indemnisation intentée par l'Etat Togolais à l'encontre des sociétés Accor Afrique, la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et ACCOR SA ; Déclare cette action de l'Etat Togolais et la demande reconventionnelle en dommages-intérêts des sociétés Accor Afrique, la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et ACCOR SA, régulières et partant recevables ; Au fond : dit partiellement fondée l'action en indemnisation intentée par l'Etat Togolais à l'encontre des sociétés Accor Afrique, Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et Accor SA ; Fait droit au moyen des sociétés Accor Afrique, la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et ACCOR SA tendant à débouter l'Etat Togolais de sa demande en paiement des arriérés de loyers antérieurs au 17 juillet 2009 pour cause de prescription ; Déboute l'Etat Togolais de sa demande tendant à condamner la société Accor Afrique, in solidum avec la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et solidairement avec la société Accor SA, es qualité de caution, à payer à l'Etat Togolais une somme de 7.000.000 FCFA au titre des frais engagés pour la mise en œuvre de la présente action ; Déclare le reste des moyens, fins et conclusions des sociétés Accor Afrique, la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et ACCOR SA non fondés et les rejette ; EN CONSEQUENCE : Condamne la Société Accor Afrique, in solidum, avec la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH), et solidairement Accor S.A, es qualité de caution, à : indemniser l'Etat Togolais du préjudice subi par suite de l'exploitation dite déplorable de l'Hôtel Sarakawa et du manquement à leurs obligations contractuelles de porter et maintenir

l'hôtel au niveau standard 4 étoiles, et en conséquence lui payer la somme de 1 500 000 000 F CFA à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice d'image, la somme de 15 489 909 684 F CFA HT à parfaire à titre de dommages et intérêts au titre de préjudice financier ; Indemniser l'Etat togolais du préjudice subi par suite de la libération tardive et partielle des lieux loués, de surcroît dans des conditions fautives, et en conséquence lui payer : la somme de 660.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice d'image, la somme de 10.000.000 F CFA à parfaire à titre de dommages et intérêts au titre de préjudice financier ; Condamne la Société Accor Afrique, la STIEH solidairement avec la Société Accor S.A es qualité de caution à payer à l'Etat togolais une somme de 149.135.736,52 F CFA, à parfaire au titre de loyers impayés, assortie des pénalités de retard afférentes, égales au taux de base bancaire majoré de 1 point depuis la date d'exigibilité de chaque loyer impayé jusqu'au jour de leur règlement, ceci après déduction des arriérés de loyers impayés prescrits ; Ordonne à la Société Accor Afrique et la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) S.A de communiquer à l'Etat Togolais , sous astreinte de 3.279.785 F CFA par jour de retard, les éléments financiers nécessaires pour la détermination du solde dû, soit : le chiffre d'affaires annuel brut HT pour la période du 1^{er} janvier au 17 février 2013, tous éléments de comptabilité analytique justifiant du prix moyen chambre sur cette période, tous éléments de comptabilité analytique justifiant du prix moyen chambre du premier mois d'exploitation (soit septembre 1999) et le prix moyen chambre au 31/12/2000 nécessaire à la détermination du montant du loyer indexé au 1^{er}/01/2001 ; Ordonne la publication du présent jugement, entièrement ou par extrait au choix de l'Etat togolais, sur le site d'Accor www.accorhotels.com (sur la page d'accueil) et dans trois publications périodiques nationales ou internationales, au choix de l'Etat togolais, dans la limite de 6.600.000 Francs CFA par publication ; Condamne la Société Accor Afrique, in solidum, avec la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et solidairement la Société Accor S.A., es qualité de caution, aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP AQUEREBURU & PARTNERS, Société d'Avocats et d'autres conseils aux offres de droit » ;

Sur ces assignations, les causes furent inscrites respectivement au Rôle général de la Cour d'Appel de céans sous les N°1673/15 et N°089/16 et appelées pour la première fois l'une à l'audience de la mise en état du 17 février 2016 et l'autre à l'audience extraordinaire du même jour ;

A la susdite audience, les Conseils de l'Etat Togolais ont déposé leur requête d'appel ainsi que leurs pièces et l'affaire a été renvoyée au 16 mars 2016 pour jonction avec l'appel initié par les Sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor pendant à l'audience de la mise en état de la Cour d'Appel de Lomé ;

Après jonction ordonnée à l'audience du 16 mars 2016 des Rôles généraux précités en Rôle général N°089/16, l'affaire a été renvoyée au 18 mai 2016 pour les conclusions d'appel des Conseils des sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor ;

Ensuite l'affaire a connu d'autres renvois pour les mêmes diligences qui ne seront finalement assurées par les Conseils des sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor que le 1^{er} juin 2016 ;

A l'audience suivante du 29 juin 2016, les Conseils de l'Etat Togolais ont déposé leurs conclusions en réponse et le dossier a été renvoyé pour les



répliques des Conseils des sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor successivement au 13 juillet, au 12 octobre, au 23 novembre et au 21 décembre 2016, date à laquelle ces derniers déposèrent des conclusions récapitulatives ;

Que par la suite, l'affaire a essuyé plusieurs autres renvois pour être retenu et plaidé à la demande des Conseils des sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor le 18 janvier 2017;

A la fin de cette dernière audience du 18 janvier 2017, tous les Conseils ont sollicité que l'affaire soit simplement mise en délibéré ;

Le Ministère public qui a eu la parole pour ses réquisitions, a déclaré s'en rapporter à la justice ;

POINT DE DROIT : la cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des conclusions des parties et des débats ;

Quid des dépens ;

Sur quoi, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu le 15 février 2017 ;

Advenue cette audience, la Cour en vidant son délibéré a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR :

Oùï les parties en leurs conclusions respectives ;

Le Ministère public entendu ;

Vu le jugement n°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015 par la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé ;

Vu les actes d'appel des 09 décembre 2015 et 14 janvier 2016, ensemble avec les conclusions des parties et les pièces du dossier de la procédure ;

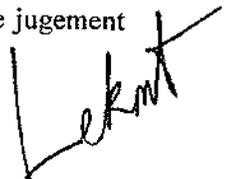
Oùï le Président en son rapport ;

Et après en avoir délibéré conformément à la Loi ;

Attendu que par exploit d'Huissier en date à Lomé du 14 janvier 2016, l'Etat togolais, représenté par le Gardé des Sceaux, Ministre de la Justice chargé des relations avec les Institutions de la République, demeurant et domicilié au Cabinet dudit Ministère sis à Lomé, BP. 121, Tél. 22 21 09 75, assistés de la SCP AQUEREBURU & PARTNERS, Société d'Avocats, de Maître Tchitchao TCHALIM, tous Avocats au barreau du Togo et de la SCP De Gaulle Fleurance & Associé, Avocats au Barreau de Paris, a interjeté appel contre le jugement précité et demande à la Cour de céans de :

EN LA FORME :

- Déclarer l'appel recevable ;



AU FOND :

- Dire l'appel fondé ; En conséquence, réformer partiellement le jugement n°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015 par la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé ;
- Statuant à nouveau, condamner les sociétés Accor Afrique in solidum avec STIEH et Accor SA à payer à l'Etat Togolais la somme de 2.000.000.000 FCFA au titre du préjudice d'image et 19.489.909.684 FCFA au titre du préjudice financier en raison de l'exploitation déplorable de l'hôtel Sarakawa et du manquement d'Accor Afrique à ses obligations contractuelles de porter et maintenir l'hôtel au standard international 4 étoiles ;
- Constaté que le jugement précité comporte une erreur matérielle sur la mention de l'article 14 du nouvel Acte uniforme portant sur les sûretés ;
- En application de l'article 136 du Code de procédure civile, voir rectifier cette erreur et dire et juger qu'en lieu et place de l'article 14 du nouvel Acte uniforme portant sur les sûretés, c'est l'article 4 de l'ancien Acte uniforme du 17 avril 1997 qui a vocation à s'appliquer au bail en cause ;
- Confirmer le jugement entrepris en ses autres dispositions non contraires ;
- Condamner les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor SA aux entiers dépens ;

Attendu qu'au soutien de ses demandes, l'Etat Togolais expose par le canal de ses Conseils qu'il est propriétaire de l'Hôtel, lequel, ouvert en 1979, a été construit par des entreprises de premier rang, sous la volonté politique de développer les activités hôtelières et touristiques du Togo ; qu'exploité initialement par le groupe Sogetel Afrique, sous classement 5 étoiles, l'Hôtel fut ensuite exploité sous l'enseigne Pullman International (reprise par le groupe Accor à compter de 1991) jusqu'à fin décembre 1996 ; qu'au terme du contrat de gestion, l'Etat Togolais a organisé un appel d'offres international pour la privatisation de l'Hôtel, la direction de l'Hôtel étant dans l'intervalle confiée à Monsieur Dominique Koudjina, un expatrié détaché du groupe Accor ; qu'à l'issue de cet appel d'offres, la société Accor Afrique a repris le fonds de commerce exploité, moyennant la signature d'un contrat de location d'une durée de 15 ans pour un loyer très inférieur à la valeur locative, en contrepartie de son engagement d'assurer l'exploitation de l'Hôtel au standard international « 4 étoiles » ; qu'à cet effet, la société Accor Afrique s'est engagée à réaliser les travaux qu'elle estimait nécessaires pour porter l'Hôtel audit standard, travaux décrits par ses soins et annexés au Contrat, et s'est engagée à réaliser les travaux d'entretien nécessaires au maintien de ce standard pendant la durée du Contrat ; qu'or, la société Accor Afrique, par le biais de sa filiale STIEH à laquelle elle a choisi de confier la gestion de l'Hôtel, n'a pas respecté son engagement et a exploité l'Hôtel sous sa marque Mercure 3 étoiles ; que pire, il a été établi que l'Hôtel ne correspondait pas même aux standards Mercure ; qu'en réalité, il résulte des pièces produites aux débats que le groupe Accor, une fois obtenu le Contrat, a organisé un système aux termes duquel les revenus générés par l'exploitation de l'Hôtel étaient rapatriés en France au lieu d'être affectés au financement des travaux de rénovation et d'entretien nécessaires à



[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

l'exploitation d'un hôtel au standard international « 4 étoiles » Mercure ; que les seuls travaux réalisés « ont été des travaux d'opportunités en vue d'augmenter les activités, travaux à amortir coûte que coûte au détriment de l'image du produit et de son patrimoine fort dégradé. » ; que le groupe Accor a ainsi profité de la renommée de l'Hôtel, « connu depuis sa création comme étant un des « grands hôtels » régionaux », et de sa situation de monopole, « l'un des plus importants et emblématiques hôtels de Lomé » pour mener pendant quinze ans, sans bourse délier, une exploitation « surperformante » « malgré sa réalité » et « malgré les travaux à réaliser », laissant sciemment l'Hôtel périlcliter pour ensuite négocier la lourde rénovation rendue nécessaire par ses carences ; que non seulement la gestion réalisée par le groupe Accor n'a pas été conforme aux engagements souscrits malgré une exploitation très rentable (le groupe Accor ayant de surcroît bénéficié d'exonérations de droits de douanes dans le cadre de la privatisation de l'Hôtel), mais bien pire, celle-ci témoigne quasiment d'une volonté de « déconstruire » ce qui en faisait la renommée et le lustre ; que cette dégradation a affecté le bien en tant que tel, mais également les conditions de travail des équipes qui le faisaient vivre (reléguant notamment les cuisines en sous-sol) ; que même à l'occasion de la proposition formulée en fin de bail par le groupe Accor pour positionner enfin l'Hôtel en catégorie Pullmann, l'optique du groupe Accor demeurait purement commerciale sans égard pour la préservation du patrimoine en question ; qu'ainsi, le groupe Accor avait-il largement insisté pour la construction d'un Ibis sur le foncier de l'Hôtel Sarakawa, approche commerciale qui ne consistait pas à monter en gamme, mais aurait complètement dénaturé un immeuble dont l'architecture reste unique ; que mise en demeure de procéder à la rénovation qui s'imposait afin de mettre un terme à une situation très préjudiciable aux intérêts de l'Etat Togolais, Accor Afrique n'a pas nié sa carence mais a sollicité que lui soit consenti en contrepartie un nouveau bail de longue durée, sans attendre l'expiration du bail prévu en février 2013 ; que l'Etat Togolais n'ayant pas entendu céder à cette demande, l'exploitation de l'Hôtel, quoi qu'en dise Accor, s'est donc poursuivie jusqu'à son terme dans des conditions déplorables et dangereuses pour la santé et la vie d'autrui ; qu'à cette date, et en dépit de ses manquements avérés, la société Accor Afrique a refusé de libérer les locaux loués, engageant une procédure d'arbitrage à l'encontre de l'Etat Togolais en se prévalant d'une citation tronquée de la clause compromissoire stipulée au Contrat et en prétendant que la libération serait conditionnée par le paiement au profit de sa filiale STIEH, non partie au Contrat, d'une indemnité d'éviction qui ne saurait être inférieure à dix (10) millions d'euros ; que la société Accor Afrique espérait ainsi contraindre l'Etat Togolais à lui consentir un nouveau bail, sous peine de voir s'aggraver pendant le temps de la procédure les préjudices financier et d'image causés par une exploitation calamiteuse ; que les sociétés Accor ne peuvent sérieusement contester les manquements reprochés s'agissant de la qualité effroyable de l'exploitation menée pendant quinze (15) ans ; que c'est la raison pour laquelle, après s'être engagée vis-à-vis de l'Etat Togolais en sa qualité de leader mondial de l'hôtellerie, et de son aptitude en cette qualité à définir un produit « standard international « 4 étoiles » », établir et réaliser le programme des travaux nécessaires pour porter le bien existant à ce standard, et mettre en œuvre les travaux d'entretien nécessaires au maintien de ce standard sur toute la durée du contrat, la société Accor Afrique se trouve acculée à prétendre, au mépris de toute bonne foi, avoir tout simplement ignoré ce qu'il fallait entendre par « standard international « 4 étoiles » » ; que la stratégie des Sociétés Accor consistant, en lieu de répondre aux manquements établis par l'Etat Togolais, à jeter systématiquement l'opprobre sur l'Etat Togolais, ses institutions judiciaires, et ses représentants, est vaine ; que l'est tout autant la saisine précipitée de la

juridiction arbitrale sans incidence sur la compétence des Juridictions étatiques pour apprécier et sanctionner les manquements soufferts par l'Etat Togolais ; que la présentation par les Sociétés Accor des faits de la présente cause, étant aussi parcellaire, non étayée que tendancieuse, il sera préalablement rétabli la vérité en mentionnant successivement les principaux événements afférents à la conclusion, l'exécution, la résiliation du contrat, et la procédure consécutive ;

Attendu qu'apportant plus de précision aux faits de la cause, l'Etat Togolais indique que la société Accor Afrique a été sélectionnée par l'Etat Togolais, au terme d'un appel d'offres international, pour lui confier, en sa qualité de « Professionnel de l'hôtellerie de renom international » et « l'un des leaders mondiaux de l'hôtellerie », l'exploitation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière appelé Hôtel SAKAKAWA ; que le Contrat stipulait à cet effet la reprise du personnel existant et la location de l'ensemble mobilier affecté à l'exploitation ; que le Contrat a été conclu le 18 février 1998 pour une durée de quinze (15) ans et, conformément à l'article 15 du Contrat, est entré en vigueur le même jour, date à laquelle il a été approuvé par décret présidentiel n°98-044/PR « dans les conditions suivantes : Durée : 15 années à compter de la date de la signature du présent décret ; Loyer comprenant un loyer fixe annuel de 50 millions F CFA et un loyer variable de 2,5% du chiffre d'affaires brut annuel. » ; que le Contrat décrivait l'Hôtel comme « un ensemble immobilier comprenant un bâtiment central sur quatre niveaux, huit groupes de bungalows duplex, des parkings, des aires de jeux, le tout édifié sur un terrain d'une superficie totale de 19 ha. 96a. 57 ca. destiné à une exploitation hôtelière de classe internationale, homologué « 4 étoiles » et comportant 226 cellules-chambres. » ; que l'Hôtel et ses annexes, ainsi que ses meubles et équipements, étaient loués « dans leur état actuel » avec pour destination exclusive l'exploitation hôtelière de classe internationale, homologué « 4 étoiles » : « les locaux devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes : Hôtellerie selon un standard international homologué « 4 étoiles » - Bar - Restauration - et toutes activités annexes ou accessoires. Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle selon le standard hôtelier défini ci-dessus, à l'exclusion de toute autre utilisation ou modification de quelque nature, importance et durée que ce soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au Bailleur » ; qu'Accor Afrique s'est en conséquence engagée, à titre de condition essentielle et déterminante « sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté » à « effectuer les travaux de rénovation et d'embellissement des locaux objet du bail » nécessaires au respect de cette destination, et à prendre en charge toutes les réparations, « de quelque nature ou importance qu'elles soient, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale » étant entendu que « De convention expresse, il est notamment précisé que tous travaux de réparation ou de remplacement affectant les ascenseurs, monte-charges et leurs machineries, tous travaux de ravalement, enduits, peintures extérieures, seront à la charge exclusive du Preneur » ; que la description des travaux de réhabilitation initiaux, nécessaires au respect de la destination contractuelle, devait être réalisée par Accor Afrique pour être annexée au Contrat (Annexe 1), le Contrat précisant que « La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. » ; qu'en contrepartie de ces engagements, le loyer stipulé l'a été, ainsi que le relève Monsieur Martins, missionné par les Sociétés Accor, à un montant très inférieur à la valeur locative ; que le Contrat a en effet été consenti moyennant un loyer payable trimestriellement à terme échu par virement bancaire, décomposé comme suit : loyer annuel HT fixe de



Le Kant

50 millions de FCFA payable trimestriellement à terme échu, révisable annuellement au 1^{er} janvier dans la même proportion à la hausse ou à la baisse du prix moyen chambre de l'année précédente et un loyer annuel variable égal à 2,5% du chiffre d'affaires annuel brut hors taxes ; qu'un différé de loyer a par ailleurs été consenti par l'Etat Togolais jusqu'à la réception des travaux de rénovation et au maximum pendant un délai de deux (02) ans à compter de la signature du Contrat ; que les Parties sont également convenues qu'en cas de résiliation non fautive du Contrat, la valeur comptable des investissements et immobilisations qui n'auraient pas encore à cette date été amortis, serait prise en compte au terme de l'indemnité d'éviction ; que la société Accor SA est intervenue au Contrat en qualité de caution, pour s'obliger solidairement avec le preneur, Accor Afrique, en renonçant au bénéfice de division et de discussion, à l'exécution de toutes les stipulations du Contrat ; que le Contrat était régi par le droit togolais, soit l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général du 15 décembre 2010 (ci-après l' « AUDCG ») ;

Attendu que la description des travaux de réhabilitation a en définitive été éditée par Accor Afrique début novembre 1998 et adressée à l'Etat Togolais courant janvier 1999 après relance de l'Etat Togolais ; que le montant des travaux de réhabilitation initialement annoncé par Accor Afrique à hauteur de 05 millions d'euros, sera à cette occasion substantiellement revu puisque le descriptif annexé au Contrat ne fait plus état que de travaux pour un montant de 4.116.122,47 euros ; qu'encore, alors qu'Accor Afrique avait initialement annoncé un « programme de rénovation de très grande ampleur » nécessitant un délai de réalisation possiblement supérieur à deux ans, Accor Afrique a procédé à la réouverture de l'Hôtel dès le 6 septembre 1999, soit à peine huit mois suivant l'envoi de son descriptif ; que le montant effectivement investi dans la réhabilitation de l'Hôtel n'a en définitive jamais été justifié, Accor Afrique procédant par simples affirmations, réitérées à l'envi certes mais nullement documentées ; que de surcroît, il a été établi à l'occasion des visites de l'Hôtel réalisées au terme du Contrat que si des fonds ont été investis par Accor Afrique dans l'Hôtel, ils l'ont été pour la réalisation de modifications substantielles, non autorisées par le Bailleur, lesquelles n'ont pas eu pour objet le respect de l'exploitation de l'Hôtel au standard convenu, mais bien au contraire sa dégradation ; que pire, tout ou partie des travaux ainsi réalisés ont été financés par les locataires de l'Hôtel, par voie de « compensation » ; qu'Accor Afrique diminuait ainsi la charge de ses investissements, mais également le chiffre d'affaires servant de base au calcul du loyer dû à l'Etat Togolais ; qu'ainsi, alors même que les Sociétés Accor se prévalent des stipulations de l'article 9.2 du Contrat pour tenter d'en conclure qu'elles n'auraient pas eu la charge des travaux dont la réalisation était conditionnée par l'autorisation préalable du Bailleur, il est avéré que cette condition ne leur a posé aucune difficulté lorsqu'il s'est agi de procéder à « des modifications de structure » ayant « entraîné une régression des conditions de travail. » ; qu'à titre d'exemple, Accor Afrique a choisi de désaffecter le 1^{er} étage en supprimant « l'ancienne surface dédiée à la restauration et à l'animation nocturne (restaurant gastronomique, bar américain, salles de jeux) » pour faire des salles de réunion laissées à l'abandon ; que « Le restaurant gastronomique "Dawa-Dawa" a été purement et simplement supprimé ainsi que le bar Américain et le casino attenant, pour être remplacés par des salles de réunions dont les agencements, les qualités d'accueil et d'entretien sont indignes d'un établissement hôtelier quel que soit sa classification » ; que « Les espaces dédiés à la cuisine, stockage, cuisine et réfectoire du personnel, ont été également entièrement supprimés et les locaux complètement désaffectés pour être installés au rez-de-chaussée. La cuisine principale a été réaménagée dans

[Signature]

1 *[Signature]*

l'ex cuisine relais, dans des conditions de sécurité et d'hygiène à la limite de l'acceptable. Les chambres froides et congélateurs de l'étage ont été disposés dans la cour des marchandises via des containers réfrigérés dans un état de délabrement avancé. L'économat, transféré dans une partie de la blanchisserie/lingerie en diminuant d'autant sa surface dédiée. (...) Il est peu probable que de tels travaux ou aménagement auraient été autorisés en France ou en Europe. (...) L'installation des chambres froides n'a pas été réalisée selon les règles de l'art, manque d'isolation thermique entraînant des désordres considérables dans le sous-sol, la dalle béton juste en dessous est depuis plusieurs années imbibée d'eau suite à des chocs thermiques. » Au rez-de-chaussée, « En dehors de la qualité des travaux et des matériaux qui sont plus proches du bricolage que de travaux homogènes répondant aux critères exigés dans le bail et un hôtel International, la propreté des lieux est d'une très grande faiblesse, murs sales, moquette tachée, rideaux déchirés et ou à moitié décrochés, portes dans un état de délabrement avancé, odeurs pestilentiels dans certains locaux, présence de rongeurs,... sols crasseux dans les parties techniques, tables de travail non conformes, la liste est longue.» ; qu'en conséquence de la médiocrité des travaux ainsi réalisés, moins de neuf (09) ans après le début de l'exploitation de l'Hôtel, et plusieurs années avant le terme contractuel, un rapport de visite technique du 07 juillet 2008 dressait des conclusions particulièrement alarmantes : « Une telle situation n'honore pas le groupe Accor qui exploite l'établissement. L'insuffisance d'entretien des structures et leur dégradation progressive due à l'usure du temps sont réelles. Ainsi l'hôtel Mercure Sarakawa qui est pour l'heure la seule unité d'hébergement et de restauration de grand standing de la place doit prendre des mesures idoines pour préserver la renommée du Togo et garder l'image de marque du groupe Accor en restaurant tous les revêtements et toutes les rampes et mobiliers des balcons des chambres avec vue sur la mer. [...] L'Etat togolais doit intervenir avec la dernière rigueur par un rappel à l'ordre afin d'éviter à cet hôtel de sombrer comme l'ont déjà été certains, et veiller par l'intermédiaire du ministère de tutelle au bon entretien et à l'investissement conséquent en vue du maintien du niveau et du standing de cette unité qui fait la fierté du pays. » ; que le 16 juillet 2008, l'Etat Togolais a en conséquence dénoncé une mise en exploitation au standard 03 étoiles contraire aux engagements contractuels et « une dégradation très avancée de l'hôtel pouvant à peine mériter deux (02) étoiles. » ; que cette mise en demeure a été réitérée suivant relance du 02 décembre 2008 ; que s'il ne fait aucun doute qu'Accor Afrique n'a pas entretenu l'Hôtel conformément à ses obligations contractuelles, il est également établi que la qualité de travaux réalisés dont la durée de vie n'a pas dépassé 9 ans n'était pas celle à laquelle Accor Afrique s'était engagée ; qu'aux termes de ce courrier, l'Etat Togolais a par conséquent exigé la présentation d'un plan de rénovation sous 60 jours ; que par courrier du 21 janvier 2009, Accor Afrique a reconnu ses carences et annoncé un plan de travaux ; qu'en réponse, l'Etat Togolais a noté l'engagement de « procéder, dans les plus brefs délais, à la réhabilitation des espaces de l'hôtel dédiés à l'accueil et à l'hébergement », précisant sa détermination « à poursuivre son partenariat avec le groupe Accor, dès lors que celui-ci demeurera avantageux pour [les] deux parties » ; que pourtant, Accor Afrique a précisé par courrier du 20 février 2009 qu'au lieu d'un programme de rénovation destiné à intégrer « les standards de qualité, de confort et de sécurité de la marque Mercure », il serait uniquement procédé à de simples « améliorations cosmétiques » (tout de même chiffrées pour un montant de 1.596.087 € ce qui témoigne de l'état dans lequel Accor Afrique a laissé périliter l'Hôtel !), sous réserve que l'Etat Togolais consente sans délai au renouvellement du bail ; qu'en d'autres termes, Accor Afrique prétendait de façon particulièrement cynique, conditionner son plan destiné à



[Handwritten signature]
1
[Handwritten signature]

remédier à ses propres manquements contractuels (absence de rénovation de qualité, non réalisation des travaux de ravalement, enduits et peintures extérieures, absence d'entretien pendant près de huit (08) ans à la conclusion d'un nouveau contrat d'une durée plus longue ; que face au refus de l'Etat Togolais, Accor Afrique a poursuivi, via la STIEH à laquelle elle avait confié la gestion de l'Hôtel, sa politique consistant à ne pas réaliser les travaux nécessaires au respect des stipulations contractuelles avant, courant septembre 2010 de relancer l'Etat Togolais pour lui proposer, à l'occasion du renouvellement ou de la résiliation du Contrat, son « programme de rénovation majeures » qui permettrait un classement de l'Hôtel dans une catégorie supérieure, ce qui n'était autre que ce qui avait été convenu douze ans auparavant et n'avait pas été exécuté par Accor Afrique, à savoir l'engagement d'exploiter l'Hôtel en catégorie 4 étoiles et à maintenir ce niveau de standing tout au long de la période contractuelle ; qu'en réponse, l'Etat Togolais a rappelé que les discussions sur les modalités de résiliation ou de renouvellement du Contrat se feraient conformément aux stipulations contractuelles, soit au plus tôt en janvier 2012 puisque « le contrat de bail de l'hôtel Sarakawa, signé le 18 février 1998, prévoit que douze (12) mois avant l'expiration du bail, les deux parties s'entendront sur le renouvellement, ou non, du bail » ; que l'opportunité d'une rencontre était en revanche saluée afin « d'apprécier l'exécution du bail et les difficultés rencontrées » ; qu'aucune réunion ne sera sollicitée en ce sens ; qu'en même temps qu'elle se rendait coupable des manquements contractuels précités, Accor Afrique n'a de façon systématique pas respecté ses obligations financières, en n'acquittant que partiellement les loyers dus au titre de l'indexation, de surcroît avec retard ;

Attendu que ce n'est finalement que le 18 janvier 2012, qu'Accor Afrique s'est de nouveau rapprochée de l'Etat Togolais pour engager les discussions sur le renouvellement du Contrat et son « important programme de rénovation » toujours suspendu ; qu'une réunion s'est ainsi tenue entre les parties le 02 février 2012 et par lettre du 05 mars 2012, Accor Afrique a écrit : « au sujet du renouvellement ou de l'extension du bail de location de l'hôtel Sarakawa à Lomé, dont l'échéance arrivera à son terme au mois de février 2013. Le renouvellement du bail s'accompagnerait d'un projet de rénovation dont j'ai eu le plaisir de vous en présenter le principe. Le projet a pour objet, non seulement de procéder à la rénovation de l'établissement, mais également de repositionner l'hôtel Mercure Sarakawa sous l'enseigne Pullman » ; que par lettre du 15 mai 2012, Accor Afrique a de nouveau écrit à l'Etat Togolais « pour définir le calendrier et processus selon lequel nous pouvons envisager ensemble l'organisation des discussions » ; qu'en réponse, Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances lui a rappelé les stipulations de l'article 4 du bail et l'expiration du Contrat au 17 février 2013 (pièce n°13 Lettre du 17 juillet 2012 de Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances), tout en précisant que : « dans le prolongement de votre courrier en date du 15 mai 2012, nous vous indiquions que l'Etat entend lancer un appel à candidature et une mise en concurrence pour étudier et définir les modalités de gestion de l'Hôtel Sarakawa à l'issue du Bail afin de répondre aux objectifs de développement de l'Etat. L'éventuel renouvellement du Bail s'inscrira dès lors dans le cadre d'une procédure plus large de consultation d'opérateurs susceptibles d'être intéressés par l'Hôtel Sarakawa. A cet effet, nous vous transmettrons prochainement, ainsi qu'à d'autres opérateurs, les conditions de la mise en concurrence pour la prise à bail de l'Hôtel Sarakawa afin de recueillir votre proposition. » ; que dans le prolongement de ce courrier, l'Etat Togolais a sollicité par lettre du 29 janvier 2013, une visite des locaux et un état des lieux de sortie le 8 février 2013 ; qu'Accor Afrique, qui n'avait jusque-là jamais contesté le terme du Contrat au 17

février 2013, a alors opportunément prétendu que le Contrat n'aurait pris effet que le 1^{er} août 1998 et son terme ainsi reporté au 31 juillet 2013 ; qu'Accor Afrique s'est de surcroît opposée à un état des lieux et a indiqué qu'en cas de non-renouvellement du Contrat, sa filiale, la société STIEH, solliciterait le paiement d'une indemnité d'éviction ; qu'interrogée sur ce prétendu terme modifié, Accor Afrique a adressé la copie d'un contrat de bail déposé par ses soins le 23 août 1999 chez Me Ywassa-Varango ; que c'est en cet état que le 29 avril 2013, a été signifiée à la requête de l'Hôtel Mercure Sarakawa à Monsieur le Ministre du Tourisme une lettre du 24 avril 2013 portant demande de renouvellement ; que par signification du 27 mai 2013 et courrier du 21 mai 2013, l'Etat Togolais a notifié son refus de renouvellement « pour déchéance de droit » ; que suivant acte du 03 juin 2013, une lettre du 31 mai 2013 a été signifiée aux termes de laquelle Accor Afrique a contesté la déchéance de droit et proposé « dans l'hypothèse où une procédure d'appel d'offre, ouverte également à notre groupe, serait mise en œuvre en vue de choisir un nouvel exploitant, [...] soit la conclusion d'un accord spécifique en vue d'assurer une transition opérée par notre groupe jusqu'à la désignation du futur locataire, soit notre maintien dans les lieux et la poursuite de l'exploitation, au cas où la STIEH serait sélectionnée à l'issue de l'appel d'offres » ; qu'en réponse, l'Etat Togolais a rappelé à la société Accor Afrique le 25 juin 2013 que « les travaux de rénovation [ont été] attendus pendant quinze (15) ans » et précisé qu'elle ne trouvait « pas opportun de poursuivre un échange épistolaire sur les motifs [du] refus de renouvellement » ; qu'en revanche, celle-ci a accepté de discuter des modalités de la gestion de la période post-contractuelle et de la mise en place d'une période de transition en attendant l'aboutissement de la procédure d'appel d'offres ; que se sont par la suite succédés des échanges et réunions au terme desquels aucun accord n'a finalement pu être trouvé ; que c'est en cet état que l'Etat Togolais s'est vu remettre un rapport de visite établi, au contradictoire d'Accor, courant novembre 2013 par Monsieur Patrick Sourdeau, Conseil en développement hôtelier et touristique, et comptant plus de 40 années d'expériences hôtelières et touristiques dont 09 années au sein du groupe Pullmann International Hotels en tant que directeur d'hôtels en Afrique de l'Ouest ; que ce rapport dresse un constat accablant de l'état dans lequel l'Hôtel est exploité ; que le 28 avril 2014, l'Etat Togolais a en conséquence notifié à la société Accor Afrique sa décision de confier la poursuite de l'exploitation à une entité tierce pour le temps nécessaire à l'appel d'offres, la mettant en demeure de restituer les locaux loués ;



Attendu que manifestement consciente qu'elle aurait à répondre des manquements précités, la société Accor Afrique a régularisé dès le 6 mai 2014, soit quelques jours suivant la mise en demeure, une demande d'arbitrage sollicitant que soit rendue une décision destinée à interdire, pendant le cours de la procédure ainsi engagée, toute mesure d'expulsion à son encontre ; que c'est dans ces conditions, eu égard au caractère impératif de la reprise d'exploitation des locaux pour faire cesser les préjudices subis et préserver les emplois, que l'Etat Togolais a saisi le juge des référés compétent du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé sollicitant une ordonnance d'expulsion de la société Accor Afrique et de sa filiale de l'Hôtel ; que le Président du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé a, par Ordonnance du 11 juillet 2014 ordonné l'expulsion d'Accor Afrique et STIEH de l'Hôtel qui a été suivie de son exécution volontaire par ces dernières, sans que le recours à la force publique soit nécessaire ; que cette décision a par la suite été confirmée par la Cour d'Appel de Lomé suivant Arrêt du 04 mars 2015 ;

Attendu que suite à la reprise en main de cet établissement, l'Etat Togolais a

constaté que les conditions d'exploitation étaient déplorables et dangereuses pour la sécurité des personnes ; qu'en effet, des rapports de vérification de bureaux de contrôle, effectués à la demande des sociétés Accor Afrique et STIEH en fin d'année 2013 et début 2014, retrouvés sur place font notamment apparaître de graves défauts de conformité des installations électriques et incendie ; qu'ainsi et pour exemple seulement : Rapport de l'inspection par thermographie des installations électriques de décembre 2014 : sur l'ensemble des matériels examinés par le bureau VERITAS, seuls 31 n'ont donné lieu à aucun signalement. 68 autres ont donné lieu à signalement dont 11 affectés d'une « Priorité 1 » comme requérant une action immédiate en raison d'une « anomalie très importante, intervention à réaliser, les causes d'un incendie ou dysfonctionnement sont présentes. » et douze (12) d'une « Priorité 2 » comme requérant des actions hors programme régulier en raison d'une « anomalie importante, intervention à programmer, risque de passage au Niveau 1 » ; rapports de vérification Veritas des installations électriques : Les termes employés aux termes de ces rapports sont caractéristiques : « fortement corrodé » ; « source d'incendie » ; « insatisfaisant » ; « hors service » ; « mauvais isollements sur les circuits » ; « absence de schéma électrique » ; Rapports du bureau VERITAS sur les défaillances des installations incendie : ces rapports mettent en exergue de nombreuses défaillances, et plus particulièrement un nombre très important de détecteurs incendie manquants ou hors service. Plus généralement, les termes usités sont particulièrement inquiétants : « hors service » ; « corrosion avancée » ; « défectueux » ; « pas fonctionnels » ; « absence de détection incendie » ; « déformé » ; « rouille » ; « importante fuite » ; encore, aux termes de ces rapports, l'isolation des locaux classés « à risque particulier » a reçu un avis défavorable du bureau Veritas sans que rien ne soit entrepris pour y remédier ; rapports du bureau VERITAS sur les défaillances des ascenseurs : ces rapports témoignent de la généralisation des désordres qui précèdent aux ascenseurs dont il est précisé de surcroît que leur première mise en service remonte à 1983, soit voilà plus de 30 ans, et pour seulement certains d'entre eux modernisés en 2000; le rapport de la société Togo Telecom sur les défaillances du réseau téléphonique relève un matériel en fin de vie, des boites de raccordement et des câblages vétustes, un système de taxation « archaïque » ; le réseau téléphonique en exploitation correspondant à celui installé en 1979, soit lors de la construction de l'Hôtel ; qu'aux défaillances affectant les installations techniques, s'ajoutent les risques sanitaires, qu'insi, et pour exemple seulement : la prolifération de mouches et de rongeurs, le non-respect de la chaîne du froid, l'état désastreux des chambres froides, les dégradations et moisissures dans les cuisines, les constatations de l'état des lieux de sortie contradictoire illustrent encore ce qui précèdent ; que l'exploitation de l'Hôtel dans les conditions décrites ci-haut a causé à l'Etat Togolais un grave préjudice d'image mais encore un préjudice financier certain ; que le 6 mars 2015, soit environ dix mois après la demande d'arbitrage et l'expulsion précitée, l'Etat Togolais a engagé une procédure au fond, suivant procédure à bref délai conformément à l'article 132 de l'AUDCG ; que le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé a rendu son Jugement en date du 23 novembre 2015 condamnant les Sociétés Accor à indemniser l'Etat Togolais du préjudice subi ; que parallèlement, le Tribunal arbitral a rendu le 06 novembre 2015 une sentence partielle sur la compétence se déclarant compétent pour trancher toutes les questions soumises par l'ensemble des Parties « et ce, sans préjudice de savoir au fond si les clauses contractuelles en cause peuvent recevoir une application pure et simple – et juger qu'il n'y a pas lieu d'interpréter au fond mais uniquement à appliquer – ou nécessitent une interprétation au fond » ; que l'Etat Togolais a formé un recours en annulation contre cette sentence partielle devant la Cour d'Appel de

Paris ;

Attendu que l'Etat Togolais sollicite l'infirmité partielle du jugement entrepris ; qu'il soutient que la Chambre commerciale du Tribunal de céans n'a accédé que partiellement à ses demandes ; qu'en effet, les sommes qui lui ont été allouées au titre du préjudice d'image et du préjudice financier subis par suite de l'exploitation déplorable de l'Hôtel Sarawaka et des manquements d'Accor Afrique à ses obligations contractuelles ne reflètent pas entièrement l'ampleur des dommages causés à l'Etat Togolais ; que par ailleurs, le jugement précité comporte une erreur matérielle en ce que le premier juge a indiqué en lieu et place de l'article 4 de l'ancien Acte Uniforme sur les Sûretés, l'article 14 du nouvel Acte uniforme ;

Attendu que développant le premier moyen d'appel relatif aux sommes à lui allouées au titre du préjudice d'image et du préjudice financier subis par suite de l'exploitation déplorable de l'Hôtel Sarawaka et des manquements d'Accor Afrique à ses obligations contractuelles, l'Etat Togolais argue de ce qu'il résulte clairement des éléments du dossier que la société Accor Afrique a fait montre d'une carence notoire dans la mise en œuvre de ses engagements au titre du bail ; qu'en effet, durant toute la durée du bail, soit pendant quinze (15) années, Accor Afrique a été incapable de porter l'hôtel Sarakawa au standing homologué « 4 étoiles » ; qu'elle n'a donc pas exploité l'hôtel au standard convenu, violant ainsi les termes du bail liant les parties ; que la mauvaise qualité des travaux de rénovation attendus a entraîné l'hôtel dans un état de dégradation totale ; pire, l'entretien de l'hôtel laisse à désirer, en témoigne les rapports versés au dossier ; que c'est donc à bon droit que le jugement en cause a relevé « une gestion déplorable et calamiteuse de l'hôtel » de la part d'Accor Afrique ; que les préjudices subis par l'Etat Togolais, du fait de l'exploitation déplorable de l'hôtel et du manquement d'Accor Afrique à ses obligations contractuelles de porter et maintenir ledit hôtel au standard international 4 étoiles, sont très lourds ; que c'est ainsi que dans son assignation du 06 mars 2015, l'Etat Togolais a demandé que la société Accor Afrique, soit condamnée in solidum avec la STIEH et Accor Afrique à lui payer les sommes de Deux Milliards (2.000.000.000) de Francs CFA à titre de dommages-intérêts au titre du préjudice d'image et Dix Neuf Milliards Quatre Cent Quatre Vingt Neuf Millions Neuf Cent Neuf Mille Six Cent Quatre Vingt Quatre (19.489.909.684) Francs CFA à titre de dommages-intérêts au titre du préjudice financier ; que ces sommes sont pleinement justifiées ainsi qu'il sera démontré ci-après ; sur le préjudice d'image, l'hôtel Sarakawa est le seul complexe hôtelier étatique, à renommée internationale, dont dispose encore l'Etat Togolais ; que sur le plan touristique, il constitue un actif très important du patrimoine de l'Etat Togolais dont il véhicule l'image à travers le monde entier ; que la gestion calamiteuse de cet hôtel par le groupe Accor a grandement terni l'image du Togo sur le plan international, surtout que l'ancienne direction de l'hôtel a à tort imputé l'absence de rénovation de l'Hôtel à la carence de l'Etat Togolais ; qu'il s'agit d'une mauvaise foi caractérisée d'autant plus que les travaux de rénovation, qui font partie des obligations d'Accor Afrique, constituent les conditions déterminantes du bail sans lesquelles l'Etat Togolais n'aurait pas contracté ; que la somme de Deux Milliards (2.000.000.000) de Francs CFA sollicitée, même si elle est allouée, ne saurait couvrir entièrement le préjudice d'image subi par l'Etat Togolais ; qu'il échut de reformer le jugement entrepris en condamnant la société Accor Afrique, in solidum avec STIEH et Accor SA au paiement de ladite somme ;

que sur le préjudice financier, l'Etat Togolais se trouve aujourd'hui dans



l'obligation de remédier aux défaillances contractuelles d'Accor Afrique en procédant lui-même et à ses frais aux travaux de rénovation destinés à porter l'hôtel au standard international 04 étoiles ; que l'Etat Togolais a donc mandaté la société Artélia qui a estimé le coût des travaux de rénovation à la somme totale de 12.823.959.350 F CFA, HT hors honoraires ; que le coût total des dépenses nécessaires à la reprise de l'exploitation de l'hôtel, hors travaux de rénovation à venir pour porter l'Hôtel au standing international 04 étoiles, est estimé à environ 716 millions de francs CFA, décomposée comme suit : le montant des sommes déjà engagées pour reprendre l'exploitation de l'Hôtel s'élève à 165.950.334 francs CFA HT (dont 47.585.308 francs CFA d'immobilisations incorporelles) et les dépenses prévisionnelles destinées, dans l'attente de la rénovation de l'Hôtel, à maintenir l'outil de travail dans des conditions d'exploitation correcte ; que ces dépenses sont estimées à 550 millions de francs CFA, hors imprévus, et correspondent à la remise en état de la climatisation et l'achat d'un groupe neuf, la rénovation des caissons d'air neuf, le changement de l'ensemble des moquettes (une des principales critiques de la clientèle depuis plusieurs années, odeurs fortes, tâches indélébiles, usure), les équipements (essentiellement pour la cuisine), le matériel d'exploitation (banquets et séminaires, chariots, cuisine, ..), le petit matériel d'exploitation (vaisselle, verrerie, plâtrerie, couverts), le changement intégral des ouvrants en aluminium (hors normes sécuritaires), la remise de l'établissement aux normes de sécurité incendie et la levée des réserves émises par le bureau de contrôle, les frais de remise en état de la filtration de la piscine et de la discothèque non compris ; qu'en raison de l'état dans lequel l'Etat Togolais a retrouvé l'Hôtel et des multiples difficultés causées par Accor pour cette reprise (salariés, sous-locataires), il n'a pu être procédé à sa réouverture que de manière progressive au fur et à mesure de l'avancement des premiers travaux ; que l'Hôtel n'a pu recevoir ses premiers clients qu'à partir du 05 août 2014, et n'a été opérationnel que début septembre 2014 ; que pour autant, la réalisation des travaux nécessaires pour parvenir à placer l'Hôtel au standing international de 04 étoiles (correspondant à l'engagement d'Accor) requiert des travaux lourds dont la durée a été estimée à seize (16) mois dont 03 à 04 mois de fermeture totale de l'Hôtel ; que tout ceci cause et causera un manque à gagner considérable pour l'Etat Togolais qu'il n'aurait pas dû avoir à subir si Accor avait respecté ses engagements ; que mieux, le loyer perçu au titre du Bail était pour partie assis sur le chiffre d'affaires, aussi affecté par le standing médiocre de l'Hôtel et les installations vétustes et inadaptées ; que le manque à gagner ne saurait être évalué à moins de 6.500.000.000 FCFA ; qu'au regard de tout ce qui précède, il appert que la somme de 19.489.909.684 Francs CFA réclamée par l'Etat Togolais à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice financier n'est pas exagérée, comme il est prétendu dans le jugement en cause ; qu'au contraire, cette somme prend en compte tous les éléments du préjudice financier ; qu'il y a lieu d'infirmier le jugement sur ce point et de condamner la société Accor Afrique, in solidum avec STIEH et Accor, au paiement de ladite somme ;

Attendu que le deuxième moyen d'appel de l'Etat Togolais se rapporte à l'erreur matérielle affectant le jugement en cause ; qu'à l'appui de ce moyen, l'Etat Togolais indique qu'en première instance, les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor SA ont sollicité la nullité du cautionnement consenti par Accor SA au profit de l'Etat Togolais sur le fondement de l'article 04 de l'Acte uniforme portant sur les sûretés du 17 avril 1997 au motif que l'article 11 du contrat de bail n'indique pas le montant maximal que la société Accor SA a entendu garantir, ni en chiffres ni en lettres manuscrites ; que pour rejeter cette demande, le Tribunal de céans a jugé à bon droit que « les parties au bail à

l'article 11 du contrat, en citant les loyers échus, les accessoires et les pénalités de retard éventuellement dues, ont bien entendu déterminer le quantum du cautionnement au sens de l'article 14 de l'AUS suscité ; que bien plus, le montant des loyers étant connu en lettres et en chiffres, il est loisible de déterminer celui des accessoires et des pénalités de retard éventuellement dues » ; que cette décision conforme à l'esprit et à la lettre des dispositions de l'Acte uniforme sur les sûretés est pourtant affectée d'une erreur matérielle en ce que le Tribunal de céans a fondé sa décision sur l'article 14 du nouvel Acte uniforme, issu de sa rédaction de 2010, en lieu et place de l'article 04 de l'ancien Acte uniforme de 1997 qui régit le bail en cause ; qu'aux termes de l'article 136 du Code de procédure civile, « les erreurs ou omissions matérielles qui affectent un jugement, même passé en force de chose jugée, peuvent toujours être réparées par la juridiction qui l'a rendu ou par celle à laquelle il est déféré, selon ce que le dossier révèle ou, à défaut, ce que la raison commande » ; que conformément à l'article précité, il y a lieu de réparer l'erreur matérielle portant sur l'article 14 du nouvel Acte uniforme, issu de sa rédaction de 2010 ; qu'en conséquence, dire et juger que c'est l'article 04 de l'ancien Acte uniforme de 1997 qui s'applique ;

Attendu que suivant exploit d'huissier en date à Lomé du 09 décembre 2015 la société ACCOR AFRIQUE, société de droit français, dont le siège social est sis au 2, rue de la Mare Neuve – 91100 Evry, représentée par son Directeur Général, demeurant et domicilié audit siège ; la Société Togolaise d'investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) S.A, société de droit togolais dont le siège social est sis au Boulevard du Mono, BP 2232, représentée par son Directeur Général, demeurant et domicilié audit siège ; et la société ACCOR, société de droit français ayant son siège social 110 Avenue de France, 75013 Paris, représentée par son Directeur Général, demeurant et domicilié audit siège ; toutes assistées de Maître Tiburce MONNOU, Avocat au Barreau du Togo et de la SCP BETTO SERAGLINI, Avocats au Barreau de Paris, agissant par Maîtres Gaëlle LEQUILLEC et Alexandre REYNAUD ; ont, elles aussi relevé appel contre le jugement n°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015 par la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé pour les torts et griefs qu'il leur cause ; qu'elles sollicitent de la Cour de céans :

- d'infirmer le jugement entrepris en ce que la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé s'est déclarée compétente ;
- d'écarter la demande de sursis à statuer ;
- condamner la société Accor Afrique SAS, in solidum avec la STIEH S.A. et solidairement avec la société Accor S.A, es qualité de caution à payer à l'Etat Togolais diverses sommes d'argent au titre de préjudice d'image, de préjudice financier et d'arriéré de loyers ;
- Statuant à nouveau au principal et en la forme,

- de dire et juger que les juridictions étatiques togolaises sont incompétentes pour se prononcer avant le Tribunal arbitral saisi ;
- de RENVOYER les parties devant le Tribunal arbitral constitué sous l'égide de la Cour internationale d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale ; en conséquence, REJETER toutes les demandes de l'Etat togolais, faire masse des dépens de première instance et d'appel et condamner l'Etat togolais à les supporter entièrement ;

- A TITRE SUBSIDIAIRE, de SE DECLARER incompétent sur les différends découlant de l'interprétation du Contrat de bail en date du 18 février 1998 ; et en conséquence,



- de RENVOYER l'Etat togolais devant le Tribunal arbitral constitue sous l'égide de la Cour internationale d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale et de REJETER toutes les demandes de l'Etat togolais ;
- A titre très subsidiaire, de constater l'antériorité de la sentence arbitrale du 06 novembre 2015 et la contrariété entre la sentence arbitrale partielle et le jugement N°0455/2015 du 23 novembre 2015 et de dire et juger que les demandes portées par l'Etat togolais devant le Tribunal de Première Instance de Lomé sont irrecevables ;
- De RENVOYER les parties devant le Tribunal arbitral constitué sous l'égide de la Cour internationale d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale ;
- De faire masse des dépens de première instance et d'appel et condamner l'Etat togolais à les supporter entièrement ;
- A titre encore plus subsidiaire, d'ordonner un sursis à statuer dans l'attente de la décision du Tribunal arbitral sur les questions d'interprétation qui lui sont soumises ;
- Très très subsidiairement au fond, de débouter l'Etat togolais de ses demandes comme non fondées ;
- ReConventionnellement, de dire et juger que la saisine des juridictions étatiques togolaises par la République togolaise est abusive et vexatoire ;
- De condamner en conséquence la République togolaise à payer à Accor Afrique SAS, STIEH S.A et Accor S.A la somme de 10 000.000FCFA;
- De faire masse des dépens de première instance et d'appel et condamner la République togolaise à les supporter entièrement ;

Attendu qu'au soutien de leur action, les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor par conclusions d'appel du 1^{er} juin 2016 exposent par le canal de leurs Conseils que le 15 février 1998, la société Accor Afrique et la République togolaise ont conclu un contrat de bail commercial portant sur la location du complexe hôtelier Sarakawa situé à Lomé ; que les parties s'étaient accordées sur la réalisation par le groupe Accor, avant l'ouverture de l'Hôtel Sarakawa, d'un programme de rénovation de l'Hôtel, afin de permettre son retour à l'exploitation sous l'enseigne Mercure ; que le programme de rénovation dont le budget et la teneur étaient détaillés dans les documents contractuels a été réalisé par le groupe Accor ; que les travaux ont coûté la somme de 5 793 062,65 euro au lieu de 4 116 122,47 euros prévu par le programme de rénovation de l'hôtel Sarakawa ; que ces travaux ont été réalisés à la satisfaction de la République Togolaise, qui a en conséquence procédé à l'entière libération de la caution alors même que cela n'aurait dû être le cas que pour 75% de celle-ci ;

Qu'après la réalisation de ces travaux, l'Hôtel Sarakawa a rouvert ses portes et Accor Afrique a substitué sa filiale locale, la Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière dans les droits et obligations nés du Contrat, sans que cela ne donne lieu à une quelconque objection de la part de la République Togolaise, qui a accepté que les loyers ainsi que les taxes soient réglés par la STIEH et qui a également reconnu expressément la STIEH comme étant propriétaire du fonds de commerce ; que l'hôtel était fermé et ses employés déflatés ; que les droits de ces derniers seront plus tard payés avec un prêt accordé par la STIEH à l'Etat togolais ; que la STIEH S.A, a en effet consenti à l'Etat togolais une avance d'un montant de Francs CFA deux cent quarante et un million six cent mille soixante-douze (241 600 072) pour la liquidation des soldes de tout compte des agents déflatés de l'ancienne gestion de l'hôtel Sarakawa ; que la STIEH S.A et l'Etat togolais ont signé le 03

décembre 2001, un contrat de compensation par lequel les deux parties ont convenu d'apurer l'avance faite à l'Etat togolais par compensation des loyers échus en 2001 ; que la STIEH S.A et l'Etat togolais ont également signé, le 7 juin 2002, un autre contrat intitulé « contrat d'apurement de créance » qui a permis d'apurer le reliquat de l'avance accordée par la STIEH S.A à l'Etat togolais ; que l'enseigne Mercure du groupe Accor regroupe 711 hôtels à travers le monde, allant du 03 aux 05 étoiles ; qu'il a été décidé, postérieurement à la conclusion du contrat, d'exploiter cet hôtel Mercure en 03 étoiles, positionnement cohérent dans le contexte hôtelier de l'époque à Lomé et dans les pays limitrophes ; que pendant toute la durée du Bail, la République Togolaise s'est satisfaite de cette exploitation en "03 étoiles" et n'a pas émis de contestation ; qu'une seule lettre provenant de la République togolaise en 2008 fait mention du standard 04 étoiles, sans toutefois constater une violation du Bail et encore moins mettre en demeure le preneur de modifier le classement de l'Hôtel ; que le Contrat entré en vigueur le 1^{er} août 1998 a été exécuté sans difficulté jusqu'à son terme en juillet 2013 ; que les loyers ont été révisés avec l'accord de la République Togolaise et ont été réglés par la STIEH ; que de plus, le propriétaire a effectué les visites qu'il estimait nécessaires pour vérifier la bonne exécution du contrat de bail ; qu'en 2008, après dix ans d'exploitation de l'Hôtel, une commission du Ministère du Tourisme a procédé à une visite de l'Hôtel Sarakawa et a émis un rapport concluant à la nécessité de s'assurer du bon entretien de l'Hôtel, afin de maintenir le niveau et le standing de cet Hôtel "qui fait la fierté du pays" ; que sur la base de ce rapport, le Ministère du Tourisme a demandé à Accor de dégager le hall de l'Hôtel et de présenter un plan de rénovation ; que suite à cette lettre, le groupe Accor a transmis le plan triennal de maintenance et d'entretien, ainsi qu'il était prévu ; que ce plan a reçu l'accord de la République Togolaise et a été mis en œuvre à son entière satisfaction ; qu'à l'approche de la décision sur le renouvellement du Bail, Accor a proposé un projet de rénovation et de modernisation du Mercure Sarakawa, afin de répondre aux nouveaux besoins d'une clientèle internationale, impliquant des travaux substantiels dont l'amortissement requerrait la conclusion d'un nouveau bail ; que suite à ces échanges, l'exécution du Contrat a repris son cours paisible, confirmé par une lettre du nouveau Ministre du Tourisme en août 2010, se félicitant "de l'excellence des relations qui existent entre le Togo et le groupe ACCOR depuis plus d'une décennie suite à la signature du bail commercial" ; que la République togolaise n'a plus formulé aucune critique quant à l'entretien ou le standard de l'Hôtel Sarakawa, jusqu'à une lettre de ses conseils en date du 28 avril 2014, préparant l'éviction illégale d'Accor Afrique et de la STIEH ; qu'à la suite de cette première lettre, la République Togolaise a systématiquement cherché à échafauder un dossier de mauvaise exécution du Bail, ainsi que l'illustre la communication en première instance des rapports Veritas exploités de manière tronquée puisqu'en effet les éléments favorables aux Appelantes ont été soigneusement passés sous silence ; que la république togolaise n'a pas hésité à se créer des preuves pour elle-même par l'intermédiaire d'une prétendue expertise de Monsieur Sourdeau ; que les informations publiques concernant l'Hôtel Sarakawa ont démontré que Monsieur Sourdeau, directement intéressé au litige, ne saurait en conséquence être considéré comme un tiers indépendant et impartial puisqu'il dirige aujourd'hui l'Hôtel Sarakawa ; qu'en réalité, le véritable différend entre les parties ne tient pas, comme voudrait le faire croire l'Etat togolais, à l'entretien de l'Hôtel Sarakawa, mais bien à la volonté de la République togolaise d'évincer Accor sans l'indemniser ; que par lettre en date du 17 juillet 2012, la République togolaise a, en effet, indiqué son intention d'organiser un appel d'offres portant sur la gestion de l'Hôtel Sarakawa ; qu'elle a réitéré plusieurs fois cette intention, prétendant même connaître des



retards dans les préparatifs de l'appel d'offres, alors qu'en définitive aucun appel d'offres n'a jamais été organisé ; la réalité telle qu'elle transparait des faits postérieurs est que la République togolaise entendait reprendre directement la gestion de l'Hôtel afin de la conférer de gré à gré à un concurrent d'Accor ; qu'à cette fin, en violation du Contrat et du droit applicable, la République togolaise a obtenu l'expulsion d'Accor Afrique et de la STIEH par ordonnance n°0493/2014 du 11 juillet 2014 ; que la spoliation à laquelle s'est livrée la République togolaise fait actuellement l'objet d'un arbitrage sous l'égide de la Cour internationale d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale conformément à la clause compromissoire contenue au Contrat de bail ; que cette situation est encore aggravée par le fait qu'au mépris de cette clause d'arbitrage, la République a cru devoir saisir la chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé ; que la Cour internationale d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale a rendu, à la suite de cette saisine, une sentence partielle sur la compétence le 06 novembre 2015 ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé, par jugement n°0455/2015 du 23 novembre 2015 s'est paradoxalement déclaré compétent et est entré en condamnation contre Accor S.A, Accor Afrique SAS et la STIEH S.A. ;

Attendu qu'à l'appui de ces faits, les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor SA ont soulevé des moyens de forme et de fond tendant à l'infirmité du jugement précité ; que s'agissant des arguments de forme, elles prétendent que les juridictions étatiques togolaises sont incompétentes pour se prononcer sur le litige déféré par la République Togolaise par-devant elles car le Contrat contient une clause compromissoire qui attribue compétence à la Cour Internationale d'arbitrage de la CCI ; que plusieurs questions soulevées par le litige opposant les parties nécessitent une interprétation et qu'en tout état de cause, il existe une contrariété entre la sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2015 rendue par le Tribunal arbitral de la CCI et le jugement N°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015 par le Tribunal de Première Instance de Lomé ;

Attendu que développant leurs moyens de forme, les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor SA ont indiqué qu'elles avaient opposé à la République Togolaise, devant le premier juge, une exception d'incompétence tirée du principe de compétence-compétence puisque non seulement il existe une clause d'arbitrage au contrat de bail en date du 18 février 1998, mais encore cette clause était mise en œuvre étant entendu que la Cour Internationale d'Arbitrage de la CCI avait été saisie par les parties au moment où la République togolaise a cru devoir porter ce litige devant le Tribunal de Première Instance de Lomé ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé a écarté l'exception d'Incompétence fondée sur l'article 23 du Traité de l'OHADA et l'article 12 du contrat liant les parties, en estimant dans un premier temps, au visa de l'article 23 du Traité de l'OHADA et de l'article 13 de l'alinéa 1^{er} l'Acte uniforme relatif au Droit de l'Arbitrage que : « Il ressort de la combinaison de ces deux textes communautaires applicables et la loi des parties que pour que le juge étatique saisi d'un litige se déclare incompétent et renvoie cause et parties devant la juridiction arbitrale, il faut non seulement que l'une des parties en fasse la demande mais aussi et surtout que le litige qui lui est soumis soit identique à celui que les parties ont, par l'effet d'une convention d'arbitrage, décidé de soumettre à l'arbitrage » ; que la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé a, dans un second temps, considéré sur le fondement de sa motivation ci-dessus que : « le litige qui lui est soumis ne rentre pas manifestement dans le champ d'application de la clause

compromissoire, laquelle est restreinte par les parties à la seule question d'interprétation ; que cette clause compromissoire est donc inapplicable au présent litige ; que cette acceptation démontre bien que l'ensemble de la jurisprudence citée par le conseil des requises ne vise qu'une seule chose : l'étendue de l'objet de la clause d'arbitrage doit être comprise en fonction de l'intention des parties ; qu'or l'intention des parties telle qu'elle résulte de l'analyse des clauses contractuelles était bien de restreindre la compétence du Tribunal arbitral aux seuls litiges découlant de l'interprétation du contrat et à l'exclusion de tout autre, notamment ceux découlant de l'exécution du contrat » ; que la Chambre commerciale a, en dernier lieu, indiqué au visa de l'article 38 du Code de procédure civile, que : « c'est donc par référence aux prétentions, c'est-à-dire aux demandes des parties qu'il est déterminé si la clause compromissoire peut trouver application » ; qu'il est clair que les motivations du premier juge sont contraires aux dispositions de l'article 23 du Traité de l'OHADA et de l'article 13 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit de l'arbitrage et de la jurisprudence de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) générée au visa de ces deux dispositions légales ;

Que d'une première part, l'article 23 du Traité de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) dispose que « tout tribunal d'un Etat partie saisie d'un litige que les parties étaient convenues de soumettre à l'arbitrage se déclarera incompétent si l'une des parties le demande et renverra, le cas échéant, à la procédure d'arbitrage prévue au présent traité » ; que cet article édicte deux conditions cumulatives pour que le juge étatique se déclare incompétent : (i) l'existence d'une clause d'arbitrage qui ne soit pas manifestement nulle et (ii) une demande d'incompétence soulevée par l'une des parties au procès ; qu'en l'espèce, d'une part, il existe une clause compromissoire prévue par l'article 12 du bail commercial du 18 février 1998 qui n'est pas manifestement nulle ;

Que d'autre part, l'incompétence du juge étatique a été soulevée par Accor S.A, Accor Afrique SAS et la STIEH S.A ; qu'en conséquence le Tribunal de Première Instance de Lomé aurait dû tout simplement se déclarer incompétent ; que ni l'article 23 du Traité OHADA, ni l'article 13 de l'Acte Uniforme relatif à l'Arbitrage, n'exigent nulle part, comme voudrait le laisser croire le Tribunal de Première Instance de Lomé, que le litige qui est soumis au juge étatique, « soit identique à celui que les parties ont, par l'effet d'une convention d'arbitrage, décidé de soumettre à l'arbitrage » ; que cette condition d'identité entre le litige déféré devant le juge étatique et le litige que les parties ont décidé de soumettre à l'arbitrage est purement une invention du premier juge ; qu'elle ne ressort pas de la loi ; qu'il suffit seulement qu'il existe une convention d'arbitrage qui ne soit pas manifestement nulle et que l'une des parties soulève l'incompétence du juge étatique ; que l'article 23 du Traité de l'OHADA prescrit, en pareil cas, le renvoi devant le Tribunal arbitral de façon à mettre les arbitres en mesure de statuer les premiers sur la question de la validité et de la portée de la convention d'arbitrage, sous le contrôle ultérieur du juge étatique ; que la CCJA, par application de l'article 23 du Traité OHADA, a décidé qu'« en présence d'une clause compromissoire, le juge étatique devait se déclarer incompétent, l'une des parties l'ayant demandé ».

Qu'en présence d'une divergence des parties au contrat sur l'étendue ou la portée de la clause compromissoire, il n'appartient pas au juge étatique, comme l'a fait le Tribunal de Première Instance de Lomé, de rechercher l'intention commune des parties pour savoir si la convention d'arbitrage est limitée aux litiges relevant de l'interprétation du bail commercial du 18 février 1998 ou si



elle s'étend aux litiges résultant de l'exécution du Contrat ; qu'il n'appartient pas non plus au juge étatique de déterminer si le litige qui lui est soumis est seulement relatif à l'interprétation ou à l'exécution du bail commercial du 17 février 1998 ; qu'il appartient plutôt, au regard du principe compétence-compétence édicté par l'article 23 du Traité OHADA, au juge arbitral saisi, en l'occurrence la Cour Internationale d'Arbitrage de la CCI, de, en priorité, déterminer sa compétence et l'étendue de cette compétence c'est-à-dire « exercer sa pleine compétence sur tous les éléments du litige à lui soumis, qu'il s'agisse de l'existence, de la validité ou de l'exécution de la convention » et de dire si la clause compromissoire contenue dans le bail commercial du 18 février 1998 limite la compétence de la Cour d'arbitrage de la CCI aux différends nés de l'interprétation dudit bail étant entendu que l'incompétence des juges étatiques ne reçoit aucune exception lorsque le litige dont ils sont saisis est déjà pendant devant la juridiction arbitrale ; Mais qu'il est important de relever que « l'arbitrage est une forme de justice contractuelle qui a pour fondement la volonté des contractants. Le juge ne peut donc avoir pour mission, lorsqu'il intervient, que d'assurer le respect de cette volonté, car, comme pour tout contrat, la convention d'arbitrage doit s'exécuter de bonne foi. » ; qu'en l'espèce la loi des parties désigne la Cour d'arbitrage de la CCI pour connaître de leurs différends ; que les parties ont ainsi consenti et accepté d'être liées par le règlement d'arbitrage de la CCI ; que la question de l'étendue ou de la portée de la clause d'arbitrage ou la question de la compétence de l'arbitre pour se prononcer en priorité sur sa propre compétence doivent être réglées, tout au moins et au-delà de l'article 23 du traité OHADA, sur la base des dispositions du règlement d'arbitrage de la CCI retenu par la loi des parties ; que l'article 6.3 du règlement d'arbitrage de la Cour Internationale d'arbitrage de la CCI prévoit la priorité du Tribunal arbitral pour statuer sur sa propre compétence en ces termes : « Lorsqu'une partie contre laquelle une demande a été formée ne répond pas à cette demande ou soulève un ou plusieurs moyens relatifs à l'existence, la validité ou la portée de la convention d'arbitrage ou relatifs à la possibilité de soumettre l'ensemble des demandes à un arbitrage unique, l'arbitrage aura lieu et toute question relative à la compétence ou à la possibilité de soumettre l'ensemble des demandes à un arbitrage unique sera tranchée directement par le Tribunal arbitral, à moins que le Secrétaire général ne soumette la question à la décision de la Cour conformément à l'article 6, paragraphe 4 » ; que l'Etat togolais, dans la procédure d'arbitrage ouverte par la saisine de la Cour Internationale d'Arbitrage de la CCI, a soulevé l'incompétence du Tribunal arbitral à connaître du litige ; que le Tribunal arbitral par sentence partielle rendue le 6 novembre 2015, a rejeté l'exception d'incompétence soulevée rationae materiae par la République togolaise et a décidé « qu'il a compétence pour trancher les questions qui lui sont soumises par l'ensemble des parties, à titre principal, d'une part, par Accor Afrique SAS et la Société Togolaise d'Investissement et d'exploitation Hôtelière (STIEH) au titre du contrat de bail commercial et, d'autre part, par Accor S.A au titre du contrat de cautionnement, à titre reconventionnel par la République Togolaise... » ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé se devait simplement de respecter la volonté des parties et de les renvoyer à l'arbitrage ; que c'est donc par pure méconnaissance des dispositions de l'article 23 du Traité de l'OHADA et l'article 13 de l'Acte Uniforme relatif à l'Arbitrage et de l'article 6.3 du règlement d'arbitrage de la Cour Internationale d'Arbitrage de la CCI que le premier juge s'est substitué au Tribunal arbitral pour dire et juger que les demandes portées devant la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé n'impliquent pas l'interprétation du contrat et partant ne relèvent pas du champ d'application de la clause compromissoire ; qu'il y a lieu en conséquence d'infirmer, de ce chef,

le jugement n°0455/2015 du 23 novembre 2015 rendu par le Tribunal de Première Instance de Lomé ;

Attendu que le second moyen d'incompétence formulé par les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor est fondé sur l'existence des questions d'interprétation du contrat de bail commercial du 17 février 1998 ; que selon ces dernières, la décision du Tribunal de Première Instance de Lomé est encore plus surprenante lorsqu'on considère même les éléments du litige que l'Etat togolais lui a soumis ; qu'en adhérant, par pure hypothèse d'école, au raisonnement du premier juge et en considérant que la clause d'arbitrage liant les parties est restreinte simplement aux litiges découlant de l'interprétation du contrat, le juge étatique togolais est tout autant incompétent pour se prononcer sur les éléments du litige soumis par la République togolaise ; qu'en pareil cas, le juge étatique est obligé de laisser la priorité au juge arbitral pour donner son interprétation avant d'en faire une application pratique ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé a estimé d'abord que la clause d'arbitrage est restreinte aux litiges découlant de l'interprétation du contrat de bail du 17 février 1998 ; que les questions de la titularité du droit au renouvellement du bail et la date d'entrée en vigueur du contrat ne saurait être tranchées par le Tribunal arbitral ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé a plus loin ajouté que le Tribunal arbitral ne saurait se reconnaître compétent sur la question de calcul des loyers et l'étendue des obligations des travaux ; qu'or, chacune de ses questions, relève de l'interprétation des stipulations du Contrat et donc de la compétence du Tribunal arbitral ; que la clause compromissoire insérée à l'article 12 du contrat de bail commercial est sujette à interprétation ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé a interprété la clause compromissoire insérée au contrat liant les parties ; que le Tribunal a été invité par la République Togolaise à interpréter la clause compromissoire en lui soumettant dans son assignation une question relative à sa compétence ; que le Tribunal y répondant, a expressément déclaré que la clause compromissoire est restreinte par les parties à la seule question d'interprétation avant d'ajouter que « l'étendue de l'objet de la clause d'arbitrage doit être compromise en fonction de l'intention des parties ; qu'or l'intention des parties, telle qu'elle résulte de l'analyse des clauses contractuelles était bien de restreindre la compétence du Tribunal arbitral aux seuls litiges découlant de l'interprétation... » ; que cette affirmation du Tribunal révèle que la clause compromissoire elle-même devrait être interprétée pour en déterminer l'intention commune des parties ; qu'en procédant à cette interprétation, le Tribunal a donc violé la loi des parties qui, selon sa propre motivation ont dévolu au juge arbitral tous les litiges découlant de l'interprétation de leur contrat ; qu'or la clause compromissoire, même si elle est autonome fait partie du contrat du 18 février 1998 ; que dès lors que le premier juge s'est senti obligé d'interpréter la clause compromissoire pour en préciser la portée ou l'étendue, il aurait dû renvoyer les parties au Tribunal arbitral seul compétent pour interpréter le contrat ; que la République togolaise a, elle-même, reconnu devant le Tribunal arbitral que la clause compromissoire pose un problème d'interprétation ; que d'ailleurs la République Togolaise ne nie nullement la compétence du Tribunal arbitral pour statuer sur cette interprétation ; qu'à ce propos, le Tribunal arbitral saisi a reconnu que cette clause compromissoire nécessite une interprétation ; que le Tribunal arbitral a retenu que « En réalité, la clause d'arbitrage expressément voulue par les parties, en raison de son caractère ambigu oblige le Tribunal à l'interpréter, ce point n'étant d'ailleurs pas contesté par les parties. » ; qu'en somme, le Tribunal de Première Instance n'aurait même pas dû en l'état se prononcer sur l'étendue de la clause compromissoire insérée au contrat de bail commercial du 18 février 1998 puisque, toutes les parties, y compris la République Togolaise,



Handwritten signature or mark.

ont reconnu que cette clause compromissaire devrait être, à tout le moins, interprétée par le Tribunal Arbitral saisi ; qu'il apparaît ainsi donc que le Tribunal de Première Instance de Lomé aurait dû appliquer le principe compétence-compétence édicté par l'article 23 du traité de l'OHADA et par l'article 6.3 du règlement d'arbitrage de la Cour Internationale d'Arbitrage de la CCI et aurait dû, cela faisant, renvoyer les parties à la décision du Tribunal Arbitral ;

Attendu que les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor poursuivent leur raisonnement en disant que la titularité du Contrat relève de son interprétation ; que la République togolaise a soutenu, dans son assignation, que la STIEH S.A ne serait pas titulaire du droit au bail dans la mesure où elle ne serait pas partie au Contrat ; que la lettre des conseils de la République en date du 26 avril 2014 affirme que "{la STIEH n'a} pas justifié du titre en vertu duquel cette société viendrait aux droits de la société Accor Afrique, signataire du contrat de bail" ; que pourtant, lors de sa séance du 14 mai 1999, le Conseil d'administration d'Accor Afrique S.A.S. a voté pour substituer la STIEH, sa filiale, dans l'ensemble de ses droits et obligations découlant du Contrat et le procès-verbal de cette délibération a été adressé à la République togolaise par courrier en date du 08 mars 2000 ; que la République togolaise prétend aujourd'hui qu'il n'est pas démontré qu'elle ait consenti à cette substitution ; que cette substitution a, par la suite, été expressément reconnue lors d'une réunion qui s'est tenue le 04 septembre 2013 et à laquelle participait le conseil de la République togolaise ; que dès lors, il ne fait aucun doute qu'il s'agit bien d'une question d'interprétation des stipulations du Bail conclu entre les parties puisqu'il s'agit de déterminer qui est partie au Contrat ; qu'or la détermination des titulaires du droit au renouvellement est évidemment un préalable indispensable à l'appréciation du droit au renouvellement de la STIEH ; que le Tribunal de Première Instance écarte cette question de la titularité du droit au bail en indiquant qu'il s'agit d'une question relative à la formation du contrat et que le Tribunal arbitral ne saurait la trancher ; que cette position du Tribunal de Première Instance de Lomé heurte le bon sens et le droit ; qu'en effet, les Appelantes n'ont pas besoin de se fonder, comme le dit le Tribunal de Lomé, sur une clause du contrat de bail commercial du 18 février 1998 pour démontrer que la question de la titularité du droit au bail ou le fait que la STIEH est une partie au contrat relève d'une interprétation du contrat ; qu'il appartient au Tribunal arbitral saisi de rechercher non seulement dans le contrat initial mais aussi dans le comportement ou les actes ultérieurs posés par les parties notamment, les écrits, les actes, des éléments qui permettent de réfuter ou d'accréditer le droit à la titularité du contrat revendiquée par la STIEH ; que dès lors que la question de la titularité du droit au bail est soulevée par l'une des parties et que ces dernières divergent sur l'entendement qu'il faut en avoir, s'il s'impose au Tribunal de Première Instance de Lomé de se déclarer incompétent et de renvoyer les parties par priorité devant le Tribunal arbitral ; qu'il n'est pas de la compétence du juge étatique, en l'occurrence le Tribunal de Première Instance de Lomé, de sérier les questions qui ressortent ou non de la compétence du Tribunal arbitral, de se prononcer sur la question de la titularité du droit au bail pour dire qu'elle n'est pas une question d'interprétation ou qu'elle ne relève pas de la compétence du tribunal arbitral ; que le Tribunal de première instance s'est alors déclaré à tort compétent ; que sa décision doit être infirmée de ce chef ;

Attendu que s'agissant de la date d'entrée en vigueur du Contrat, les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor estiment qu'elle relève aussi de l'interprétation du contrat ; que la République togolaise soutient que le preneur est déchu du

droit au renouvellement parce qu'elle considère la demande de renouvellement comme tardive ; que la lettre des conseils de la République togolaise en date du 26 avril 2014 soutient ainsi que "le bail est arrivé à échéance le 17 février 2013 sans qu'aucune demande de renouvellement n'ait été régularisée" ; que pourtant, plus de trois mois avant l'expiration du Bail, Accor Afrique S.A.S. a fait signifier, le 29 avril 2013, à la République togolaise une demande formelle de renouvellement au nom de la STIEH S.A, conformément à l'article 124 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG) ; que la République togolaise, afin d'éviter d'avoir à verser à la STIEH, une indemnité d'éviction, soutient aujourd'hui que le contrat serait entré en vigueur à la date de sa signature, soit le 18 février 1998, et non à la date du 1^{er} août 1998, conformément à la mention manuscrite apposée sur le bail déposé auprès du Notaire Maître Diyanama Ywassa-Varango ; que pour contester la validité de cet ajout manuscrit porté à l'article 4 du Contrat, la République Togolaise produit une copie du Bail qui n'a pas été déposée auprès d'un notaire et qui, à la différence de celui déposé par Accor Afrique S.A.S. auprès de Maître Diyanama Ywassa-Varango, ne porte pas le tampon du Ministère des Sociétés d'Etat et du développement de la zone franche ; que la réalité, telle qu'attestée par l'exemplaire du Contrat déposé auprès de Maître Diyanama Ywassa-Varango, est que les Parties s'étaient expressément accordées pour que le Contrat entre en vigueur au 1^{er} août 1998, date prévue de remise des clés ; que cette assertion est d'ailleurs confirmée par les faits entre les parties étant entendu que Accor Afrique a dû faire des travaux pour remettre l'Hôtel en état d'exploitation et ces travaux n'ont pris fin qu'en septembre 1998 ; qu'Accor Afrique S.A.S. n'a donc pas pu entrer en jouissance du bail avant la fin des travaux ; que les Parties s'opposent donc sur la date d'entrée en vigueur du Contrat et chacune propose au soutien de son argument les échanges ayant eu lieu entre elles afin de permettre de dégager leur volonté réelle ; qu'ainsi la République togolaise invoque un courrier en date du 05 mars 2012, dans lequel Accor écrivait à l'Etat togolais au "sujet du renouvellement ou de l'extension du bail de location de l'Hôtel Sarakawa à Lomé, dont l'échéance arrivera à son terme au mois de février 2013 {...}" ; que l'intention de la République togolaise est apparue contraire dans une lettre du Ministre chargé des Finances et des Privatisations en date du 16 novembre 1998 ; que dès lors, il ne fait aucun doute qu'il s'agit bien d'une question d'interprétation des stipulations du bail conclu entre les parties puisqu'il s'agit de déterminer à quelle date celui-ci est entré en vigueur ; qu'or la détermination de la date d'entrée en vigueur est un préalable indispensable à l'appréciation du droit au renouvellement des défenderesses ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé est alors mal venu de sortir cette question du tiroir du Tribunal arbitral sous le prétexte qu'elle est liée à la formation du contrat ; que le fait que cette question serait liée à la formation du contrat n'en fait pas moins une question d'interprétation que seul le Tribunal arbitral est compétent pour trancher ; que le Tribunal arbitral a d'ailleurs affirmé que nombre de questions qui lui sont soumises « paraissent pouvoir se rattacher parfois à la formation » du Contrat ; que le Tribunal arbitral n'a pas, en outre, manqué de noter que la question du renouvellement [à laquelle est liée celle de l'entrée en vigueur] fait partie des questions d'interprétation qu'il doit résoudre « avant de pouvoir tirer des conséquences sur le terrain de la bonne ou mauvaise exécution. » ; que c'est à tort que le Tribunal de Première instance de Lomé s'est prononcé sur la question de l'entrée en vigueur du contrat en la qualifiant de question liée à la formation du contrat et ne rentrant pas dans l'objet du litige défini par l'assignation ; qu'il convient en conséquence d'infirmer, de ce chef, la décision du Tribunal de Première Instance de Lomé ;



Attendu que concernant le calcul des loyers, les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor soutiennent qu'il est également une question relevant de l'interprétation du Contrat ; que la République Togolaise considère, par une interprétation erronée de l'article 7 du Contrat, que les Appelantes n'auraient pas réglé la totalité des loyers échus ; que plus d'un an après l'expiration du Bail, la République Togolaise cherche à remettre en cause l'interprétation et l'application que les parties ont faites de cette stipulation contractuelle, en prétendant que le loyer annuel fixe aurait dû être augmenté chaque année, sur la base du loyer révisé de l'année antérieure : que dès lors, il ne fait aucun doute qu'il s'agit bien d'une question d'interprétation des stipulations du Bail conclu entre les parties puisqu'il s'agit de déterminer la volonté réelle des parties quant au mode de calcul des loyers ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé a estimé que la question du calcul des loyers est une « demande formulée subsidiairement par l'Etat togolais devant le Tribunal arbitral » et que « le Tribunal arbitral ne saurait donc se fonder sur celle-ci et se reconnaître compétent » ; que le premier juge note bien que la République togolaise a soumis au Tribunal arbitral une demande relative aux loyers ; mais que paradoxalement, le Tribunal de Première Instance de Lomé semble vouloir interdire au Tribunal arbitral de se prononcer sur cette demande parce qu'elle serait subsidiaire ; qu'en réalité, il s'agit d'une demande reconventionnelle formulée par la République Togolaise devant le Tribunal arbitral : que cependant, il est important de relever une fois encore que le Tribunal de Première Instance de Lomé n'est pas compétent pour dire sur quelle demande le juge arbitral doit se prononcer ou non ; qu'aux termes de l'article 23 du Traité OHADA et de l'article 6.3 du Règlement d'arbitrage de la Cour Internationale d'Arbitrage de la CCI, le Tribunal arbitral doit prioritairement se prononcer sur cette demande étant entendu que la République togolaise la lui a soumise sans y être forcée ; que même si la demande a été formulée subsidiairement, elle rentre dans l'objet du litige soumis au Tribunal arbitral puisqu'elle pose avant tout une question d'interprétation ; que sa subsidiarité ne s'apprécie que par rapport à l'exception d'incompétence soulevée par la République Togolaise devant le même Tribunal arbitral ; que de toute évidence, les Appelantes ne pourraient être condamnées à payer des loyers supplémentaires à la République Togolaise sans qu'il soit au préalable statué sur le sens à donner au contenu de l'article 7 du Contrat ; que la question du calcul des loyers est bel et bien une question d'interprétation du Contrat ; que le Tribunal arbitral l'a d'ailleurs relevé au nombre des questions qui lui sont soumises ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé aurait donc dû se déclarer incompétent ; que sa décision mérite en conséquence d'être infirmée sur ce point ;

Attendu que selon Accor Afrique, STIEH et Accor, l'étendue des obligations de travaux relève aussi de l'interprétation du Contrat ; que pour justifier son action, la République togolaise affirme, à maintes reprises, que les Appelantes avaient l'obligation de faire tous les travaux nécessaires pour que l'Hôtel Sarakawa soit exploité à un standard 04 étoiles ; que cet argument, répété à l'envi par la République Togolaise est fermement contesté par les Appelantes ; qu'en effet, en matière de bail commercial, il n'est pas contesté que les gros travaux sont considérés comme étant à la charge du Bailleur, sauf clause contraire prévue expressément dans le Contrat ; qu'en l'espèce, les parties ont expressément prévu que certains gros travaux, normalement à la charge du Bailleur, seraient pris en charge par le Preneur, l'article 106 de l'AUDCG n'étant pas d'ordre public ; que concernant les réparations, celles-ci sont expressément limitées par l'article 9.2.1 "aux travaux de remplacement affectant les ascenseurs, monte-charges et leurs machineries, tous travaux de ravalement, enduits, peintures extérieures" ; que cette lecture des clauses

relatives aux obligations de travaux mises à la charge des Appelantes est par ailleurs confirmée par diverses clauses du Contrat, puisque le Bailleur s'est, notamment, réservé le droit d'effectuer lui-même des travaux prévus à l'article 9.2.3. ; que de plus, l'article 9.2.2 stipule que "sous réserve des travaux décrits à l'Annexe I, le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, installation, transformation, ni travaux ou aménagements intérieurs ou extérieurs affectant le gros œuvre, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur" ; qu'autrement dit, si le Preneur peut de son propre chef entreprendre de gros travaux, il ne peut en aucun cas y être forcé par le Bailleur sur qui reposent naturellement cette charge et cette responsabilité : qu'en outre si les Parties conviennent de tels travaux à la charge du Preneur elles doivent veiller à ce que le Preneur puisse les amortir ainsi que le prévoit l'article 9.2.2. du Bail en cas de résiliation non fautive ; que c'est ainsi que, lorsque les parties ont discuté d'une possible rénovation du Mercure Sarakawa, ou sa transformation en un hôtel Pullman, elles ont entamé des discussions sur le renouvellement du Contrat qui s'imposait sous peine de rompre l'équilibre économique du Bail en empêchant les Appelantes d'amortir les investissements entrepris pourtant expressément prévus : qu'en dehors de ces points expressément prévus au Contrat, le Preneur n'est tenu que de la jouissance des lieux loués qu'en "bon père de famille", conformément à l'article 9.2 du Contrat, autrement dit, il ne doit que les travaux d'entretien normaux ; qu'il ne fait aucun doute que les parties divergent sur l'étendue des obligations des travaux et qu'il s'agit bien d'une question d'interprétation des stipulations du Bail conclu entre les parties puisqu'il s'agit de déterminer l'étendue des obligations de chacune d'elles concernant les travaux à effectuer dans l'Hôtel Sarakawa ; que cette interprétation ressort de la compétence du Tribunal arbitral ; que le Tribunal arbitral a d'ailleurs retenu la question relative à la définition du « Standard international 04 étoiles » comme touchant « certes à l'exécution du Contrat, mais pas uniquement; la divergence forte des Parties, si elle touche au fond, démontre que cette notion au cœur du litige doit faire l'objet d'une interprétation: en d'autres termes, il s'agit bien d'un différend « découlant de l'interprétation » à donner à cette référence visée par une clause du Contrat. » ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé aurait dû, ainsi qu'il est démontré ci-dessus, là aussi se déclarer incompétent ; qu'en s'y refusant, il a exposé sa décision à l'infirmité ; qu'en conclusion, quatre éléments essentiels du litige, à savoir la détermination des parties au Contrat ainsi que sa date d'entrée en vigueur, la détermination de l'étendue des obligations de travaux à la charge des Appelantes ainsi que la fixation du loyer relèvent du champ d'application de la clause compromissoire contenue au Contrat et doivent donc être examinés par les arbitres ; qu'en l'état, et dans la mesure où la réponse apportée par les arbitres à ces questions aura nécessairement un impact sur la solution du litige présenté devant la juridiction étatique, elle doit donc se déclarer incompétente ;



Attendu que les sociétés Accor Afrique, STIEH, Accor sollicitent à titre subsidiaire de constater la contrariété entre la sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2015 rendue par le Tribunal arbitral de la CCI et le jugement n°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015 par la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé ; que selon elles, la lecture combinée des articles 37 et 43 et de la Convention judiciaire du 23 mars 1976 conclue entre la France et le Togo fait apparaître que les sentences arbitrales rendues en France ont de plein droit autorité de chose jugée au Togo ; que la sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2015 jugeant que le Tribunal Arbitral de la CCI était compétent pour l'ensemble des

demandes qui lui étaient soumises avait donné immédiatement autorité de chose jugée au Togo ; que cette sentence arbitrale réunit, en effet, toutes les conditions requises à l'article 37 de la Convention judiciaire du 23 Mars 1976 ; que le jugement du Tribunal de Première Instance rendu le 23 novembre 2015 par le Tribunal de Première Instance de Lomé heurte donc l'autorité de chose jugée acquise immédiatement et de plein droit par ladite sentence sur le territoire de la République Togolaise : qu'aux termes de l'article 29 du Code de Procédure Civile, la chose jugée constitue une fin de non recevoir ; que les auteurs rattachent « l'autorité de la chose jugée aux idées de sécurité juridique et de paix publique : il faut empêcher les litiges de renaître. » ; que c'est cette même idée de sécurité juridique et judiciaire qui a conduit le législateur OHADA à prévoir le principe de compétence-compétence : que les Appelantes avaient attiré l'attention du Tribunal de Première Instance de Lomé sur le risque de contrariété entre la décision qu'il pourrait rendre et celle du Tribunal Arbitral déjà saisi du même litige par les parties ; qu'en effet, les parties au procès devant le Tribunal de Lomé sont également parties au litige pendant par-devant le Tribunal arbitral de la CCI ; que ce risque naît du fait que l'Etat togolais a répété devant le Tribunal de Lomé des demandes déjà formulées devant le juge arbitral ; que la doctrine nous enseigne qu'en présence de demandes identiques, le risque d'aboutir à une contrariété est particulièrement élevé, tout comme le risque de difficultés au stade de l'exécution ; que selon Claire Debourg, "en matière d'arbitrage international, l'effet négatif de la convention d'arbitrage devrait permettre d'éviter les concurrences totales entre la justice étatique et la justice arbitrale, car il exclut la compétence du juge étatique dès lors que ce dernier se trouve en présence d'une convention d'arbitrage." ; qu'en prévision du risque de contrariété de décisions étatique et arbitrale, le législateur OHADA a édicté l'article 23 du Traité OHADA ; que l'article 23 du Traité OHADA attribue donc au juge arbitral une compétence exclusive fondée sur l'existence d'une convention d'arbitrage, "source de la compétence du Tribunal arbitral et de l'obligation pour les parties de lui soumettre leur litige" ; que le principe édicté par l'article 23 du Traité OHADA élabore un mécanisme de répartition des compétences entre le juge étatique et le juge arbitral ; que cette exclusion de la compétence du juge étatique en présence d'une convention d'arbitrage est totale en ce sens que le juge étatique n'a même pas la possibilité d'apprécier l'efficacité, l'étendue ou la portée de la convention d'arbitrage ; que la portée, l'étendue de la clause compromissoire insérée au bail du 18 février 1998 a été débattue devant le Tribunal arbitral de la CCI le 1^{er} juillet 2015 ; que les Appelantes avaient alors rappelé au premier juge que ce débat devant le Tribunal arbitral renforce le risque de contrariété et oblige le Tribunal de Lomé à attendre la décision du Tribunal arbitral sur sa propre compétence ; que les Appelantes avaient insisté sur le fait qu' "en présence d'une convention d'arbitrage valable, et dans laquelle s'inscrit un litige donné, entre deux ou plusieurs personnes données, la voie qui mène à justice étatique est fermée, et celle qui mène à l'arbitrage est la seule ouverte" ; mais que le Tribunal de Première Instance de Lomé a passé outre tous les arguments qui lui étaient soumis et a rendu le jugement n°0455/2015 le 23 novembre 2015 ; que comme pressenti, cette décision est contraire à celle rendue par le Tribunal arbitral de la CCI ; que la sentence arbitrale partielle rendue le 06 novembre 2015 étant antérieure au jugement n°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015, il ne fait aucun doute que ce jugement se heurte à l'autorité de chose jugée acquise immédiatement et de plein droit par la sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2015 sur le territoire de la République togolaise ; que cette contrariété expose le jugement n°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015 à une fin de non recevoir qui, selon l'article 30 du Code de Procédure

Civile, peut être proposée en tout état de cause ; que l'obligation est faite au juge de relever d'office cette fin de non recevoir surtout dans le cas d'espèce ou la décision du Tribunal de Première Instance fait exister deux décisions contradictoires sur le même objet ; qu'il s'agit là d'une question d'ordre public de laquelle la Cour d'appel de Lomé ne peut se détourner ; qu'il échet par conséquent d'infirmier le jugement attaqué en ce que le premier juge a, à tort, retenu sa compétence ; statuant à nouveau et faisant ce que le premier juge aurait dû faire, il échet de déclarer les juridictions togolaises incompétentes et de renvoyer cause et parties devant le Tribunal Arbitral de la CCI ; qu'il échoit donc de constater l'antériorité de la sentence arbitrale du 06 novembre 2015 et la contrariété entre la sentence arbitrale partielle et le jugement n°0455/2015 du 23 novembre 2015 et de dire et juger que les demandes portées par l'Etat togolais devant le Tribunal de Première Instance de Lomé sont irrecevables ;

Attendu qu'enfin, les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor ont cru également relever la nécessité de surseoir à statuer ; qu'elles prétendent qu'elles avaient demandé au premier juge, qui l'a écarté, de surseoir à statuer dans l'attente de la décision du Tribunal arbitral et de ne se prononcer sur les demandes de la République Togolaise qu'à la lumière de l'interprétation que le Tribunal arbitral aura fait des éléments sujets à interprétation et qui lui ont été soumis ; qu'au regard de l'exposé ci-dessus, il était fortement évident, qu'à défaut pour les juridictions togolaises de se déclarer incompétentes, il y aura lieu de surseoir à statuer dans l'attente de la décision du Tribunal arbitral ; qu'en effet les parties comparaissent devant le Tribunal arbitral saisi par les Appelantes ; que le Tribunal arbitral dans sa sentence partielle en date du 06 novembre 2015 s'est déclaré compétent pour interpréter la clause compromissoire insérée au Contrat et de se prononcer sur les différends découlant de l'interprétation du Contrat ; mais que le Tribunal de Première Instance de Lomé a affirmé le contraire ; qu'à tout le moins, les juridictions étatiques togolaises doivent surseoir à statuer dans l'attente de la décision du Tribunal arbitral qui doit nécessairement en vertu du principe de compétence-compétence examiner en priorité sa propre compétence ; qu'il échet en conséquence de désavouer le Tribunal de Première Instance de Lomé pour avoir écarté la demande de sursis à statuer ;



Attendu qu'au fond, les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor demandent l'infirmité du jugement au motif que les demandes de l'Etat Togolais ne sont nullement fondées ; que les preuves rapportées par la République togolaise leur sont inopposables en l'absence d'une expertise contradictoire ; que la République Togolaise a sollicité la condamnation des Appelantes à lui payer diverses sommes d'argent en se fondant sur des rapports d'expertise établis par Monsieur Patrick Sourdeau, Togo Télécom et le bureau Véritas ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé, en dépit des contestations soulevées par les Appelantes, est rentré en condamnation contre les Appelantes aux motifs que : « il résulte des éléments du dossier que ces différentes expertises ont été effectuées pour une évaluation d'ensemble de l'Etat hôtelier dont les rapports peu favorables aux preneurs ont été déposés ; que si les requises demandent d'écarter ces différents rapports sous prétexte que les expertises n'ont pas été ordonnées par un juge, il appartenait aux requises de les contester par la procédure de contre-expertise en justice ; que ne l'ayant pas fait, elles ne sont pas fondées en leurs demandes » ; que cette innovation du premier juge ne trouve aucune justification dans les dispositions légales applicables en matière d'expertise au Togo ; qu'en effet aux termes de l'article 90 du Code de procédure civile : « Si le point litigieux nécessite des connaissances techniques

ou étrangères au juge, celui-ci peut commettre un ou plusieurs experts soit sur la proposition des parties, ou d'office » ; que les rapports d'expertise sur lesquelles le premier juge s'est fondé ne sont pas des rapports d'expertise judiciaire, lesdites expertises n'étant pas ordonnées dans le cadre d'une procédure contradictoire, ni à la demande d'une des parties, ni d'office par le juge ; que selon une jurisprudence, le juge ne saurait se fonder sur un rapport d'expertise et en reprendre les conclusions si ce rapport n'a pas été élaboré dans le cadre d'une procédure d'expertise contradictoire ; qu'une des parties à un procès ne peut donc pas opposer à son colitigant des rapports d'expertise établis par des personnes qui se trouvent dans un lien de collaboration ou de subordination avec elle ; que l'expert doit être indépendant et impartial ; qu'il ne doit pas être dans un lien de sujétion et ou de parenté avec les parties ; qu'il ne doit pas avoir de conflit d'intérêts ; qu'en l'espèce, ceci est d'autant plus grave, s'agissant des rapports de Monsieur Sourdeau, qu'il ressort du dossier et des informations publiques concernant l'hôtel Sarakawa que ce dernier, directement intéressé au litige, est loin d'être un tiers indépendant, impartial et est même « conflicté » étant entendu qu'il entretient des relations étroites avec l'Etat Togolais ; qu'en 2013, Monsieur Sourdeau était le consultant tourisme et hôtellerie de l'Etat togolais ; qu'en juillet 2014, M. Patrick Sourdeau était mandaté pour « représenter la République du Togo suite à l'éviction du groupe Accor de l'hôtel Sarakawa » ; qu'enfin, M. Patrick Sourdeau a eu un retour de faveur de l'Etat togolais en prenant lui-même la tête de l'Hôtel en étant nommé administrateur provisoire suite à l'expulsion de Accor Afrique S.A.S. et de la STIEH S.A. ; qu'en conséquence, M. Patrick Sourdeau qui, non seulement conseillait la République Togolaise mais l'a également assisté dans son opération d'éviction du groupe Accor afin de reprendre lui-même la gestion de l'hôtel est dans une situation grave de conflit d'intérêt ; qu'il ne peut en aucun cas être considéré comme objectif et de bonne foi, eu égard à son intérêt personnel et financier dans l'issue du litige ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé confirme l'intérêt de Monsieur Sourdeau au litige mais a prétendu que « son titre d'administrateur provisoire de l'hôtel et sa proximité avec la République togolaise ne saurait entamer la qualité et l'objectivité du rapport produit ; qu'il y a là une contradiction flagrante dans cette déclaration du premier juge car dès lors qu'il est avéré que monsieur Sourdeau est nommé administrateur provisoire de l'hôtel Sarakawa et que sa proximité avec la République togolaise n'est pas niée, le premier juge aurait dû tout simplement en tirer les conséquences de droit ; qu'il échec de constater que monsieur Patrick Sourdeau est dans un lien de sujétion avec la République Togolaise et d'écarter en conséquence ses rapports d'expertise des débats ; que la société TOGO TELECOM quant à elle, est une société d'Etat dont le capital social est détenu à 100% par l'Etat togolais ; qu'elle est elle-même fournisseur d'accès téléphonique à l'Hôtel Sarakawa ; qu'elle n'est donc pas un tiers indépendant ni impartial ; que c'est donc à tort que le premier juge a décidé de faire foi à son rapport d'expertise aux motifs que: « il ne lui a été demandé que son expertise ; ... que dès lors que le problème de tonalité était récurrent il revenait aux requises de rappeler Togo Télécom à ses obligations contractuelles et non de prétendre que ce rapport leur soit inopposable ou doit être écarté des débats » ; que par ailleurs, l'article 92 alinéa 1^{er} du Code de procédure civile dispose que « L'expert commis prête serment de bien et de fidèlement remplir sa mission, soit par écrit en tête de son rapport soit oralement devant le juge. » ; que l'exigence de la prestation de serment par l'expert vise à garantir aux parties une conscience professionnelle nécessaire pour la crédibilité du rapport de l'expert et l'indépendance et l'impartialité qui doivent caractériser sa mission ; que cette garantie n'existe pas dans les rapports établis unilatéralement par monsieur Sourdeau et TOGO TELECOM à la demande de la République Togolaise ; que

mieux, l'alinéa 2 de l'article 92 du Code de procédure civile prévoit que l'expert « doit aviser les parties de l'heure, du jour et du lieu de ses opérations afin qu'elles puissent y assister ou y être représentées et formuler leurs dires. Le juge est avisé de cette date afin de pouvoir assister aux opérations s'il échet. Il en est de même du Ministère public.» ; qu'il ressort de cette disposition une exigence du respect du principe du contradictoire dans l'accomplissement de toute expertise ; que ce qui n'est pas observé dans les rapports d'expertise que la République Togolaise a fait établir unilatéralement ; que ces rapports ne contiennent pas non plus les dires des Appelantes ; qu'au vu de ce qui précède, les rapports d'expertise de monsieur Sourdeau produits au débat par l'Etat togolais doivent être purement et simplement écartés car entachés de dépendance vis-à-vis du commettant, d'impartialité, de conflit d'intérêts et de violation du principe du contradictoire ; que le principe de la contradiction, qui exige, sinon la présence effective des parties, du moins leur convocation, s'applique à toutes les opérations d'expertise ; qu'il concerne, sans aucun doute, les opérations matérielles qui sont de nature à motiver le concours ou tout au moins le contrôle des parties, de telle sorte que si ces opérations avaient lieu en leur absence l'expertise perdrait son caractère contradictoire et les droits de la défense seraient violés ; qu'enfin, s'agissant du rapport du bureau Veritas, il y a lieu de constater que ce rapport n'a pas été non plus réalisé de façon contradictoire entre les parties et de l'écarté purement et simplement des débats ;

Attendu que les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor poursuivent en disant qu'elles n'ont commis aucun manquement contractuel ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé a déclaré que : « conformément au contrat de bail, il était prévu que le preneur devait l'exploiter au standard homologué quatre étoiles, qu'au regard des manquements relevés des rapports d'expertise, il s'en suit que l'Hôtel n'a jamais été exploité aux standards convenus ; que bien plus, mis en demeure pour régulariser la situation, les preneurs sans aucune contestation, ont sollicité qu'en contrepartie de l'exécution de leurs engagements contractuels, un nouveau bail leur soit consenti sans attendre l'expiration de l'ancien ; qu'en agissant ainsi, les preneurs, reconnaissent n'avoir jamais honoré leurs engagements contractuels » ; que cette décision ne prend nullement en compte les éléments factuels et juridiques soumis au premier juge ; qu'en effet, sur l'exploitation de l'Hôtel Sarakawa, le premier juge, reprenant à son compte une argumentation de la République togolaise, impute à la STIEH S.A. et à Accor Afrique S.A.S une gestion déplorable et calamiteuse de l'hôtel Sarakawa et affirme qu'il était prévu de l'exploiter au standard homologué quatre étoiles et que mis en demeure pour régulariser la situation, les preneurs ont implicitement reconnu n'avoir jamais honoré leur engagement ; que ces allégations du premier juge sont complètement erronées ; que sur le standard de l'Hôtel Sarakawa, à titre liminaire, on rappellera que la chose louée est définie à l'article 03 du Contrat ; que l'article 05 du Contrat précise la destination des lieux donnés à bail ; que le droit applicable à la destination des lieux loués est non seulement le droit togolais, en vertu de l'article 12 du Contrat, mais également le Décret français n°53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, en vertu du préambule et de l'article 2 du Contrat ; que le Premier juge laisse entendre par sa motivation que les Appelantes avaient une obligation de réaliser les travaux nécessaires pour une exploitation de l'Hôtel au standard international 04 étoiles et de maintenir ce standard tout au long du bail ; que l'Etat togolais quant à lui insinue que «



Accor Afrique a été incapable de porter l'hôtel Sarakawa au standing homologué « 04 étoiles » et que « la mauvaise qualité des travaux de rénovation attendus a entraîné l'hôtel dans un état de dégradation totale; pire l'entretien de l'hôtel laisse à désirer ... » ; que cette interprétation du Contrat par le premier juge ainsi que l'argumentation de l'Etat Togolais sont erronées ;

Que d'abord, il incombe au bailleur de délivrer au preneur la chose louée et de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; que conformément au droit togolais, la République togolaise a l'obligation de délivrer à Accor Afrique et la STIEH un ensemble immobilier susceptible d'être exploité en hôtel "04 étoiles". ; qu'ensuite, on peut noter que l'Hôtel Sarakawa était classé en « 05 étoiles» par le Haut Commissariat au Tourisme à l'époque ou il était exploité par PLM - SOGETEL S.A, comme il apparaît d'une pièce versée par l'Etat Togolais au dossier de l'arbitrage CCI ; qu'enfin, l'Hôtel Sarakawa a été exploité conformément à l'intention des Parties ; que l'intention des Parties quant au standard de l'Hôtel Sarakawa est sujette à interprétation ; qu'en effet, à la date de signature du Contrat le 18 février 1998, il n'existait aucun standard hôtelier international en vigueur ; que ce n'est qu'en 2009, qu'a été créée l'Agence mondiale de notation hôtelière (World Hotel Rating Agency), organisme privé et indépendant, qui s'est donné pour mission notamment "de fournir aux voyageurs un outil performant pour 10 sélection d'hôtels répondant à leurs attentes" ; que cet organisme dont le travail est encore à l'état embryonnaire, se propose d'évaluer uniquement les hôtels qui en font la demande ; qu'en l'absence d'un standard de référence pour l'hôtellerie internationale, il est donc nécessaire d'interpréter la clause de désignation contractuelle à l'aune de l'intention des parties au Contrat, afin de déterminer ce qu'elles entendaient par l'expression "04 étoiles". ; qu'en l'espèce, les parties s'étaient précisément accordées sur les caractéristiques de l'hôtel qui devait être exploité par le groupe Accor, en prévoyant un programme détaillé de travaux de rénovation à réaliser avant la réouverture de l'Hôtel Sarakawa ; que l'article 06 du Contrat stipule clairement que l'obligation du preneur quant à la rénovation et l'embellissement des locaux est limitée à la réalisation des travaux ; que l'annexe 01 du Contrat, intitulée "Descriptifs des travaux - budget prévisionnel" fait apparaître un budget détaillé du programme de rénovation, pour un total de 27.244.000 FRF (soit 4.153.321 euros) ; qu'il n'est pas contesté que les travaux prévus au Contrat ont été réalisés de manière satisfaisante par la STIEH S.A ; qu'il ne peut donc être contesté que l'Hôtel tel qu'exploité par la STIEH S.A. était bien conforme à l'intention des Parties quant à la destination contractuelle des lieux ; qu'il convient d'ailleurs de noter que, quelques semaines après la reprise de l'Hôtel par l'Etat Togolais, celui-ci était exploité en 04 étoiles, sans qu'aucun travaux de rénovation n'aient été réalisés ; que le premier juge en relevant que les Parties avaient prévu une exploitation de l'Hôtel en 04 étoiles devrait, in concreto, sur la base des travaux prévus pour la rénovation de l'Hôtel, poser la question de savoir si ces travaux permettaient de classer l'hôtel dans la catégorie des hôtels 04 étoiles ; que mieux, le premier juge devrait indiquer dans sa décision ce que c'est qu'un hôtel 04 étoiles et démontrer par une appréciation concrète que les travaux prévus de commun accord étaient destinés à élever l'hôtel à cette catégorie ; qu'il n'est d'ailleurs pas inutile de préciser que l'Etat togolais qui glose que l'hôtel devrait être porté au standard 04 étoiles, a réceptionné les travaux sans aucune réserve ; que toutes ces carences dans la décision du premier juge et dans le raisonnement de l'Etat togolais donnent la preuve que le Tribunal de Première Instance de Lomé s'est trompé dans l'analyse du Contrat et de l'intention des parties ; qu'en tout état de cause, le Tribunal de Première Instance de Lomé a manqué de considérer que les Parties ont tacitement modifié la destination contractuelle

des lieux ; qu'à titre d'illustration, on notera que selon la jurisprudence française, une modification conventionnelle de la destination du bail peut être tacite, à condition qu'elle soit non équivoque ; que le juge exige des actes positifs du bailleur manifestant de manière non ambiguë sa volonté d'autoriser la modification de la destination contractuelle des lieux ; que la Cour de cassation française a ainsi jugé qu'un bailleur doit être considéré comme ayant tacitement autorisé la modification de la destination contractuelle des lieux lorsqu'il a recours aux produits ou services commercialisés par le preneur dans les locaux loués ; qu'en l'espèce, l'Etat togolais a eu, à de très nombreuses reprises, recours aux services de l'Hôtel Mercure Sarakawa, en y organisant des conférences, des colloques et en y hébergeant ses fonctionnaires ainsi que ses hôtes de marque étrangers ; qu'elle a ainsi manifesté, par un comportement dénué de toute ambiguïté, sa volonté d'autoriser l'exploitation de l'Hôtel Sarakawa sous l'enseigne Mercure 03 étoiles ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé a donc, à tort, imputé un manquement contractuel aux Appelantes ; que le premier juge, en outre, affirme que, mis en demeure, les preneurs n'ont pas régularisé la situation ; mais qu'il n'y a jamais eu une mise en demeure contrairement à ce qu'exige l'article 100 de l'Acte uniforme relatif au Droit Commercial Général du 17 avril 1997 applicable au Contrat (AUDCG ancien) ; qu'en effet, dans la forme la lettre du 16 juillet 2008 ne peut constituer une mise en demeure car elle n'a pas été délivrée par acte extrajudiciaire comme l'exige l'article 100 AUDCG ; que le juge ne peut donc tirer aucune conséquence de droit de cette prétendue mise en demeure ; qu'il convient alors de déclarer nulle la prétendue mise en demeure donnée par lettre en date du 16 juillet 2008 et dire qu'elle ne peut produire aucun effet de droit à l'égard de Accor Afrique SAS et de la STIEH S.A ; que sur le prétendu défaut d'entretien, le Tribunal de Première Instance de Lomé évoque des manquements qui caractérisent une gestion déplorable et calamiteuse sans spécifiquement relever ces manquements ; que mais puisque le Tribunal de Première Instance a fait référence aux rapports d'expertise, les Appelantes en déduisent que les manquements évoqués sont ceux reprochés par la République Togolaise aux Appelantes ; que les Appelantes tiennent à apporter les réponses ci-après en cinq points ; que l'état de l'Hôtel et les prétendus risques sanitaires : le Tribunal de Première Instance de Lomé s'est appuyé sur quatre rapports de Monsieur Patrick Sourdeau, qui sont inopposables aux Appelantes, comme démontré ci-dessus, et qui devront être écartés des débats du fait des relations étroites que Monsieur Sourdeau entretient avec l'Etat togolais et de son intérêt personnel à l'issue du litige ; que pour le réseau téléphonique: l'Etat togolais invoque un rapport de la société Togo Télécom pour soutenir qu'il existait des défaillances du réseau téléphonique ; que ce rapport réalisé par une société d'Etat exerçant une activité commerciale avait évidemment pour objet de convaincre les Appelantes de rénover les installations téléphoniques de l'Hôtel et de mandater la société Togo Télécom pour réaliser les travaux préconisés ; qu'au-delà de cet aspect commercial, il convient de souligner que le premier des problèmes récurrents identifiés par le rapport est attribuable à un tiers, le fournisseur d'accès, qui n'est autre que Togo Télécom ; qu'en conséquence, la Cour d'appel de Lomé ne pourra que constater que la République togolaise n'a pas rapporté la preuve de l'existence de prétendues défaillances dues à Accor Afrique S.A.S. et la STIEH S.A. sur le réseau téléphonique de l'Hôtel Sarakawa ;



Que s'agissant des installations électriques, la République Togolaise se fonde également sur plusieurs rapports Veritas pour prétendre qu'Accor Afrique SAS. et la STIEH S.A. auraient laissé perdurer des défaillances sur les installations électriques de l'Hôtel Sarakawa ; qu'il ressort des deux rapports de Bureau Veritas relatifs à la vérification des installations électriques portant sur les

années 2012 et 2014 que s'agissant de l'isolement, environ 90% des éléments notés ont reçu l'appréciation de "bon" en matière d'isolement, et ce pourcentage s'élève à 99,9 % en matière de continuité masse ; que seul environ 10% des éléments visés dans le rapport de 2013 constituent un rappel des éléments signalés en 2012 : que la Cour notera facilement, à la lecture du rapport, que la République Togolaise a sélectionné quelques points identifiés par Bureau Veritas comme étant à améliorer, pour peindre une image catastrophique de l'entretien des installations électriques de l'Hôtel ; que la Cour constatera, alors que ces rapports ne reflètent que l'état normal des installations d'un hôtel d'une telle superficie ; que quant au rapport Veritas relatif à l'inspection par thermographie des installations électriques de décembre 2014 soit six mois après le départ du groupe Accor, celui-ci a été commandité après le départ du groupe Accor de l'Hôtel Sarakawa et les Appelantes n'ont aucune information quant à la manière dont il a été réalisé ni quant aux conditions dans lesquelles l'Hôtel a été exploité ; qu'elles ne sauraient donc être tenues responsables des prétendues défaillances que ce rapport identifierait ;

Que pour les installations incendie, la République togolaise prétend que les installations incendie de l'Hôtel seraient défaillantes en se fondant sur les rapports du Bureau Veritas pour les années 2011, 2012 et 2013 ; qu'une fois de plus, contrairement à ce qu'allègue le premier juge, l'analyse d'ensemble de ces rapports reflète une gestion adéquate de la sécurité incendie par le groupe Accor ; qu'ils portent d'une part sur les dispositions générales relatives à la protection incendie et d'autre part, plus précisément, sur les mesures concourant à la sécurité ; qu'en moyenne, au regard des trois rapports successifs concernant les années 2011 à 2013, 85% des éléments évalués portant sur les dispositions générales ont reçu un avis favorable ; que concernant les mesures concourant à la sécurité, 81 % des éléments évalués ont reçu un avis positif ; que cette appréciation positive est mise en évidence par les conclusions des trois rapports qui indiquent que les installations incendie ont été améliorées d'année en année ; qu'en effet, en 2011 l'inspection menée par la société Bureau Veritas présente la conclusion suivante: "La visite périodique des installations de sécurité incendie que nous avons effectuée à l'hôtel MERCURE "SARAKAWA" à Lomé, au titre de l'année 2011, nous a permis de noter avec satisfaction une grande amélioration au niveau du système de sécurité incendie, désenfumage et extincteur. Toutefois nos observations relatives au RIA et poteaux incendie n'ont pas été satisfaites. Nous réitérons la prise en compte de nos observations, afin d'assurer à l'établissement, un meilleur niveau de sécurité incendie." ; que cette même formulation positive et encourageante est retrouvée dans le rapport établi en 2012 ; que de même, la conclusion du rapport établi pour l'année 2013 a confirmé l'amélioration du fonctionnement des installations incendie ; que l'utilisation des termes "meilleur niveau" dans la conclusion du dernier rapport confirme bien que le niveau de sécurité incendie était satisfaisant ; qu'une lecture d'ensemble de ces rapports permet de conclure à une situation parfaitement satisfaisante, soulignant la bonne foi et la volonté des Appelantes de remédier aux rares dysfonctionnements identifiés par Bureau Veritas ; que la Cour constatera donc que la République togolaise ne démontre pas l'existence de la prétendue défaillance des installations incendie ;

Qu'au niveau des ascenseurs, la République togolaise se fonde sur les rapports du Bureau Veritas pour les années 2012 et 2014 pour prétendre que les ascenseurs de l'Hôtel Sarakawa n'auraient pas été entretenus ; que l'Etat Togolais s'appuie soigneusement sur une sélection de rares observations

du Bureau Veritas, sans toutefois préciser qu'aucun des points ayant fait l'objet d'une vérification par celui-ci n'a été jugé comme "Non Satisfaisant" : que de nouveau, la Cour ne se laissera pas tromper par le stratagème de l'Etat togolais, consistant à extraire des fragments des rapports du Bureau Veritas pour prétendre que la situation des installations ascenseurs était catastrophique, alors même que les rapports en question indiquent que ceux-ci ont été modernisés en l'an 2000 ; que la Cour constatera donc que l'Etat togolais n'apporte pas la preuve d'une défaillance des installations ascenseurs de l'Hôtel Sarakawa ;

Attendu que sur le prétendu non-respect des conditions financières du bail, le Tribunal de Première Instance de Lomé a retenu que l'Etat togolais est « déchu de son droit de paiement des arriérés de loyers échus antérieurs au 17 juillet 2009 » et sa demande relative à ces loyers est irrecevable pour cause de prescription ; mais que le premier juge n'a pas tiré les conséquences de cette prescription dans le dispositif de son jugement ; qu'en effet, le Tribunal de Première Instance de Lomé, tout en accueillant l'argument sur la prescription opposée aux demandes de l'Etat togolais relatives aux loyers antérieurs au 17 juillet 2009, a condamné Accor Afrique S.A.S. et la STIEH S.A. à régler la totalité des sommes réclamées par le Togo à ce titre, incluant les loyers des années 2001 à 2009 soit la somme de 149 135736,52 F CFA ; que le premier juge a ainsi entaché sa décision d'une contradiction qui expose le jugement n°0455/2015 du 23 novembre 2015 à une infirmation ; que le premier juge a estimé par contre qu'Accor Afrique SAS, STIEH S.A. et Accor S.A. auraient reconnu « implicitement l'existence des arriérés de loyers qu'elles doivent payer au bailleur, ne serait-ce que pour la période postérieure au 17 juillet 2009 jusqu'à la date de la libération totale des lieux ; que ce non-paiement des loyers échus constitue un manquement substantiel du non respect de leurs engagements contractuels comme sus-relevés » ; que l'Etat togolais dans sa requête d'appel prétend que, Accor S.A. lui aurait causé un préjudice ; qu'il avait été demandé au Tribunal d'écarter des débats la pièce n°46 sur laquelle se fonde la République togolaise du fait des erreurs manifestes qu'elle contient ; qu'il lui a été en outre démontré que la STIEH S.A. s'est conformée à ses obligations concernant le paiement des loyers contrairement à ce que soutient la République togolaise ; que s'agissant de la Pièce n°46 de l'Etat togolais, le premier juge a refusé d'écarter cette pièce des débats malgré les erreurs évidentes et grossières mise en exergue par les preneurs en soutenant « qu'en se contentant de relever que le tableau produit par l'Etat togolais contient des erreurs grossières alors qu'elles auraient pu demander à leur contradicteur le tableau qui leur semblait exact, leur demande d'écarter ce tableau comme moyen de preuve, ne saurait être accueillie favorablement ; qu'il y a lieu donc de les condamner à payer à l'Etat togolais les loyers échus impayés à compter du 17 juillet 2009 jusqu'à la date de la libération totale de l'hôtel » ; que ce raisonnement du premier juge démontre tout simplement la volonté aveugle de condamner coûte que coûte Accor S.A., Accor Afrique S.A.S, et la STIEH S.A. sans aucun examen sérieux et impartial des moyens de défense qu'elles ont exposés contre les demandes de l'Etat togolais ; qu'en effet le Tribunal de Première Instance de Lomé ne nie pas qu'il y a des erreurs grossières dans le tableau présenté par l'Etat togolais ; que le Tribunal a préféré reprocher aux preneurs de n'avoir pas réclamé à l'Etat togolais le tableau exact ; qu'or les Appelantes avaient apporté devant le Tribunal la preuve de l'inexactitude des informations fondant les demandes de l'Etat togolais ; que la République togolaise avait produit une pièce n°46 intitulé « Tableau financier (calcul des loyers dus) » présentant les montants prétendument dus et réglés par la STIEH au titre des loyers ;



Qu'en premier lieu ce tableau est entaché d'erreurs grossières, les totaux des colonnes « loyer fixe payé » et « loyer variable payé » étant erronés ; qu'on ne saurait dès lors accorder le moindre crédit à ce document ;

Qu'en second lieu, ce tableau est impossible à réconcilier avec les déclarations de recette émises par la République togolaise ; que la majorité de ces déclarations de recette ont été communiquées par la République togolaise en Pièce Togo n°45. Accor Afrique SAS, STIEH S.A. et Accor S.A. avaient communiqué au soutien de leurs conclusions deux déclarations de recette qui étaient manquantes ;

Que l'analyse de ces déclarations de recettes pour les années 2008 à 2012 fait apparaître que les montants avancés par la République togolaise comme ayant été réglés par la STIEH S.A. sont systématiquement inférieurs aux sommes réellement versées ; que la République togolaise n'a offert aucune explication quant à ces différences substantielles ni apporté des éléments contraires pour contredire les Appelantes ; qu'il apparaît donc que contrairement aux motivations du premier juge, les Appelantes ne se sont pas contentées de relever que le tableau produit par l'Etat togolais contient des erreurs grossières ; qu'elles ont mis ces erreurs en exergue en apportant la preuve contraire ; qu'il échet, en conséquence, d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et statuant à nouveau, il y a lieu d'écarter la Pièce Togo n°46 des débats et de rejeter la demande de la République togolaise concernant les loyers ;

Que par ailleurs, la STIEH S.A. a réglé le loyer librement fixé par les parties ; que la STIEH S.A. et Accor Afrique SAS se sont acquittées des loyers dus en application de la clause d'indexation de l'article 07 du contrat de bail ; que l'article 116 de l'AUDCG dispose que les parties du contrat de bail fixent librement le montant du loyer ; que les parties sont ainsi convenues d'un loyer décomposé en un loyer annuel fixe et un loyer annuel variable à l'article 07 du contrat ; que la République togolaise a proposé, plus d'un an après l'expiration du bail, une nouvelle interprétation de cette clause ; qu'elle a soutenue devant le Premier juge que le calcul de la variation du loyer fixe annuel était erroné car l'indice du prix moyen chambre était appliqué au loyer de 50.000.000 FCFA alors qu'il aurait dû, selon elle, être appliqué au loyer réglé l'année précédente ; que cette interprétation est erronée et contraire à l'intention des parties ; que l'article 7.2 prévoit clairement que le loyer fixe de 50.000.000 FCFA est révisé chaque année, sur la base de la variation du prix moyen de la chambre ; qu'il n'est pas prévu que cette variation soit appliquée au loyer révisé payé l'année précédente ; que c'est bien de cette manière que les Parties ont interprété la clause 7.2 et le preneur a ainsi payé les loyers du début à la fin de l'exploitation ; que ces paiements n'ont jamais fait l'objet de contestation avant que la République togolaise ne décide d'expulser le groupe Accor par tous les moyens ; qu'il est d'ailleurs important de noter que le paiement des loyers était évidemment soumis à l'approbation de la République togolaise ; qu'en effet la commission de suivi des Baux Commerciaux des Hôtels d'Etat (CSBICHE), en concertation avec la Direction Générale du Mercure Sarakawa, calculait le montant total du loyer dû ; que le résultat de cette concertation était adressé par le Ministre de l'Economie et des Finances à la STIEH S.A. qui réglait le loyer restant dû après déduction du loyer fixe de 50.000.000 F CFA réglé au cour de l'année ; que par exemple, au titre de l'année 2009, on constate que le Ministère de l'Economie et des Finances a informé la STIEH S.A. par courrier en date du 24 juillet 2009 que le montant du loyer au titre de l'année 2009 s'élevait à 178.051.022 F CFA et qu'il restait donc 128.051.022 F CFA à régler ; que la déclaration de recette n° 34025 démontre que ce montant a été

réglé quelques jours plus tard, le 30 juillet 2009 ; qu'il serait donc faux de considérer que le paiement des loyers était un processus unilatéral entre les mains du groupe Accor ; que bien au contraire, la détermination du loyer donnait lieu chaque année à la tenue d'une réunion avec les représentants de l'Etat togolais à l'issue de laquelle le loyer dû était fixé de manière tout à fait officielle ; qu'il n'est pas sérieux de soutenir aujourd'hui que les nombreux loyers versés par la STIEH S.A. à la République togolaise pendant quinze ans n'étaient pas conformes aux stipulations contractuelles ; que la Cour constatera donc que les Appelantes se sont bien conformées aux stipulations du Bail relatives au paiement des loyers et qu'aucun loyer impayé n'est dû à la République Togolaise pour la période du 17 juillet 2009 jusqu'à la date de libération totale de l'Hôtel ; qu'en conséquence, la Cour infirmera le jugement querellé en ce qu'il a condamné les Appelantes à payer à la République Togolaise une somme de 149.135.736,52 F CFA au titre des arriérés de loyers assortie de pénalités de retard afférentes, égales au taux de base bancaire majoré de 01 point depuis la date d'exigibilité de chaque loyer impayé jusqu'au jour de leur complet règlement, ceci après déduction des arriérés de loyers impayés prescrits ; que statuant à nouveau, il y a lieu de débouter purement et simplement la République Togolaise de sa demande de paiement d'arriérés de loyers ; que sur le coût des travaux nécessaires, la République Togolaise dit se trouver dans l'obligation de remédier aux défaillances contractuelles d'Accor Afrique SAS en procédant elle-même et à ses frais aux travaux de rénovation destinés à porter l'Hôtel au standard international 04 étoiles ; que l'Etat togolais prétend « avoir mandaté la société Artélia qui a estimé le coût des travaux de rénovation à la somme totale de 12.823.959.350 F CFA hors honoraires » ; que la République togolaise demande ainsi le remboursement des sommes exposées au titre de deux catégories de travaux ; qu'en premier lieu, la République togolaise expose « les dépenses nécessaires à la reprise immédiate et temporaire de l'Hôtel », qui se décomposent en deux postes : « les sommes déjà engagées » : 165.950.334 francs CFA HT et « les dépenses prévisionnelles destinées, dans l'attente de la rénovation de l'Hôtel, à maintenir l'outil de travail dans des conditions d'exploitation correctes (...) estimées à 550 millions de francs CFA » ; que ces chiffres sont issus d'un rapport de Monsieur Patrick Sourdeau en date de décembre 2014 ; qu'il sera rappelé à cet égard que Monsieur Patrick Sourdeau n'est en aucun cas un tiers impartial et qu'il est en situation flagrante de conflit d'intérêts dans ce dossier, dès lors qu'il a agit comme consultant de la République togolaise et est actuellement administrateur provisoire de l'Hôtel Sarakawa, pour le compte de l'Etat ; que concernant les sommes déjà engagées, il est tout d'abord totalement erroné de prétendre qu'elles étaient nécessaires à la reprise immédiate de l'Hôtel ; qu'en effet, l'Etat togolais a continué à exploiter l'Hôtel Sarakawa sans interruption après le départ de la STIEH S.A ; que les contrats de travail des employés de l'Hôtel ont été repris sans discontinuation et certains clients n'ont pas quitté l'Hôtel faute d'alternative ; que l'Hôtel a donc continué à fonctionner ; que l'Etat togolais a en conséquence repris immédiatement l'exploitation de l'Hôtel sans travaux préalables ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé s'est donc trompé en accédant à la demande de l'Etat togolais ; qu'il convient d'infirmer cette décision et de rejeter par voie de conséquence la demande de l'Etat togolais visant à alourdir cette condamnation ; que pour les sommes déjà engagées, le rapport de Monsieur Patrick Sourdeau s'appuie sur un simple tableau faisant apparaître, toujours selon les affirmations de Monsieur Patrick Sourdeau, les travaux de remise en état enregistrés dans les livres de l'Hôtel Sarakawa au 1^{er} décembre 2014 ; que Monsieur Patrick Sourdeau n'a produit aucun des nombreuses factures prétendument réglées par l'Hôtel ; que le rapport ne démontre donc aucunement que les sommes invoquées ont bien été payées ;

*reklam*

que rien ne démontre que les entreprises mentionnées dans le tableau en question ont été sélectionnées à la suite d'appel d'offres permettant de s'assurer quelles étaient les moins-disantes ; qu'en conséquence, ce document, dénué de toute force probante, ne pourra en aucun cas servir de fondement à une quelconque indemnisation de l'Etat togolais ; que quant aux dépenses prévisionnelles d'un montant de 550 millions de francs CFA, le rapport de Monsieur Sourdeau ne tente même pas de justifier ce chiffre fantaisiste, assumant parfaitement le fait qu'il s'agit d'une pure estimation qui n'est basée sur aucun élément tangible ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé a donc à tort accordé foi à une telle estimation et doit être désavoué par la Cour d'appel ;

Qu'en second lieu, la République togolaise chiffre le « coût des travaux de rénovation pour porter l'Hôtel au standard 04 étoiles » à 12.823.959.350 francs CFA (soit 19.550.000 euros) ; que selon la République togolaise, de lourds travaux sont donc nécessaires pour porter l'Hôtel au standard 04 étoiles ; qu'en réalité, s'il faut croire la République togolaise, les dépenses engagées (soit 165.950.334 francs CFA) ont été suffisantes pour porter l'Hôtel au standard de 04 étoiles ; qu'en effet, l'Hôtel Sarakawa est actuellement exploité par la République togolaise au standard 04 étoiles, comme attesté par Maître Raphaël Perrot, Huissier de justice à Paris ; que le 21 avril 2015, Maître Perrot s'est rendu sur le site internet de l'Hôtel Sarakawa et a constaté qu'y apparaissait la mention « Hôtel 04 étoiles au Togo » ; L'Hôtel Sarakawa est décrit de la manière suivante : "Hôtel 04 étoiles au Togo. L'Hôtel Sarakawa. Dans le golfe du Togo, bordé par la plage de Lomé, l'hôtel Sarakawa est un établissement 04 étoiles offrant à ces clients luxe et prestige, grâce à une gastronomie divine et délicate. Cet immense hôtel de plusieurs étages comprend en tout 221 chambres ainsi qu'un immense jardin, s'étendant à plus de 25 hectares (gras ajouté) ; que la même description se retrouve sur la version anglaise du site internet ; que le nom de l'Hôtel Sarakawa est accompagné du pictogramme de 04 étoiles lors de la réservation d'une chambre et l'e-mail de confirmation comporte la mention « Hôtel Sarakawa **** LOME » ; que ces mentions sont toujours présentes sur le site internet de l'Hôtel Sarakawa à la date de dépôt des présentes conclusions ; qu'aux dires mêmes de la République togolaise, l'Hôtel Sarakawa répond au standard 04 étoiles ; qu'il y a là une contradiction patente de la République togolaise ; que contrairement à ce qu'elle prétend, il n'y a donc aucun coût à exposer pour « porter l'Hôtel Sarakawa au standard 04 étoiles » ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé n'a pas tenu compte de tous ces éléments qui lui ont été fournis et a manqué de porter une appréciation objective sur les faits de l'espèce ; que sa décision doit être infirmée et la demande de la République togolaise sur ce chef de préjudice doit être déclarée sans fondement et être rejetée ;

Attendu que sur le manque à gagner, la République togolaise le justifie par la réouverture progressive de l'Hôtel et de sa fermeture durant la réalisation des travaux prétendument nécessaires, d'un montant qui ne serait pas inférieur à 6.500.000.000 francs CFA ; que la République togolaise prétend qu'en « raison de l'état dans lequel l'Etat togolais a retrouvé l'Hôtel et des multiples difficultés causées par Accor pour cette reprise (salariés, sous-locataires), il n'a pu être procédé à sa réouverture que de manière progressive au fur et à mesure de l'avancement des premiers travaux » ; que cette demande sans fondement est totalement exorbitante ;

Qu'en premier lieu, l'Etat togolais admet avoir accueilli ses premiers clients dès le 05 août 2014, soit moins d'un mois après le départ du groupe Accor ;

Qu'en second lieu, l'Etat togolais fait référence à une fermeture de plusieurs mois qui serait nécessaire du fait des travaux visant « à placer l'Hôtel au standing international de 04 étoiles. » Or, comme démontré ci-dessus, ces travaux ne sont plus nécessaires, l'Hôtel étant déjà exploité au standard 04 étoiles et ce, depuis plusieurs mois ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé, en se prononçant en faveur de cette demande, a manqué d'une analyse objective des faits et a péché dans son appréciation ; que la Cour d'Appel de Lomé devra donc rétablir la réalité en infirmant la décision du Tribunal de Lomé et en rejetant la demande de la République togolaise visant à voir augmenter le montant de cette condamnation injustifiée ;

Attendu que sur le maintien abusif et la faute commise à l'occasion de leur départ des lieux, le Tribunal de Première Instance de Lomé a retenu que « la STIEH, sous prétexte qu'elle avait droit à une indemnité d'éviction pour se maintenir dans les lieux en dépit de la signification de l'ordonnance d'expulsion, a commis un abus de droit en se comportant ainsi, qui ouvre droit à réparation. » ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé a donc condamné Accor Afrique SAS, STIEH S.A et Accor S.A à « indemniser l'Etat togolais du préjudice subi par suite de la libération tardive et partielle des lieux loués, de surcroît dans des conditions fautives » ; que cette décision du premier juge procède toujours d'une volonté non dissimulée de donner raison à l'Etat togolais contre vents et marées là où les faits et le droit prescrivent une attitude contraire ; qu'en effet contrairement à la déclaration du Tribunal de Première Instance de Lomé, la STIEH ne s'était guère maintenue dans les lieux loués « en dépit de la signification de l'ordonnance d'expulsion » et n'a commis aucune faute lors de la libération des lieux loués ;

Qu'en premier lieu, l'ordonnance n°0493/2014 rendue le 11 Juillet 2014 a été notifiée à la STIEH le même jour ; que cette ordonnance de référé avait prononcé l'expulsion de la STIEH SA et de Accor Afrique SAS. sous astreinte astronomique de 500.000.000 FCFA par jour de résistance ; qu'une telle décision n'a guère laissé le choix à la STIEH S.A. que de quitter immédiatement les lieux loués ; que la STIEH S.A. a informé les clients de l'Hôtel et les sous-locataires dans la soirée du 11 juillet et dans la journée du 12 juillet 2014 ainsi que le personnel de l'Hôtel ; que la STIEH S.A. avait effectivement libéré les lieux le 12 juillet 2014 et l'Etat togolais avait immédiatement investi et pris possession des lieux ; que déjà le 13 juillet 2014 l'Etat togolais avait commencé à faire fonctionner l'Hôtel ; que ces démarches ont été constatées par Maître Yawo M. EKLOU, Huissier de justice ; que dans la mesure où Accor Afrique SAS et la STIEH S.A. devaient quitter les lieux immédiatement, il ne peut leur être reproché de ne pas s'être maintenues dans les lieux pour superviser le départ des sous-locataires ;

Qu'en second lieu, la République togolaise a prétendu qu'Accor Afrique SAS et la STIEH S.A. auraient refusé de lui transmettre les dossiers des salariés ; que cette allégation est erronée ; qu'en effet, c'est la République togolaise qui a demandé à Accor Afrique SAS et la STIEH S.A. de récupérer les archives de l'Hôtel Sarakawa qui y étaient entreposées ; que cette transmission a eu lieu quelques jours plus tard ; qu'après avoir exigé l'enlèvement des archives de l'Hôtel Sarakawa, la République togolaise ne peut reprocher aux Appelantes d'avoir également enlevé les dossiers des salariés de l'Hôtel ; que le premier juge s'est ainsi complètement trompé en soutenant, à tort, que la STIEH s'est maintenue dans les lieux en dépit de la signification de l'ordonnance d'expulsion ; qu'il a en conséquence exposé sa décision à une infirmation ;



Attendu que sur les dommages-intérêts pour préjudice d'image, le Tribunal de Première Instance de Lomé a condamné les Appelantes à payer à la République Togolaise la somme de 1 500 000 000 F CFA à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice d'image ; que l'Etat togolais demande à la Cour d'appel de Lomé de porter cette condamnation à 2 000 000 000 F CFA ; que le Tribunal de Première Instance de Lomé pour arriver à cette condamnation explique qu'il résulte du dossier que c'est le groupe Accor par le canal de leurs conseils, qui a déclaré dans la dépêche agence Reuters du 13 juillet 2014 « que c'est un très mauvais signal pour les investisseurs étrangers, car Lomé a enfreint le traité de l'OHADA » jetant ainsi implicitement le discrédit sur l'Etat et ses institutions judiciaires; que « (...) les défenderesses n'ont obtenu aucune autorisation avant de le faire » ; que la Cour notera aisément que le premier juge n'a pas démontré en quoi les Appelantes auraient commis une faute, ni la teneur de la faute ; que le fait, comme le dit le premier juge, de faire une déclaration dans la presse sans avoir eu une autorisation judiciaire n'est nullement constitutive d'une faute ; que l'Etat togolais l'a si bien compris qu'il tente dans, sa requête d'appel, de soutenir que « la gestion calamiteuse de cet hôtel par le groupe Accor, a grandement terni l'image du Togo sur le plan international » surtout que dit-il « l'ancienne direction de l'hôtel a à tort imputé l'absence de rénovation de l'Hôtel à la carence de l'Etat Togolais. » ; que cette argumentation de l'Etat togolais ne démontre pas non plus la faute reprochée à Accor ; que l'interprétation des rapports contractuels des parties par l'une d'entre elles n'est pas constitutive d'une faute ; que de plus l'image de l'Hôtel est celle que Accor lui a donnée et qui a attiré dans cet Hôtel une clientèle régulière ; qu'avant l'arrivée du groupe Accor, l'Hôtel était dans un état calamiteux, fermé et les employés déflatés. Est-ce cette image qui est dégradée ? que d'un autre côté, ni le premier juge, ni l'Etat togolais ne justifient le montant exorbitant des dommages-intérêts prononcés ou réclamés ;

Attendu que sur la condamnation solidaire de la société Accor Afrique SAS, avec Accor SA es qualité de caution, il est à relever à l'attention de la Cour que le premier juge a fondé sa motivation sur les dispositions de l'article 14 de l'Acte Uniforme portant organisation des Sûretés révisé ; que cet article n'est pas applicable en l'espèce puisque le bail a été conclu en 1998 ; que c'est donc l'article 04 de l'Acte uniforme du 17 avril 1997 (AUS Ancien) qui est applicable ; que le premier juge indique que les parties au bail à l'article 11 du contrat, en citant les loyers échus, les accessoires et les pénalités de retard éventuellement dues, ont bien entendu déterminé le quantum du cautionnement au sens de l'article 14 de l'AUS; que bien plus le montant des loyers étant connu en lettres et en chiffres, il est loisible de déterminer celui des accessoires et des pénalités de retard éventuellement dues ; que cette motivation du premier juge est carrément en déphasage total avec les règles applicables à la formation du cautionnement ; que l'article 04 de l'AUS dispose que : « Le cautionnement ne se présume pas quelle que soit la nature de l'obligation garantie. A peine de nullité, il doit être convenu de façon expresse entre la caution et le créancier. Le cautionnement doit être constaté dans un acte comportant la signature des deux parties et la mention, écrite de la main de la caution, de la somme maximale garantie, en toutes lettres et en chiffres. En cas de différence, le cautionnement vaut pour la somme exprimée en lettres. La caution qui ne sait ou ne peut écrire doit se faire assister de deux témoins qui certifient, dans l'acte de cautionnement son identité et sa présence et attestent, en outre, que la nature et les effets de l'acte lui ont été précisés. La présence des témoins certificateurs dispense la caution de l'accomplissement des formalités prévues par l'alinéa précédent. Les dispositions du présent article s'appliquent également au

cautionnement exigé par la loi de chaque Etat partie ou par une décision de justice. » ; que selon la jurisprudence rendue sur le fondement de cet article, le défaut d'indication par la caution dans l'acte de cautionnement de la somme maximale garantie constitue une cause de nullité ; que concernant plus particulièrement le cautionnement général des dettes du débiteur principal, l'article 09 ancien de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés vient préciser le principe général posé par l'ancien article 04 ; que contrairement à ce que dit le premier juge, le fait d'avoir cité les loyers échus, les accessoires et les pénalités de retard éventuellement dues ne remplace pas l'exigence de la « mention écrite de la main de la caution de la somme maximale garantie » ; que la réalité est qu'il n'est indiqué dans le Contrat aucune mention manuscrite de la somme maximale garantie apposée de la main de Accor S.A ; que ce défaut d'indication de la mention manuscrite de la somme maximale garantie oblige le juge à constater purement et simplement la nullité d'une telle caution ; qu'en conséquence, le cautionnement de l'article 11 du Contrat de bail est nul et ne peut fonder la condamnation de la société Accor S.A ; que par ailleurs, ce cautionnement ne vise que l'exécution des stipulations du bail et son champ d'application ne peut être étendu aux dommages-intérêts qui pourraient être dus par la STIEH S.A. et Accor Afrique SAS ; qu'en conséquence, le cautionnement prétendument consenti par Accor S.A. à l'article 11 du Contrat n'est pas applicable aux demandes de la République Togolaise et ne peut pas fonder la condamnation in solidum d'Accor S.A. à payer des dommages-intérêts à la République Togolaise ; qu'il échet en conséquence d'infirmier le jugement attaqué sur ce point ; que statuant à nouveau, et vu l'article 04 de l' AUS Ancien, dire et juger que le cautionnement prévu à l'article 11 du Contrat est nul et de nul effet et débouter la République togolaise de sa demande de condamnation solidaire de Accor S.A. en qualité de caution sur le fondement de l'article 11 du Contrat ;

Attendu que, se prévalant du caractère abusif de la procédure intentée par la République togolaise, les sociétés Accor S.A., Accor Afrique SAS et STIEH S.A ont formulé des demandes reconventionnelles ; que selon elles, la procédure introduite par la République togolaise, devant une juridiction incompétente, n'a pour seul but que de porter préjudice au groupe Accor ;



Qu'en premier, la République togolaise a publié l'assignation du 06 mars 2015 dans un journal à grande diffusion, Le Medium ; que la publication de cette assignation mensongère, accusant le groupe Accor d'avoir manqué à ses obligations en particulier celles relatives à la sécurité de ses clients, a évidemment porté gravement atteinte à l'image et à la réputation du groupe Accor au Togo et plus généralement en Afrique de l'Ouest ;

Qu'en second lieu, la République togolaise cherche, par le biais de cette action, à obliger les Appelantes à détourner leurs ressources de la procédure arbitrale actuellement en cours qui a pour objet la résolution de leur différend ; que la juridiction de céans ne pourra approuver ce comportement abusif et devra le sanctionner ; qu'en conséquence, la juridiction de céans condamnera la République togolaise à dédommager les Appelantes du préjudice subi du fait de la procédure abusive, pour un montant estimé à 10.000.000 FCFA ;

Attendu que réagissant aux moyens de forme et de fond soulevés dans les conclusions d'appel du 1^{er} juin 2016 des sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor, l'Etat Togolais par écritures datées du 28 juin 2016 répliquait que le jugement devra être réformé comme il est dit dans sa requête d'appel du 16 février 2016, et confirmé pour le surplus, les moyens soulevés par les Sociétés

Accor étant mal fondés ;

Attendu que l'Etat Togolais estime pour sa part que les juridictions togolaises sont compétentes pour statuer sur ses demandes ; que conformément aux dispositions des articles 132 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général et 67 du Code de procédure civile, la présente action relève de la compétence de la Juridiction Togolaise, dans le ressort de laquelle sont situés les locaux donnés à bail, statuant à bref délai ; qu'aucun des moyens invoqués par les Sociétés Accor pour le disputer n'est sérieux ; que la saisine précipitée par Accor de la Juridiction arbitrale est sans incidence sur la compétence des juridictions togolaises ;

Attendu que pour s'en convaincre, l'Etat Togolais argue de ce que la convention d'arbitrage sur laquelle se fondent les Sociétés Accor ne vise pas le litige objet du présent appel ; que si l'Etat Togolais ne nie nullement le pouvoir du Tribunal arbitral pour statuer sur sa propre compétence (c'est le sens des extraits des transcriptions d'audience citées de mauvaise foi par les sociétés Accor au paragraphe 51 de leurs conclusions d'appel), cela n'emporte pas incompetence des Juridictions Togolaises pour trancher le litige dont elles sont saisies sans attendre la décision du Tribunal arbitral ;

Qu'en effet, le principe « compétence-compétence » a un effet positif et un effet négatif ; que l'effet positif signifie qu'un Tribunal arbitral a le pouvoir de trancher une question relative à sa propre compétence ; qu'une telle solution n'est pas contestée et a été affirmée notamment lors de l'audience d'arbitrage (c'est également le sens de l'article 6.2 du Règlement CCI invoqué par les Sociétés Accor) ; que l'effet négatif signifie qu'une juridiction étatique n'a pas le pouvoir de trancher la question de la compétence avant que le Tribunal arbitral se prononce ; que la règle est posée par l'article 13 de l'Acte uniforme de l'OHADA relatif au droit de l'arbitrage ; qu'or, l'effet négatif (dont le socle est l'article 13 précité) ne saurait être retenu dans la présente instance pour la simple raison que l'article 13 de l'Acte uniforme de l'OHADA relatif au droit de l'arbitrage est manifestement inapplicable au présent litige ;

Qu'en effet, l'article 13 précité est paralysé par l'article 1^{er} du même Acte uniforme qui dispose que : « Le présent Acte uniforme a vocation à s'appliquer à tout arbitrage lorsque le siège du tribunal arbitral se trouve dans l'un des Etats Parties » ; que pour trancher les différends nés de l'interprétation du Contrat, les Parties ont d'un commun accord choisi un tribunal arbitral ayant son siège à Paris ; cette juridiction arbitrale ne se situant pas dans l'espace OHADA, il s'ensuit que l'article 13 précité n'est pas applicable, pas plus que l'effet négatif du principe « compétence-compétence » tel que celui-ci le prévoit ; qu'au contraire, c'est l'article 23 du Traité OHADA qui trouve application dans le présent litige ; que cet article dispose que : « Tout tribunal d'un Etat Partie saisi d'un litige que les parties étaient convenues de soumettre à l'arbitrage se déclarera incompetent si l'une des parties le demande, et renverra le cas échéant à la procédure d'arbitrage prévue au présent Traité. » ; qu'il appartient donc à la Juridiction de céans de déterminer si les Parties ont convenu de soumettre le litige dont elle est saisie à l'arbitrage ; que c'est donc bien un pouvoir de la Juridiction togolaise sans qu'il soit nécessaire de renvoyer cette question au Tribunal arbitral comme le prétendent les Sociétés Accor ; que la seule saisine précipitée de la juridiction arbitrale ne saurait ainsi permettre aux Société Accor d'échapper à la compétence de la Juridiction étatique ; qu'il faut encore que la saisine porte sur un litige que les parties sont convenues de soumettre à une procédure d'arbitrage ; que les multiples jurisprudences citées par les Sociétés

Accor pour tenter d'asseoir leur analyse, ont en commun d'avoir été rendues dans des espèces où les parties étaient convenues de soumettre à la procédure d'arbitrage « tous litiges » sans distinction, ce qui n'est précisément pas le cas en l'espèce ;

Attendu que d'une part, la volonté des Parties était de limiter la clause aux seuls litiges découlant de l'interprétation du Contrat ; que les Parties signataires du Contrat ont expressément limité l'objet de la convention d'arbitrage aux seuls litiges découlant de son interprétation, l'article 12 du Contrat stipulant : « Le présent bail est régi par le droit togolais.

Tout différend né de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail est réglé à l'amiable. A défaut d'accord amiable, tous différends découlant de l'interprétation du présent contrat seront tranchés définitivement selon le règlement d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale, par un ou plusieurs arbitres nommés conformément à ce règlement. Le lieu d'arbitrage sera Paris. » ; que l'articulation des deuxième et troisième alinéas de cette clause du Contrat démontre que les Parties ont entendu ne soumettre à l'arbitrage que les différends découlant de l'interprétation à l'exclusion des autres litiges et en particulier de ceux qui naîtraient de l'exécution du Contrat ; qu'en effet, si les Parties avaient entendu soumettre à l'arbitrage tous les litiges liés à l'interprétation et à l'exécution du Contrat, elles l'auraient précisé dans l'alinéa 03 de cet article concernant l'arbitrage, comme elles l'ont fait dans le deuxième alinéa relatif au règlement amiable ; qu'or l'alinéa 03, qui contient la convention d'arbitrage ne retient que les différends découlant de « l'interprétation » du Contrat, alors que l'alinéa 02, qui prévoit un règlement à l'amiable, vise non seulement les différends découlant de l'interprétation du Contrat, mais aussi ceux découlant de « l'exécution » du Contrat ; qu'après avoir tenté de tronquer la clause et de supprimer « de l'interprétation », les Sociétés Accor ont expressément reconnu cette distinction mais tentent « d'élargir les litiges englobés par la clause compromissoire telle qu'elle était rédigée, sans en modifier la rédaction. », plaidant que « le différend né de l'exécution qui n'a pas fait l'objet d'un accord amiable mais qui découle d'un problème d'interprétation » relèverait de la compétence du Tribunal arbitral ; qu'une telle lecture de la clause emporterait en réalité une absence totale de distinction entre les deux formules, contraire à la volonté des Parties, les Sociétés Accor étant suivant leur raisonnement bien en peine d'identifier des différends qui ne seraient pas de la compétence du Tribunal arbitral ; qu'il en va tellement ainsi que le groupe Accor a introduit le 30 mars 2015 une nouvelle demande d'arbitrage (enregistrée sous le numéro 20960 et jointe à la procédure enregistrée sous le numéro 20232 suivant acte de mission complémentaire du 16 septembre 2015) contre l'Etat Togolais, cette fois-ci par Accor SA en qualité de caution au titre du Contrat, en demandant à un Tribunal arbitral « de constater la nullité de l'acte de cautionnement » en raison de l'absence de mentions prétendument obligatoires en vertu de l'ordre public togolais, question qui relève de la formation (et non de l'interprétation) du Contrat ; qu'Accor Afrique ne pouvait ignorer l'incidence de la terminologie adoptée par les Parties et c'est manifestement la raison pour laquelle celle-ci avait, aux termes de sa demande d'arbitrage initiale, indiqué de façon erronée agir sur le fondement d'une clause compromissoire régissant tous différends découlant de l'interprétation mais aussi de « l'exécution du contrat » ; erreur corrigée après qu'elle ait été mise en lumière par l'Etat Togolais ; qu'en conclusion, et à l'instar de ce qu'ont très justement jugé successivement les Juridictions Togolaises, la clause d'arbitrage figurant au Contrat est limitée aux différends portant « exclusivement sur l'interprétation de leur contrat, laissant aux juridictions étatiques le soin de statuer lorsque leur différend est susceptible de



Handwritten signature or mark in the right margin.

déborder le cadre de la simple interprétation (...) pour que le juge étatique saisi d'un litige se déclare incompétent et renvoie cause et parties devant la juridiction arbitrale, il faut non seulement que l'une des parties en fasse la demande mais aussi et surtout que le litige qui lui est soumis soit identiquement celui que les parties ont, par l'effet d'une convention d'arbitrage, décidé de soumettre à l'arbitrage. » ; que cette jurisprudence est également celle retenue par les juridictions et doctrines françaises ;

Attendu que d'autre part, parlant justement de jurisprudence, elle contredit l'interprétation proposée par les Sociétés Accor ; que prétendument au support de leur analyse de la clause compromissoire et de leur thèse en faveur de la compétence du Tribunal arbitral, les Sociétés Accor ont cité un certain nombre d'arrêts et d'opinions doctrinales qui ne leur étaient en réalité pas favorables :

- CA Paris 25 janvier 1972 , les Sociétés Accor évoquaient tout d'abord, l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 25 janvier 1972 qui juge que, lorsque la clause d'arbitrage limite expressément la compétence du Tribunal Arbitral à la seule interprétation de l'acte en question, comme c'est le cas en l'espèce, les arbitres sont incompétents pour se prononcer sur toute autre demande et en particulier sur une action indemnitaire résultant d'une prétendue inexécution du contrat : « Attendu que la convention d'arbitrage insérée dans le contrat du 30 juillet 1964 ne visait que les différends pouvant surgir de « l'interprétation » du contrat ; qu'il n'est pas démontré que le mot « interprétation » ait en espagnol, langue employée pour la rédaction de l'acte, un sens différent de celui que la langue française attribue au terme qui en est l'exacte traduction ; Attendu que le règlement des difficultés d'interprétation d'un contrat consiste en la définition des obligations respectives des parties contractantes dans les situations qui ont donné naissance à un conflit ; Que le mandat donné à des arbitres d'interpréter la convention ne saurait leur conférer le pouvoir de sanctionner l'inexécution par l'un des contractants des obligations, que l'arbitrage a seulement pour but de préciser, de rompre de leur propre autorité le lien contractuel et de mettre à la charge de la partie qu'ils estiment en faute, le paiement d'une indemnité réparatrice du préjudice causé par cette rupture ; Attendu qu'en « prononçant » la résiliation du contrat du 30 juillet 1964 et en allouant des dommages-intérêts à Laporte, la sentence attaquée est sortie des limites que la clause compromissoire avait assigné à l'arbitrage » ; que les Sociétés Accor ne contestaient pas le contenu et le sens de cet arrêt mais affirmaient simplement que la doctrine aurait critiqué la position de la Cour d'appel de Paris ; qu'en effet, après avoir simplement cité cet arrêt qui ne leur est clairement pas favorable, elles se contentaient d'affirmer que « la doctrine la plus avertie n'a pas manqué de critiquer la position de la Cour d'Appel qui n'a vu dans cette clause « qu'une mission de définition ou de précision des obligations contractuelles, en refusant aux arbitres de sanctionner leur inexécution » ; qu'or, dans son commentaire, Philippe Fouchard ne critique pas tant la solution retenue par la Cour d'Appel de Paris que la rédaction des clauses d'arbitrage par les parties ; qu'il affirme en effet que « une malencontreuse rédaction de la clause compromissoire, qui ne visait que les différends pouvant surgir dans « l'interprétation » du contrat, a contraint la Cour de Paris à annuler, pour avoir statué hors des termes du compromis, la sentence arbitrale qui lui était soumise » ; qu'il affirme ainsi indirectement que, en raison de la rédaction de la clause compromissoire, la Cour d'appel n'avait d'autre choix que d'annuler la

sentence ; qu'il est par ailleurs rappelé que cette solution est approuvée par Messieurs Seraglini (cabinet Avocat des sociétés Accor parties aux présentes) et Ortscheidt qui considèrent que : « On peut comprendre qu'à l'inverse, lorsque les parties ont expressément confié au Tribunal arbitral la seule mission d'interpréter le contrat, la jurisprudence refuse de lui reconnaître compétence pour se prononcer sur l'inexécution du contrat et ses suites » ;

- C.A. Paris 10 mars 1995 : les Sociétés Accor affirmaient ensuite que la Cour d'Appel de Paris serait revenue sur cette jurisprudence par un arrêt du 10 mars 1995 en considérant que « lorsque la clause compromissoire vise les litiges relatifs à « l'interprétation et à l'exécution » du contrat, les arbitres sont compétents pour statuer sur la caducité du contrat dès lors que cette question est en relation causale ou connexe avec l'objet de la clause » ; qu'elles en déduisaient que « la clause visant les litiges relatifs à l'interprétation ne saurait limiter le pouvoir des arbitres à l'interprétation des clauses du contrat sans qu'ils ne puissent tirer les conséquences de cette interprétation » ; Cette position ne saurait être retenue pour les raisons suivantes ;

Qu'il sera tout d'abord rappelé que par cet arrêt du 10 mars 1995, la Cour d'appel de Paris a considéré que : « [I]a convention d'arbitrage soustrait d'une manière générale le litige à la compétence des tribunaux judiciaires pour tout ce qui est en relation causale ou connexe avec son objet ; lorsque la clause se réfère à l'exécution du contrat, elle est applicable au litige mettant en cause la caducité du contrat » ; que la clause qui était soumise à la Cour d'appel de Paris visait à la fois l'interprétation et l'exécution, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; qu'or, comme le relève Yves Derains dans le commentaire cité par les Sociétés Accor, « il n'est pas certain que la solution eût été la même si la clause compromissoire, au lieu de se référer à l' « interprétation et l'exécution » du contrat n'avait mentionné que la seule interprétation » ; que cet auteur n'est donc pas aussi tranché que ce que les Sociétés Accor voulaient laisser croire ; qu'en tout état de cause, et comme le relève Yves Derains, cet arrêt ne peut être interprété comme un revirement de jurisprudence dans la mesure où « le principe selon lequel la clause compromissoire est « d'interprétation stricte » conserve sa vigueur tout au moins au plan interne » ; que l'interprétation stricte de la clause, telle que mise en œuvre par la Cour d'appel de Paris dans son arrêt du 25 janvier 1972 lorsque l'objet de la clause est limité à l'interprétation du contrat n'est ainsi pas remise en cause par cet arrêt ;

Qu'enfin, il sera rappelé que par l'arrêt du 10 mars 1995, la Cour d'appel a estimé que le Tribunal arbitral avait eu raison de trancher un litige relatif à la caducité du contrat, ce qui n'a rien d'étonnant dès lors que la caducité est relative à l'exécution du contrat s'agissant de la sanction de la disparition d'un élément de validité au stade de l'exécution ; qu'il ne peut ainsi être déduit de cet arrêt un revirement de jurisprudence de la part de la Cour d'appel de Paris par rapport à son arrêt du 25 janvier 1972, d'autant que, contrairement à ce que les Sociétés Accor prétendaient, cette solution n'a pas été reprise par la Cour de cassation ;

- Cass. civ. 1re, 29 janvier 2014 : qu'en effet, les Sociétés Accor prétendaient que cette solution aurait été confirmée par un arrêt de la



Handwritten signature or initials.

Cour de cassation en date du 29 janvier 2014, cette juridiction ayant « cassé l'arrêt de la Cour d'appel de Paris qui avait considéré qu'une clause ne visant que l'interprétation du contrat était manifestement inapplicable à un différend relatif à un refus de paiement issu d'un retard » ; qu'or cet arrêt ne définit nullement l'étendue de la clause d'arbitrage qui limitait la compétence du Tribunal arbitral aux désaccords des parties liés à l'interprétation du contrat ; que la première Chambre civile n'a ici fait qu'une application du principe compétence-compétence selon le droit français de l'arbitrage en vertu duquel il appartient en premier lieu aux arbitres de statuer sur leur compétence ; qu'en effet, elle censure l'arrêt de la Cour d'appel en rappelant que « il appartient à l'arbitre de statuer par priorité sur sa propre compétence, sauf nullité ou inapplicabilité manifeste de la clause d'arbitrage » ; qu'il ne peut ainsi être déduit de cet arrêt est un principe d'interprétation de la clause compromissoire alors que la Cour de cassation juge précisément qu'il n'appartenait pas à la Cour d'appel d'interpréter cette clause avant les arbitres ; qu'il n'y a donc eu aucun revirement de jurisprudence depuis l'arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 25 janvier 1972 ;

- CA Paris 20 janvier 2015 : que les Sociétés Accor contestaient enfin, à tort, la portée de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 20 janvier 2015 en estimant qu'il ne s'agirait que d'un « cas d'espèce » et dont la décision, « eu égard aux termes particulièrement restrictifs de la clause en question, ne saurait donc être interprétée comme un revirement de jurisprudence » ; qu'il est rappelé que, par cet arrêt, la Cour d'appel de Paris a jugé que la clause d'arbitrage qui stipulait que « par dérogation au chapitre 21 de la NF P 03001 la compétence du Tribunal arbitral prévue à cet article et suivants sera limitée aux contestations relatives à l'interprétation du marché ou susceptibles d'être tranchées sur pièces » était « manifestement inapplicable en l'espèce, la société Les Jardins du Hamak poursuivant la condamnation de TAMS et ENTR'AXE à lui verser diverses sommes notamment au titre de la reprise des désordres et malfaçons » ; qu'en l'absence de revirement de jurisprudence depuis l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 25 janvier 1972, cet arrêt reste un exemple de l'actualité de la jurisprudence constante des juridictions françaises donnant effet aux stipulations des parties dans le cas où l'objet du litige visé par la clause compromissoire est limité à l'interprétation du contrat ; qu'il apparaît par ailleurs contradictoire de la part des Sociétés Accor d'écarter cette jurisprudence au motif que les termes de cette clause était, selon elles, « particulièrement restrictifs », alors qu'elles estiment que l'état de la jurisprudence serait aujourd'hui d'étendre la compréhension des clauses d'arbitrage à tous les différends qui seraient en relation causale ou connexe avec leur objet et ainsi à l'exécution de l'écrit qui la contient ;

Attendu que la jurisprudence citée par les Sociétés Accor ne remettait ainsi pas en cause le fait que le champ d'application de la clause d'arbitrage contenue à l'article 12 du Contrat est limité aux différends découlant de l'interprétation de celui-ci à l'exclusion de tout autre ; que cette interprétation n'est par ailleurs pas remise en cause par l'impératif de bonne administration de la justice qui était encore soulevé par les Sociétés Accor ; que sur la prétendue impossibilité de scinder les litiges nés du Contrat, les Sociétés Accor appuyaient également leur demande sur le fait que la limitation de la clause d'arbitrage aux litiges liés

à l'interprétation du Contrat aurait pour conséquence de scinder les litiges nés du contrat entre les Tribunaux étatiques et le Tribunal arbitral, ce qui serait, selon elles, contraire à l'impératif de bonne administration de la justice ; qu'elles prétendaient ainsi que « l'impératif de bonne administration de la justice [...] commande aux arbitres de tirer toutes les conséquences qui résulteraient de l'interprétation du Contrat finalement retenue » ; que ce morcellement de la compétence entre, d'une part, l'interprétation du Contrat confiée aux arbitres et, d'autre part, les autres litiges nés du Contrat confiés aux juges étatiques, correspond pourtant à la volonté exprimée par les Parties ; que les Sociétés Accor citaient trois jurisprudences pour tenter de prouver le contraire, aucune d'entre elle n'étant pourtant transposable à l'espèce ; qu'elles sont plutôt une confirmation de la position de l'Etat Togolais, ces juridictions recherchant l'intention réelle des parties résultant d'une analyse au cas par cas des contrats qui leurs sont soumis ; Cour d'appel de Paris du 11 avril 1996 : qu'en premier lieu, les Sociétés Accor citaient un extrait de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 11 avril 1996 comme suit : « la clause d'arbitrage, interprétée strictement aurait eu pour effet de « scinder les litiges nés du contrat [...] alors que la raison d'être d'une telle convention est toujours au contraire d'aboutir à la simplification de la solution des différends pouvant surgir entre les parties » ; que Cet argument appelle deux remarques ;

Que tout d'abord, la clause d'arbitrage était en l'espèce rédigée de façon très large ; que la Cour d'appel a ainsi relevé qu' « il est constant que selon des termes très généraux, l'article 14 de la convention renvoie les parties à l'arbitrage », « en cas de litige » ; que cette clause n'est donc en rien comparable à celle qui figure à l'article 12 du Contrat et qui limite expressément son champ d'application à la question de l'interprétation du contrat ;

Qu'ensuite, ce n'était pas la question d'une interprétation stricte de la clause d'arbitrage qui était en cause mais celle de l'articulation entre deux stipulations du contrat qui la contenait ; que la Cour a ainsi procédé à une analyse circonstanciée des clauses du contrat pour en déduire que « ces 2 dispositions s'articulent au contraire parfaitement bien entre elles pour donner au collège arbitral une compétence générale à l'égard de tous les litiges générés par la convention tel que celui relatif comme en l'espèce aux conditions de sa résiliation » ; qu'ainsi, contrairement à ce que les Sociétés Accor prétendaient, la Cour d'appel de Paris ne s'est pas « prononc[ée] sur [l']impératif [de bonne administration de la justice] et sur le risque de dispersion du contentieux », mais a fait une analyse des stipulations du contrat et de la volonté des parties pour en déduire que, dans cette espèce, les parties n'avaient pas souhaité scinder les litiges nés du contrat et que la clause d'arbitrage, rédigée en termes très larges, englobait le différend en question ; qu'il ne peut donc être déduit de cet arrêt un principe selon lequel les arbitres devraient étendre le champ d'application d'une clause compromissoire dont l'objet a été intentionnellement limité par les parties en application du principe de bonne administration de la justice ;

Qu'en second lieu, les Sociétés Accor évoquaient un arrêt du Tribunal Fédéral Suisse du 20 septembre 2011 arguant du fait que ce Tribunal aurait « confirmé une sentence arbitrale aux termes de laquelle les arbitres avaient considéré qu'une clause compromissoire prévoyant la compétence du Tribunal arbitral pour les différends portant sur l'interprétation des termes du Contrat visait « tout litige en rapport avec ce contrat » ; qu'or, ce n'est pas sur le fondement du principe de bonne administration et dans le but d'éviter la dispersion des



ekmt

litiges que le Tribunal Fédéral se prononce, mais sur le fait que les arbitres ont opéré une interprétation subjective de la clause afin de déterminer la réelle intention des parties ; qu'en effet, le Tribunal Fédéral ne s'est pas prononcé sur l'étendue de l'objet de la clause d'arbitrage en question ; que le Tribunal affirme ainsi qu' « il ne se penchera pas sur le problème [...] de l'interprétation, en tant que telle, de la clause d'arbitrage figurant à l'art. 16 du contrat de licence » ; qu'il juge en effet que « le sens à donner à cette clause a été fixé définitivement par les arbitres, puisque ceux-ci, en mettant au jour la véritable intention des parties au-delà du texte utilisé par ces dernières, ont procédé par une interprétation subjective qui relève du fait et échappe, par conséquent à l'examen du Tribunal fédéral » ; qu'ainsi, si le Tribunal Fédéral affirme qu' « en l'espèce, le TAS a interprété l'art. 16 du contrat de licence en ce sens qu'il visait tout litige en rapport avec ce contrat, ce n'est qu'à l'issue d'une interprétation de l'intention réelle des parties, au-delà des termes mêmes de la clause d'arbitrage qui à eux seuls auraient pu conduire à une interprétation différente et certainement plus restrictive de la clause ; qu'il convient aussi de remarquer la spécificité du droit suisse par rapport au droit français de l'arbitrage sur ce point, le Tribunal Fédéral Suisse se refusant à contrôler l'interprétation de la volonté des parties retenue par les arbitres dans leur sentence ; qu'ainsi, cette décision du Tribunal Fédéral Suisse, basée sur l'intention des parties retenues par les arbitres, et non appréciée par le juge du contrôle de la sentence, ne peut pas être transposée à l'interprétation de l'article 12 du Contrat, en l'absence d'une différence entre volonté réelle et la volonté exprimée, ce que les Sociétés Accor n'allèguent d'ailleurs nullement ; Sentence CCI rendue dans l'affaire n°6149 ;

Qu'en troisième et dernier lieu, les Sociétés Accor citaient une sentence d'un Tribunal arbitral constitué sous l'égide de la CCI dans laquelle le Tribunal devait interpréter une clause d'arbitrage contenue dans trois contrats de vente, dont les termes sont les suivants « Any dispute with regard to this contract will be solved cordially ; otherwise by two arbitrators appointed by each side » ; que les Sociétés Accor interprétaient à tort cette décision comme « considérant que la convention d'arbitrage, pour produire tous ses effets, devait être lue à la lumière du principe selon lequel les parties n'avaient pu avoir pour volonté de multiplier les tors compétents » pour les raisons suivantes ;

Que tout d'abord, la clause d'arbitrage était encore une fois rédigée en des termes très larges puisqu'elle visait tout litige en relation avec le contrat, ce qui est loin d'être le cas en l'espèce ;

Qu'ensuite, c'est également l'analyse de l'intention des parties qui a conduit le Tribunal arbitral à considérer que cette clause couvrait tous les litiges résultant de, ou en relation avec, leurs trois contrats de vente ; que le Tribunal arbitral a en effet jugé que « This conclusion follows from the interpretation of the three arbitration agreements and is based upon the tacit intention of the parties [...]. It must be assumed that it was the tacit intention of the parties to invest the arbitral tribunal with jurisdiction over all disputes possibly deriving from, or being related to, their three sales contracts » ;

Attendu qu'en conclusion, l'ensemble de la jurisprudence citée par les Sociétés Accor ne démontre qu'une chose : l'étendue de l'objet de la clause d'arbitrage doit être interprétée en fonction de l'intention des parties ; qu'or, l'intention des Parties, telle qu'elle résulte de l'analyse des clauses contractuelles, était bien de restreindre la compétence du Tribunal Arbitral aux seuls litiges découlant de

l'interprétation du Contrat et à l'exclusion de tout autre, notamment de ceux découlant de l'exécution du contrat ;

Que cette intention résulte en premier lieu de la rédaction de l'article 12 du Contrat qui contient la convention d'arbitrage applicable ; que comme il a été démontré ci-dessus, l'articulation des deuxième et troisième alinéas de cet article prouve que les Parties ont entendu distinguer entre le champ d'application du règlement amiable qui figure au deuxième alinéa et qui s'applique aux différends « nés de l'interprétation ou de l'exécution » du Contrat, et celui relatif à la clause d'arbitrage qui figure au troisième alinéa de cet article et qui donne compétence aux arbitres uniquement pour « les différends découlant de l'interprétation » du Contrat ; que pour permettre ainsi, sous couvert d'une interprétation large de la clause compromissoire, d'étendre la compétence du Tribunal Arbitral aux différends relevant de l'exécution du Contrat reviendrait à priver de sens cette distinction et à méconnaître la volonté des Parties de limiter l'objet de la clause d'arbitrage ;

Que cette analyse est en second lieu confirmée par la rédaction de l'article 10 (« Résiliation ») du Contrat qui stipule « Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent ou par toute autre juridiction statuant en matière de référé, et exécutoire par provision nonobstant appel » ; que comme le relève le Président du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé qui a, par Ordonnance particulièrement motivée du 11 juillet 2014, souligné l'intention des Parties de scinder les différends pouvant découler du Contrat : « attendu que contrairement aux allégations des requises, par cette clause, les parties n'ont entendu recourir à l'arbitrage que lorsque leur différend porte exclusivement sur l'interprétation de leur contrat, laissant aux juridictions étatiques le soin de statuer lorsque leur différend est susceptible de déborder le cadre de la simple interprétation comme c'est le cas du différend portant sur la demande d'expulsion fondée sur la déchéance du droit au renouvellement du bail ; que d'ailleurs, si les parties avaient entendu soumettre à l'arbitrage tous les différends qui se produiraient dans le cadre de leur bail, elles n'auraient pas convenu à l'article 10 alinéa 2 du bail que le juge des référés puisse ordonner l'expulsion du preneur en cas de manquement à ses obligations contractuelles » ;



Attendu que poursuivant sa démonstration de la compétence des juridictions togolaises, l'Etat Togolais soutient que la Juridiction de céans n'est même saisie d'aucune demande ayant trait à l'interprétation du Contrat ; qu'en l'espèce, l'Etat Togolais a saisi la Juridiction Togolaise afin d'obtenir (i) indemnisation du préjudice subi par suite de l'exploitation déplorable de l'Hôtel Sarakawa et en violation de l'engagement contractuel du preneur de porter et maintenir l'Hôtel au niveau de standard international 04 étoiles, (ii) indemnisation du préjudice subi par suite de la libération tardive et partielle des lieux loués, dans des conditions fautives, et enfin (iii) paiement de loyers impayés ; que dans le seul but de déjouer la compétence des Juridictions Togolaises, les Sociétés Accor soutiennent vainement que les demandes ainsi formulées par l'Etat Togolais relèveraient d'une interprétation erronée du Contrat en ce qu'elles nécessiteraient de statuer sur les points suivants : la titularité du Contrat ; la date d'entrée en vigueur du Contrat ; la méthode de calcul des loyers ; l'étendue des obligations de travaux ; qu'or, ces questions ne font pas l'objet de demandes et ne définissent donc pas l'objet du litige soumis

à la Juridiction de céans et pas davantage du reste l'objet du litige porté par Accor devant le Tribunal arbitral ; que bien plus, aucune d'entre elles n'implique l'interprétation du Contrat et partant ne relève du champ d'application de la clause compromissoire ;

Que sur la question de la titularité du Contrat, que pour bénéficier d'un droit au renouvellement, la société STIEH doit justifier conformément aux dispositions de l'AUDCG de sa qualité de preneur, titulaire du bail, et de la propriété du fonds de commerce ; qu'or, cette question ne relève ni ne découle d'une quelconque interprétation du Contrat auquel la STIEH n'est pas partie ; que les Sociétés Accor prétendent vainement déduire la qualité de propriétaire du fonds de la société STIEH de la teneur d'un procès-verbal des discussions menées après échéance du Contrat aux termes duquel il est uniquement fait état de ce que « du point de vue de Accor », la mise en place d'un contrat de gestion hôtelière « supposerait que le fonds de commerce, actuellement propriété de la STIEH soit transféré à l'Etat (...) le groupe Accor pourrait accepter de signer un tel accord uniquement sous réserve de l'engagement de l'Etat à reconnaître les droits d'Accor au titre du bail commercial (...) » ; que les Sociétés Accor prétendent par ailleurs déduire la qualité de preneur de la société STIEH de la novation par changement de débiteur qui serait intervenue en cours de contrat, « conformément aux procédures ACCOR » « en vertu d'une décision de substitution par le Conseil d'administration d'Accor Afrique en date du 14 mai 1999 » laquelle aurait été « tacitement acceptée par la République Togolaise » ; qu'or, aucune substitution n'a jamais été acceptée par l'Etat Togolais, la seule exécution unilatérale du contrat de bail par une entité tierce n'emportant pas novation par changement de débiteur en l'absence d'accord du cocontractant bailleur ; qu'au contraire, cette « substitution » unilatéralement décidée par Accor Afrique, n'a pas été actée par les Parties à l'occasion de la modification du Contrat et de son dépôt le 23 août 1999 en l'étude de Me Iwassa-Varango, soit la veille du commencement de l'exploitation de l'Hôtel et postérieurement au procès-verbal du Conseil d'Administration de la société Accor Afrique ;

Qu'au 23 août 1999, Me Iwassa-Varango est saisi par le « Représentant de la société Accor Afrique », « en vertu des pouvoirs à lui conférés par la subdélégation de pouvoirs signée par M. Jean Paul Lespinasse, Président de la Société Accor Afrique », le « contrat de bail et ses Annexes intervenu entre la société Accor Afrique et l'Etat Togolais » ; qu'il n'est à aucun moment fait état d'une prétendue substitution déjà intervenue et acceptée au profit de la société STIEH ; que la société Accor Afrique a simplement, et unilatéralement choisi, de confier à la société STIEH la seule gestion de l'Hôtel ; qu'à l'évidence, trancher la question de la titularité du bail requiert de se prononcer sur la portée de cette « substitution » unilatéralement décidée par Accor Afrique, et de son opposabilité à la bailleuse, ce qui ne constitue pas un différend découlant de l'interprétation du Contrat ;

Que sur la question de la date d'entrée en vigueur du Contrat, que pour bénéficier d'un droit au renouvellement, la société STIEH doit également justifier conformément aux dispositions de l'AUDCG avoir régularisé sa demande dans le délai prescrit ; que tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque la demande date du 24 avril 2013 alors que le Contrat était échu au 17 février 2013 ; que pour contester la tardiveté de la demande de renouvellement, les sociétés Accor contestent la date d'échéance du Contrat en se prévalant de modifications portées sur le Contrat après sa signature et après l'autorisation Présidentielle (la nouvelle date de terme ayant été opportunément alléguée pour la première fois le 30 janvier 2013 (soit deux semaines avant l'arrivée du

terme); qu'or, cette modification, contraire à l'autorisation Présidentielle initialement consentie, n'a pas été validée par une nouvelle autorisation Présidentielle ni par voie de conséquence n'a été appliquée par les Parties : les loyers dus ont été calculés par les parties sur la période du 18 février 1998 au 17 février 2013 ; qu'ainsi, il résulte des discussions menées courant 2001 et 2002 (soit postérieurement au dépôt du bail notarié) que pour calculer les loyers différés dus pour la période comprise entre la date d'effet du Contrat et la date de commencement de l'exploitation de l'Hôtel, la date du 18 février 1998 a été expressément retenue ; que c'est également en retenant le terme du Contrat au 17 février 2013, que le montant journalier du loyer différé a été arrêté ; que ce terme correspond également à celui visé par le Commissaire aux comptes de la société STIEH pour l'exercice 2012 ; que ce terme correspond encore à celui retenu par Accor Afrique dans son courrier du 05 mars 2012 portant sur le « sujet du renouvellement ou de l'extension du bail de location de l'hôtel Sarakawa à Lomé, dont l'échéance arrivera à son terme au mois de février 2013 » ; que cela résulte des termes mêmes des contrats par lesquels la société STIEH a cru pouvoir, en violation encore des stipulations du Contrat (et plus particulièrement son article 9.5.1) consentir à la sous-location de partie des locaux pour la période du 1^{er}/01 au 31/12/2014 ; que quoi qu'il en soit et contrairement à ce qu'allèguent les Sociétés Accor, il n'y a pas « difficulté née de clauses contradictoires » mais difficulté liée à la validité de la modification portée au Contrat post-signature ; qu'or, la question de la portée d'une telle modification, contraire à l'autorisation Présidentielle initialement consentie, ne constitue à l'évidence pas un différend découlant de l'interprétation du Contrat ;

Que sur la question du calcul des loyers, que les Sociétés Accor reprochent à la Juridiction togolaise d'avoir retenu sa compétence alors que l'Etat Togolais avait saisi le Tribunal arbitral d'une demande au titre des loyers, peu important sa nature subsidiaire ; que ce point est devenu sans intérêt puisque l'Etat Togolais n'a pas repris cette demande devant le Tribunal arbitral ;

Que sur le cautionnement, que ce point ne relève pas non plus d'un différend découlant de l'interprétation du Contrat mais de l'application encore des règles de droit pertinentes ;



Que sur l'étendue de l'obligation de travaux, l'Etat Togolais reproche pour l'essentiel aux Sociétés Accor d'avoir exploité l'Hôtel à un standard « pouvant à peine mériter deux (02) étoiles » lorsque le Contrat prescrivait une destination exclusive à titre d'exploitation hôtelière de classe internationale, homologué « 04 étoiles » ; qu'il n'est là encore justifié d'aucun différend qui découlerait de l'interprétation du Contrat ; que les Sociétés Accor prétendent, non sans audace, qu' « en 1998, date de signature du Contrat, il n'existait aucun standard international et la référence à un tel standard était donc vide de sens. Il incombera au Tribunal de déterminer qu'elle a été la commune volonté des parties à cet égard. Par ailleurs, l'Hôtel a été rénové en 1998 et exploité en Mercure 03 étoiles pendant toute la durée du bail sans contestation de la part de la République togolaise. Il incombera au Tribunal arbitral de tirer les conséquences de ce comportement. » ; que si les Sociétés Accor allèguent l'absence de norme « 04 étoiles international » (puisque à la date de la signature du Contrat le classement en droit Français des hôtels se limitait au « 04 étoiles luxe »), cette contestation est sans portée puisqu'il a été établi que si l'Hôtel n'a pas été exploité au standing international « 04 étoiles », il ne l'a pas davantage été au standard « 04 étoiles luxe », ni encore au standard « 04 étoiles », ni même encore au standing Mercure « 03 étoiles » ; qu'ainsi, en réponse à la

mise en demeure précitée dénonçant « une dégradation très avancée de l'hôtel pouvant à peine mériter deux (2) étoiles. », Accor Afrique n'a pas contesté la réalité de ces manquements ; qu'Accor Afrique précisait au contraire que (i) l'engagement d'investissements de maintenance et de renouvellement pour un montant total de 1.596.087 € sur la période 2008-2011 (pièce n°6 précitée) ne permettrait, vu l'état dégradé de l'Hôtel, d'apporter que de simples « améliorations cosmétiques », (ii) simples améliorations qu'il convenait de distinguer « d'un programme important de rénovation intégrant les standards de qualité, de confort et de sécurité de la marque Mercure. » (que la société Accor Afrique ne mettrait en œuvre que pour autant qu'un nouveau bail de longue durée lui soit consenti) ; que le rapport de Monsieur Martins du 16 novembre 2015 produit par les Sociétés Accor en témoigne encore : « Au départ de la société Accor Afrique, l'hôtel était classé en 03 étoiles mais restait en retrait des standings attendus pour un produit Mercure. » ; qu'est ainsi vaine la stratégie consistant à multiplier pour les besoins de la cause les différends « artificiels » et déplacer le débat sur la teneur du standing « 04 étoiles international » ; qu'il en va de même quant à la teneur des obligations d'entretien dont les Sociétés Accor prétendaient qu'elle nécessiterait l'interprétation du Contrat, puisque « la Défenderesse n'a pas démontré que le preneur aurait une quelconque obligation de modifier les lieux loués afin qu'ils répondent à leur destination », avant de reconnaître aux termes de son Mémoire en demande que « la logique économique sous-jacente de ce contrat reposait sur la concession par la République Togolaise d'un bail pour une durée de quinze ans (2.1.2) en échange de la réalisation par le groupe Accor d'un ambitieux programme de travaux qui relevait en principe du bailleur, « le groupe Accor avait accepté de réaliser plusieurs millions d'euros de travaux en 1998 en échange d'un bail d'une durée de quinze ans » ;

Attendu que répondant encore aux moyens de forme soulevés par les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor, l'Etat Togolais demande que soit déclaré mal fondé du moyen d'irrecevabilité fondé sur la prétendue autorité de chose jugée qui serait attachée à la Sentence partielle ; que les Sociétés Accor se prévalent de la Sentence partielle rendue le 06 novembre 2015 pour prétendre à l'irrecevabilité des demandes au motif que le Jugement du 23 novembre 2015 se heurterait à l'autorité de chose jugée prétendument acquise immédiatement et de plein droit par ladite Sentence sur le territoire de l'Etat Togolais en application de l'article 37 de la Convention judiciaire du 23 mars 1976 ; qu'or, cette Sentence partielle a été dûment attaquée (i) et n'est pas revêtue de l'autorité de chose jugée (ii) ;

Que sur le caractère critiquable de la Sentence partielle et le recours consécutif en annulation, aux termes de sa Sentence partielle du 06 novembre 2015, le Tribunal arbitral motive sa compétence sur le tout « sans préjudice de savoir au fond si les clauses contractuelles en cause peuvent recevoir une application pure et simple – et juger qu'il n'y a pas lieu à interpréter au fond mais uniquement à appliquer – ou nécessitent une interprétation au fond » ; que cette sentence a été rendue au mépris du Contrat aux termes duquel les Parties avaient expressément limité l'objet de la convention d'arbitrage aux seuls litiges découlant de son interprétation ; que le Tribunal arbitral n'a ainsi pas examiné les demandes dont il était saisi par les Sociétés Accor (assises sur un prétendu droit au renouvellement), ni identifié les clauses sur lesquelles suivant les Sociétés Accor existerait un différend qui, bien que né de l'exécution, découlerait d'un problème d'interprétation du Contrat ; que le Tribunal arbitral s'est contenté de procéder par voie d'affirmations générales en retenant que « ces questions sont toutes empreintes d'interrogations sur l'interprétation à

donner aux obligations respectives des Parties » ; qu'en définitive, pour retenir sa compétence sur le tout, sans distinction aucune, le Tribunal arbitral a estimé qu'il n'y avait pas lieu de donner effet à la distinction opérée par les Parties entre les alinéas 02 et 03, au motif que le Contrat n'organise pas un autre mode de règlement des différends ni une autre clause attributive de juridiction pour les différends non visés par l'alinéa 03 ; qu'or, cette motivation, particulièrement critiquable, est contraire à la propre argumentation des Sociétés Accor qui n'ont jamais contesté que le périmètre de chacun de ces alinéas était distinct ; que l'Etat Togolais a en conséquence interjeté appel de cette Sentence partielle suivant recours en annulation ;

Que la Sentence partielle n'est pas assortie de plein droit de l'autorité de chose jugée : qu'en tout état de cause, cette sentence n'a pas de plein droit, au contraire, autorité de chose jugée sur le territoire Togolais en application des articles 37 et 43 de la Convention judiciaire du 23 mars 1976 ; que suivant l'article 43 de cette convention, « Les sentences arbitrales rendues valablement dans l'un des deux Etats sont reconnues et exécutées dans l'autre Etat et peuvent y être déclarées exécutoires si elles satisfont aux conditions de l'article 37, autant que ces conditions sont applicables. L'exequatur est accordé dans les formes fixées aux articles qui précèdent. » ; que les conditions de l'article 37 auxquelles il faut satisfaire sont les suivantes : « En matière civile et commerciale, les décisions contentieuses et gracieuses rendues par les juridictions siégeant en France ou au Togo ont, de plein droit, l'autorité de la chose jugée sur le territoire de l'autre Etat si elles réunissent les conditions suivantes : a) La décision émane d'une juridiction compétente selon les règles du droit international privé admises dans l'Etat où la décision doit être exécutée, sauf renonciation certaine de l'intéressé ; b) La décision est, d'après la loi de l'Etat où elle a été rendue, passée en force de chose jugée et est susceptible d'exécution (...) ; qu'or, précisément, la Sentence partielle n'émane pas d'une juridiction compétente et n'est pas passée en force de chose jugée puisqu'un appel est présentement instruit devant la Cour d'appel de Paris à son encontre pour les raisons précitées ; qu'en conclusion, la Cour ne pourra que constater que le litige ne relevant pas de l'interprétation du Contrat, il n'y a pas lieu de lui appliquer la clause compromissoire et que les juridictions étatiques sont compétentes ; qu'il échet de confirmer le jugement du 23 novembre 2015 n°0455/2015 rendue par le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé en ce qu'il s'est déclaré compétent ;



Attendu que discutant les moyens de fond proposés par les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor, l'Etat Togolais soutient que le Jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a retenu les manquements commis par les Sociétés Accor, mais réformé quant au quantum des condamnations prononcées ;

Attendu que s'agissant des manquements précités, l'Etat Togolais avance que les Sociétés Accor se gardent bien de discuter les conclusions des rapports accablants produits aux débats et se contentent d'en solliciter le retrait au motif qu'ils n'auraient pas été débattus contradictoirement ; qu'or, dans le cadre de la procédure pendante, les Sociétés Accor sont libres de débattre et critiquer la teneur desdits rapports et en particulier des nombreux rapports Veritas ; que l'exercice est, il faut le reconnaître, difficile puisque ces rapports qui démontrent les multiples carences du groupe hôtelier et la dangerosité des installations exploitées sous sa responsabilité, n'ont pas été commandés par l'Etat Togolais mais ont été effectués à la demande des Sociétés Accor elles-mêmes dans le cadre de leur exploitation et laissés sur place lors de leur déménagement ; qu'est tout aussi vain l'exercice consistant à contester la réalité des manquements commis au motif qu'en s'engageant à utiliser exclusivement les locaux loués pour l'activité d'hôtellerie selon un standard international

e/kmf

homologué « 04 étoiles », la société Accor Afrique ne s'engageait en réalité qu'à faire jouir l'Etat Togolais « de la notoriété d'une marque internationale », avant de conclure qu'il faudrait à la Juridiction de céans indiquer « ce que c'est qu'un hôtel 04 étoiles » ; que ce qui est certain, c'est que n'est pas un hôtel 04 étoiles, ni même 03 étoiles, l'hôtel objet des pièces produites aux débats ;

(que s'agissant du rapport de visite technique du 14 juillet 2008 et la mise en demeure consécutive du 16 juillet 2008 : « Dans les chambres, l'état de certains équipements sanitaires tels les baignoires et lavabos a défraîchi passant par endroits de la couleur blanche à la couleur jaune rouille. Les revêtements des balcons des chambres avec la vue sur la mer sont passés de rouge terre au noir ... Sur les balcons, les rampes de sécurité si elles existent sont dans un état déplorable dépréciant aussi le produit... problèmes d'étanchéité avec des infiltrations d'eau. Des portes coupe-feu devant protéger les clients ne fonctionnent plus. » ; que les manquements graves et persistants précités, ont été dénoncés suivant mise en demeure du 16 juillet 2008 demeurée sans effet, malgré une relance du 02 décembre 2008, Accor Afrique prétendant conditionner la cessation de ces manquements à la signature d'un nouveau bail de longue durée... ;

Que les rapports établis par Monsieur Sourdeau témoignant de l'état particulièrement dégradé de l'Hôtel et des risques sanitaires également : postérieurement à l'échéance du Contrat, l'Etat Togolais a missionné Monsieur Sourdeau afin de procéder à la visite de l'Hôtel, au contradictoire d'Accor ; que les conclusions de ce dernier sont alarmantes et dûment étayées ; qu'aux défaillances affectant les installations techniques, s'ajoutent les risques sanitaires : la prolifération de mouches et de rongeurs, le non-respect de la chaîne du froid, l'état désastreux des chambres froides, les dégradations et moisissures dans les cuisines ; que bien en peine de contester les pièces ainsi produites, les Sociétés Accor se contentent de contester le caractère impartial de Monsieur Sourdeau au motif qu'il aurait été mandaté par l'Etat Togolais ; qu'en vérité, l'on voit mal comment, sans mandat, ce dernier aurait été habilité à venir contrôler l'exploitation de l'Hôtel... contrôle qu'il n'a du reste pas réalisé seul, mais toujours accompagné d'un représentant d'Accor ; que quoi qu'il en soit, tenter de discréditer Monsieur Sourdeau, lequel a développé une expertise particulière s'agissant de la réhabilitation et la rénovation des complexes hôteliers de luxe (ayant assuré notamment la conception et le suivi des travaux de rénovation de l'Hôtel La Batelière (Martinique) pour le porter au standard 04 étoiles international entre 1990 et 1994 ; ou encore la rénovation en 2011 de l'Hôtel Silmandé (Burkina Faso), serait sans effet sur les nombreux autres éléments cités qui corroborent les constatations de ce dernier : procès-verbal de constat d'huissier de sortie au contradictoire des Sociétés Accor ; rapport sur le réseau téléphonique, rapports Veritas ;

Que quant au rapport de la société Togo Telecom sur les défaillances du réseau téléphonique en 2012 : Missionnée par Accor Afrique elle-même « afin de déterminer les causes des problèmes liés à la dégradation du service de téléphonie offert aux clients de l'hôtel », les conclusions de la société Togo Telecom, retrouvées sur site après la libération de l'Hôtel, sont affligeantes ; que cette société relève plus particulièrement que le réseau téléphonique en exploitation correspond à celui installé en 1979, soit là encore lors de la construction de l'Hôtel ; qu'en d'autres termes, méconnaissant sciemment ses engagements contractuels, Accor Afrique n'a entrepris aucuns travaux de rénovation dudit réseau conduisant aux conclusions précitées ; qu'en particulier, pour parvenir à ces conclusions, la société missionnée relève un

matériel en fin de vie, des boîtes de raccordement et des câblages vétustes, un système de taxation « archaïque, complètement désavantageuse pour l'hôtel qui constitue une source de perte de revenus (erreurs de calculs et fraudes). » ; un nombre d'appels simultanés limité à 06 pour l'ensemble de l'Hôtel ce qui constitue à l'évidence « un handicap en terme de qualité de service perçue par les clients de l'hôtel » ;

Que par ailleurs, les rapports du bureau VERITAS sur les défaillances des installations électriques (Rapports Veritas de vérification des installations électriques des 07 décembre 2012 et 28 janvier 2014, et Rapport Veritas de l'inspection par thermographie des installations électriques de décembre 2014) : Les rapports établis par le bureau VERITAS, à la demande du groupe Accor et pour le dernier en date à la demande de la République Togolaise, sont édifiants ; que s'agissant du Rapport de l'inspection par thermographie des installations électriques de décembre 2014, que sur l'ensemble des matériels examinés par le bureau VERITAS, seuls 31 n'ont donné lieu à aucun signalement ; que 68 matériels ont donné lieu à signalement dont 11 affectés d'une « Priorité 1 » comme requérant une action immédiate en raison d'une « anomalie très importante, intervention à réaliser, les causes d'un incendie ou dysfonctionnement sont présentes. » et 12 d'une « Priorité 02 » comme requérant des actions hors programme régulier en raison d'une « anomalie importante, intervention à programmer, risque de passage au Niveau 01 » ; que concernant les rapports de vérification Veritas des installations électriques, ont été retrouvés sur site deux rapports établis respectivement les 07 décembre 2012 et 28 janvier 2014 à la demande de la société Accor Afrique en exécution de la mission suivante « vérification périodique réglementaire des installations électriques » ; que le rapport du 07 décembre 2012 met en exergue de nombreuses défaillances, les termes employés étant caractéristiques : « fortement corrodé » ; « source d'incendie » ; « insatisfaisant » ; « hors service » ; « mauvais isolements sur les circuits » ; « absence de schéma électrique » ; qu'il est précisé au préambule que « les observations relatives aux anomalies et non conformités qui devront être satisfaites en priorité, sont mentionnées dans les pages roses de ce rapport » soit pas moins de 15 pages décrivant des installations dangereuses ! que le rapport du 28 janvier 2014 ne comprend plus 15 mais 17 pages d'« observations relatives aux anomalies et non conformités qui devront être satisfaites en priorité » et dont de très multiples rappels ; que les pratiques dénoncées par le bureau Veritas en 2012 comme étant « source d'incendie » n'ont pas été corrigées ; qu'il est de nouveau fait état de « boîtes de dérivation défectueuses » ; « la plupart des armoires sont dépourvues de schémas électriques. Les schémas existants ne sont pas actualisés. » ; « corrosions » ; « non fonctionnel » ; « hors service » ; « à réhabiliter » ; « mauvais isolements » ; « traces de moisissure » ; « équipements favorisant la propagation du feu » ; que c'est dans cet état que le 1^{er} septembre 2014, un incident électrique est survenu dans les locaux causé par « la jonction de deux câbles réalisée dans une boîte de dérivation étanche endommagée ayant pris l'eau dans le caniveau et corrodée » ;

Qu'en plus, les rapports du bureau VERITAS sur les défaillances des installations incendie (Rapports Veritas de vérification de sécurité incendie des 14/décembre 2011, 07décembre 2012 et 28 janvier 2014), ont été également retrouvés sur site, trois rapports établis par Veritas respectivement les 14 décembre 2011, 07 décembre 2012 et 28 janvier 2014, mettant en évidence de nombreuses défaillances des installations incendie ; que le rapport du 07 décembre 2012 relève à l'instar du rapport de 2011 de multiples actions à entreprendre dont toujours plusieurs pour « Rappel » et notamment la révision



des extincteurs mis en service en 1999 soit 13 ans plus tôt ; que les termes usités sont particulièrement inquiétants : « hors service » ; « corrosion avancée » ; « défectueux » ; « pas fonctionnels » ; « absence de détection incendie » ; « déformé » ; « rouille » ; « importante fuite » ; qu'encore, aux termes de ces 03 rapports, l'isolation des locaux classés « à risque particulier » a reçu un avis défavorable du bureau Veritas sans que rien ne soit entrepris pour y remédier ;

Qu'on ne peut ignorer les Rapports du bureau VERITAS sur les défaillances des ascenseurs (Rapports Veritas Installations Ascenseurs des 20 décembre 2012 et 28 janvier 2014) qui ont été retrouvés sur site, deux rapports établis respectivement les 20 décembre 2012 et 28 janvier 2014 en exécution de la mission suivante « vérification périodique réglementaire en exploitation d'installation des ascenseurs » ; que ces rapports témoignent de la généralisation des désordres qui précèdent aux ascenseurs dont il est précisé de surcroît que leur première mise en service remonte à 1983, soit voilà plus de 30 ans, et pour seulement certains d'entre eux modernisés en 2000 ; que sont dénoncés, entre autres, les désordres suivants : « prise de courant non conforme » ; « bruit anormal » ; « corrosion du coffret » ; « non fonctionnel » ;

Qu'il est impossible de passer sous silence le procès-verbal d'état des lieux de sortie : Les constatations de l'état des lieux de sortie réalisé au contradictoire d'Accor Afrique illustrent encore ce qui précèdent : sur les parties communes, les hébergements, les cuisines, les locaux techniques ;

Que les clichés joints au rapport de réouverture de l'Hôtel sont également édifiants que le sont encore les constatations des sociétés missionnées pour les travaux de reprise, annexées audit rapport ;

Que pour le coût des travaux nécessaires, les manquements d'Accor Afrique sont utilement étayés par les rapports établis respectivement par les cabinets internationaux HVS et Artélia ; qu'ainsi, après avoir noté que « l'ensemble n'a pas été rénové depuis que le groupe Accor a repris l'établissement en 1998 », le cabinet international HVS estimait initialement les coûts de rénovation pour rétablir le standing 04 étoiles de l'Hôtel à la somme de 19.303.500 € ; qu'en décembre 2014, et en dépit des premières dépenses engagées pour la reprise immédiate et temporaire de l'Hôtel, les coûts de rénovation étaient réévalués à la somme de 19.550.000 € (12.824.800.000 FCFA), décomposée comme suit :

- Dépenses nécessaires à la reprise immédiate et temporaire de l'Hôtel: 716.000.000 F CFA : Le coût total des dépenses nécessaires à la reprise de l'exploitation, hors travaux de rénovation à venir pour porter l'Hôtel au standing international 04 étoiles, est estimé à environ 716 millions de francs CFA, décomposé comme suit :
- Le montant des sommes déjà engagées pour reprendre l'exploitation de l'Hôtel au jour du rapport : 165.950.334 francs CFA HT (dont 47.585.308 francs CFA d'immobilisations incorporelles) ; qu'à cet égard, les Sociétés Accor sont malvenues à critiquer la poursuite de la commercialisation de l'Hôtel sans que le nombre d'étoiles affiché ne soit publiquement dévalorisé ; que l'Etat Togolais a ainsi limité son préjudice et a, pour ce faire, engagé en urgence les premières dépenses nécessaires et notamment : lessivage intégral des moquettes aux odeurs nauséabondes dans l'attente de leur remplacement commandé, lessivage intégral et reprise partielle des linges de chambre, remplacement des matelas « très abimés », peinture, reprise béton, désinfection des cuisines, reprise des installations électriques, traitement contre les rats, remise en état des systèmes de filtration,

changement de toute la tuyauterie, réparations des ballons d'eau chaude, nettoyage des caissons de climatisation et de renouvellement d'air des parties communes « ayant plus de 35 ans d'âge (...) potentiellement dangereux pour la santé », fabrication et pose d'un bac à graisse et d'une station de relevage étanche répondant aux normes hygiéniques, réhabilitation du groupe de surpression sanitaire, ... « remise en état du bassin d'eau » et « suppression de la pergola (...) précaire » tels qu'ensuite exploités éhontément par l'expert missionné par Accor pour tenter de motiver le quantum de sa demande d'indemnité d'éviction ; qu'au départ d'Accor, l'entrée de l'Hôtel menant à la piscine était bien différente ;

- Les dépenses prévisionnelles destinées, dans l'attente de la rénovation de l'Hôtel, à maintenir l'outil de travail dans des conditions d'exploitation correcte ; que ces dépenses sont estimées à 550 millions de francs CFA, hors imprévus.
- Coût des travaux de rénovation : 12.823.959.350 F CFA HT : La société Artélia a été mandatée pour réaliser le diagnostic technique du clos et couvert ainsi que des aménagements intérieurs de l'Hôtel Sarakawa ; que la société Artélia a émis courant janvier 2015 son rapport aux termes duquel, en dépit des premières dépenses engagées, le coût des travaux de rénovation pour porter l'Hôtel au standing 04 étoiles a été estimé à la somme totale de 12.823.959.350 F CFA HT hors honoraires ;

Que sur le non paiement des loyers, l'article 112 de l'AUDCG dispose en son alinéa 1^{er} que « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. » ; que le Contrat a été consenti moyennant un loyer décomposé comme suit (article 07 du Contrat) : loyer annuel HT fixe de 50 millions de FCFA payable trimestriellement à terme échu et un loyer annuel variable égal à 2,5% du chiffre d'affaires annuel brut hors taxes, payable en une seule fois dans les 30 jours suivant l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale des actionnaires ; que la partie fixe de 50 millions de FCFA devait être indexée annuellement de plein droit au 1^{er} janvier « dans la même proportion de variation à la hausse ou à la baisse du prix moyen chambre de l'année précédente. Ce prix est obtenu en divisant le chiffre d'affaires hors taxes annuel hébergement par le nombre de chambres louées pendant l'année. Le critère de référence retenu sera le dernier prix moyen chambre du premier mois d'exploitation suivant la réouverture de l'hôtel et les prix de comparaison servant de calcul de révision annuelle seront les derniers connus à la date du 31 décembre. Il sera justifié du calcul auprès du Bailleur par la production annuelle de tous les éléments de la comptabilité analytique tenue par le Preneur et permettant de déterminer le prix moyen - chambre. » (article 7.2 du Bail) ; que l'appât du gain d'Accor Afrique ne s'est pas limité à ne faire aucun travaux auxquels elle s'était engagée, y compris quand la non réalisation des travaux était de nature à porter atteinte à la sécurité des personnes, mais également à rogner sur les sommes dues au titre des loyers ; qu'en effet, au lieu d'appliquer le taux de variation annuel au loyer fixe précédemment indexé, Accor Afrique s'est constamment référée au loyer fixe invariable de 50.000.000 F CFA, payant de surcroît les loyers avec un retard systématique ; qu'en application de cette clause, l'Etat Togolais a perçu au titre de chaque année (à compter de 2001) une somme qualifiée « indexation » correspondant à l'application au loyer fixe invariable de 50.000.000 F CFA du taux de variation du prix moyen chambre (« PMC ») au 31/12 de l'année vs celui du 31/12 de l'année précédente ; qu'or, en application de la clause précitée, il devait être tenu



compte de la première variation intervenue entre le PMC au 31/12/2000 vs le PMC de 09/1999 (1^{er} mois d'exploitation) ; que par ailleurs, et surtout, ce calcul était erroné puisque le loyer annuel fixe de 50.000.000 F CFA aurait dû chaque année être successivement augmenté « dans la même proportion de la variation à la hausse ou à la baisse du prix moyen chambre de l'année précédente » et partant, le loyer fixe sur lequel ce taux est appliqué, devait correspondre au loyer précédemment indexé par application de la clause ; qu'aux termes de leurs conclusions d'appel, les Sociétés Accor contestent le quantum sollicité au titre des loyers impayés en arguant du caractère prétendument erroné du tableau produit par l'Etat Togolais au soutien de ses demandes ; que plus précisément, celles-ci prétendent comparer les sommes totales par elles payées au total des postes retenus au sein de ce tableau, faisant ainsi mine d'ignorer que ce tableau portait sur le loyer indexé et n'était ainsi pas exhaustif ; qu'il n'était pas fait état du loyer différé également dû par ces dernières ; que quoi qu'il en soit, tenant compte du Jugement du 23 novembre 2015 ayant jugé la demande à ce titre bien fondée mais prescrite s'agissant des loyers antérieurs au 17 juillet 2009, l'Etat Togolais a pris soin d'établir un nouveau décompte actualisé (complété pour tenir compte des loyers différés et ainsi éviter toute nouvelle argutie) ;

Que par ailleurs, les Sociétés Accor sont également mal fondées à prétendre que le bailleur ne saurait solliciter les reliquats impayés au motif que les loyers payés auraient été agréés ; qu'elles en veulent pour preuve une lettre afférente au loyer dû au titre de l'année 2008 ; qu'outre que cette période n'est pas comprise dans la demande actualisée formulée par l'Etat Togolais, il convient de préciser que la commission d'une erreur dans le calcul du loyer appelé n'emporte pas renonciation à appliquer les stipulations contractuelles ; que la Cour de cassation française vient encore de le rappeler aux termes d'une décision très récente ; qu'en tout état de cause, la Cour constatera que les Sociétés Accor sont taisantes sur les impayés afférents à l'année 2013 alors même que celles-ci reconnaissent devant le Tribunal arbitral « devoir les loyers variables 2013 et 2014 à la République togolaise, dont les montants devront être calculés » ; qu'il résulte du tableau financier actualisé qu'Accor Afrique est redevable, au titre de la période non prescrite, d'une somme de 108.038.003,63 F CFA qui reste à parfaire à réception des éléments financiers pour 2013 et du taux de variation applicable au 31 décembre 2000, non communiqués à l'Etat Togolais en dépit de l'injonction ordonnée par le Jugement du 23 novembre 2015 ;

Que sur le délaissement de partie des hébergements, conséquence sans doute de l'état dégradé dans lequel les Sociétés Accor ont maintenu l'Hôtel, il est apparu que partie des hébergements n'était pas commercialisé et que partie des loyers n'était pas perçue mais imputée sur le coût des travaux réalisés par Accor ;

Qu'ainsi, alors que le Contrat décrit l'Hôtel comme comprenant « un bâtiment central sur quatre niveaux, huit groupes de bungalows duplex » et comportant « 226 cellules-chambres », il est apparu que seules 206 chambres étaient exploitées : « La désignation contractuelle fait état de 226 chambres contre une capacité actuelle de 206 chambres » ; qu'encore, « 18 des 33 bungalows étaient utilisés pour loger les expatriés et le personnel » ; que ces manquements sont très préjudiciables puisque le loyer était assis pour partie sur le chiffre d'affaires réalisé ; qu'ils ont également conduit le groupe Accor à laisser ces bungalows se déliter ;

Qu'encore, sur les quelques bungalows loués à titre résiduel, tout ou partie des loyers n'a pas été appelé puisque les Sociétés Accor ont choisi de requérir en

lieu et place le financement de travaux, de surcroît non autorisés par l'Etat Togolais ; qu'aux termes de leur argumentation en défense au fond devant le Tribunal arbitral, les Sociétés Accor demeurent taisantes sur cette « compensation » et s'agissant de l'inexploitation fautive d'une partie conséquente des hébergements, se contentent de relever qu'au titre de l'annexe travaux du Contrat, il était prévu que l'un des huit bungalows serait affecté à trois appartements de fonction ; que cette seule mention ne saurait à l'évidence justifier de l'inexploitation d'une vingtaine de chambres et pire encore de pas moins de 62 chambres pour la période antérieure à 2008 ; que ces manquements devront être sanctionnés et l'Etat Togolais requiert la revalorisation de l'indemnisation de son préjudice en conséquence ;

Que sur les sous-locations irrégulières, les Parties étaient convenues aux termes du Contrat que le Preneur ne pourrait sous-louer, tous locaux à usage commercial ou professionnel annexe ou accessoire à l'activité hôtelière que « dans la limite de la durée du présent contrat » ; qu'or, les pièces portées à la connaissance de l'Etat Togolais à l'occasion de la procédure engagée lui ont permis de constater que la STIEH avait consenti plusieurs sous-locations pour la période postérieure à l'expiration du Contrat ; que le contrat conclu avec la société Cha & Ma a ainsi été conclu pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014, soit postérieurement à l'expiration du contrat de bail ; que ces sous-locations ont de surcroît causé préjudice à l'Etat Togolais qui s'est trouvé contraint de multiplier les mises en demeure et finalement de dépêcher un huissier afin de recouvrer les locaux sous-loués ;

Que sur les modifications catastrophiques, et sans autorisation, des locaux, si des fonds ont été investis par les Sociétés Accor dans l'Hôtel, ils l'ont été non pas pour assurer une exploitation de l'Hôtel au standard convenu, mais pour la réalisation de modifications substantielles, sans autorisation du Bailleur, ayant dégradé l'Hôtel ; qu'ainsi, alors même que les Sociétés Accor se prévalent des stipulations de l'article 9.2 du Contrat pour tenter d'en conclure qu'elles n'auraient pas eu la charge des travaux dont la réalisation était conditionnée par l'autorisation préalable du Bailleur, il est avéré que cette condition ne leur a posé aucune difficulté lorsqu'il s'est agi de modifier les parties communes ; qu'à titre d'exemple, les Sociétés Accor ont choisi de désaffecter le 1^{er} étage en supprimant « l'ancienne surface dédiée à la restauration et à l'animation nocturne (restaurant gastronomique, bar américain, salles de jeux) » pour faire des salles de réunion laissées à l'abandon ; que « Le restaurant gastronomique "Dawa-Dawa" a été purement et simplement supprimé ainsi que le bar Américain et le casino attenant, pour être remplacés par des salles de réunions dont les agencements, les qualités d'accueil et d'entretien sont indignes d'un établissement hôtelier quelque soit sa classification » ; que le restaurant gastronomique du 1^{er} étage a été remplacé par un restaurant sur la terrasse, « construction non intégrée à l'architecture de l'immeuble » (pièce n°32 précitée), empêchant la lumière de passer ; que des modifications significatives ont été également observées au rez-de-chaussée ; que toutes ces modifications ont provoqué un « bouleversement dans l'harmonie de l'établissement » ;

Qu'encre, les Sociétés Accor ont « rajouté » une pergola bloquant toute vue sur la mer, coulé une dalle de béton d'environ 3.000 m² et réalisé des courts de tennis, pour les laisser ensuite à l'abandon ; que quant aux bungalows, les Sociétés Accor ont laissé les locataires procéder à des travaux non autorisés par le Bailleur, sans adaptation des réseaux d'assainissement, générant prolifération de mouches et de rongeurs, et cru bon en contrepartie de ne pas appeler le loyer à concurrence des sommes engagées pour ces travaux, diminuant ainsi le loyer



variable dû au Bailleur ;

Qu'enfin, il sera remarqué que les Sociétés Accor ont opposé le même mépris aux salariés affectés à l'exploitation de l'Hôtel (salariés qu'elle s'était engagée à reprendre et dont pourtant 138 seront licenciés lors de la reprise de l'exploitation) ; que la lettre adressée par ces salariés à Accor le 15 octobre 2014 témoigne des difficultés rencontrées par ces derniers pour faire valoir leurs droits, et fait état d'une séquestration du directeur général courant juin 2013 pour obtenir le paiement de leur intéressement ;

Que s'agissant de la captation abusive de clientèle, il appert d'un procès-verbal de constat d'huissier en date du 29 janvier 2016 que postérieurement à la libération des lieux, les Sociétés Accor n'ont pas cessé l'usage du nom de l'Hôtel, dirigeant les clients vers l'Ibis ; qu'ainsi, l'huissier de justice a constaté qu'en effectuant la recherche « Hotel Sarakawa Lomé », le résultat suivant apparaissait, avant de ne faire plus état que d'une seule annonce à savoir celle correspondant à l'Hôtel Ibis 03 étoiles de Lomé ;

Attendu que pour ce qui concerne la réparation du préjudice subi, l'Etat Togolais soutient qu'au regard de ce qui précède, il est bien fondé en ses demandes tendant à voir réformer le Jugement entrepris en ce qu'il a limité l'indemnisation du préjudice subi par l'Etat Togolais à la somme de 1.500.000.000 FCFA pour le préjudice d'image et celle de 15.489.909.684 FCFA pour le préjudice financier ; qu'encore, tenant compte du manque à gagner subi par suite du délaissement de partie des hébergements justifié ci-avant suivant rapport de Mr Martins communiqué par Accor le 18 novembre 2015 (soit quelques jours seulement avant que ne soit rendu le Jugement entrepris), l'Etat Togolais est bien fondé à voir le quantum de l'indemnisation augmenté d'une somme de 231.823.691,88 FCFA (détaillée ci-dessous) ;

Attendu qu'en réplique aux conclusions en réponse de l'Etat Togolais, les sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor ont déposé des conclusions récapitulatives du 20 décembre 2016 par lesquelles elles ont entièrement repris les moyens qu'elles avaient développés aux termes de leurs conclusions du 1^{er} juin 2016, en y ajoutant ce qui suit ;

Que quant aux faits, que l'hôtel, contrairement à la version servie par l'Etat togolais, était fermé et ses employés déflatés ; que les droits de ces derniers seront plus tard payés avec un prêt accordé par la STIEH à l'Etat togolais ; que la STIEH S.A, a en effet consenti à l'Etat togolais une avance d'un montant de 241.000.072 FCFA pour la liquidation des soldes de tout compte des agents déflatés de l'ancienne gestion de l'hôtel Sarakawa ; que la STIEH S.A et l'Etat togolais ont signé le 03 décembre 2001, un contrat de compensation par lequel les deux parties ont convenu d'apurer l'avance faite à l'Etat togolais par compensation des loyers échus en 2001 ; que la STIEH S.A et l'Etat togolais ont également signé, le 07 juin 2002, un autre contrat intitulé « contrat d'apurement de créance » qui a permis d'apurer le reliquat de l'avance accordée par la STIEH S.A à l'Etat togolais ;

Que quant aux moyens d'incompétence, que dans ses conclusions en date du 26 juin 2016, l'Etat togolais tente de réfuter l'incompétence des juridictions étatiques togolaises pour connaître du présent litige en soutenant que conformément aux dispositions des articles 132 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général et 67 du Code de Procédure Civile, son action relève de la compétence de la juridiction togolaise, dans le ressort de laquelle sont situés des locaux donnés à un bail, statuant à bref délai ; que l'Etat

togolais dit ne pas nier l'exclusion de la compétence du juge étatique par le principe compétence-compétence pour statuer sur un litige soumis par les parties à l'arbitrage mais prétend que l'effet négatif de ce principe (qui interdit au juge étatique de se prononcer avant le Tribunal arbitral) ne peut recevoir application en l'espèce car soutient-il, l'article 13 de l'Acte Uniforme relatif au Droit de l'arbitrage qui est le socle de ce principe exclurait dans son alinéa 1^{er} l'arbitrage où le siège du Tribunal arbitral ne se trouve pas dans l'un des Etats Parties ; que l'Etat togolais admet néanmoins que l'article 23 du Traité OHADA est applicable ; que cependant l'Etat togolais en donne une interprétation erronée aux antipodes de l'application que la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage en a faite ; que les arguments avancés par l'Etat togolais dans ses diverses écritures ne peuvent éclipser la réalité juridique qui s'impose dans la présente espèce ; que de même, l'article 132 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général invoqué par l'Etat togolais ne saurait empêcher l'application de la convention d'arbitrage ; qu'en effet l'article 132 AUDCG n'exclut pas que les parties à une convention de bail à usage professionnel puissent par leur accord de volonté prévoir une clause de règlement de leurs différends qui attribue compétence à un juge privé ; que l'article 132 AUDCG dit clairement « Sauf convention contraire des parties... » ; que cela sous-entend que la juridiction du ressort de la situation des locaux, objet du bail n'est compétente que s'il n'y a pas convention des parties ; qu'en d'autres termes, les parties peuvent par convention soustraire de la compétence de la juridiction compétente du droit commun, des litiges découlant de l'application des dispositions de Titre I du Livre VI de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général ; qu'en l'espèce, les parties ont convenu de soumettre le règlement de leur litige à l'arbitrage de la Cour Internationale d'Arbitrage de la Chambre du Commerce International de Paris ; que dès lors les juridictions étatiques togolaises doivent se déclarer incompétentes en application de l'article 23 du Traité de l'OHADA ; que dans une affaire similaire où le Tribunal de Première Instance de Lomé s'est déclaré compétent malgré l'existence d'une clause d'arbitrage attribuant compétence à la Sugar Refined Court de Londres (ayant donc son siège à l'étranger) nonobstant une sentence arbitrale partielle du Tribunal arbitral qui a reconnu sa compétence, (arrêt n°347/16 du 23 novembre 2016, affaire ERIDANIA C/ GOODNESS COMODITIES), la Cour d'appel de Lomé a infirmé le jugement et a déclaré que la loi « fait obligation à tout juge étatique en face d'une clause d'arbitrage de décliner sa compétence au profit de la juridiction arbitrale ; que la CCJA dans plusieurs arrêts a réaffirmé que la clause compromissoire interdit toute compétence des juridictions de l'ordre judiciaire ; (CCJA, arrêt n°35/2010 du 03 juin 2010, Recueil de jurisprudence CCJA, janvier-juin 2010, page 74) ; que dans l'espèce, non seulement les parties ont prévu une clause compromissoire au contrat, mais surtout le Tribunal arbitral a été déjà saisi ; que dans ces conditions, conformément aux dispositions ci-dessus {article 23 du Traité de l'OHADA et 13 de l'Acte Uniforme relatif à l'Arbitrage}, le premier juge doit simplement décliner sa compétence ; que c'est bien à tort et en violation des dispositions ci-dessus que le Tribunal s'est déclaré compétent ;



Qu'aussi c'est à tort que l'intimée interprète l'article 23 du Traité OHADA comme étant réservé dans son application à l'arbitrage de la CCJA ; que l'arrêt de la CCJA sus évoqué dit en substance « qu'en l'espèce, l'article 30 des statuts de la BOA stipule que pour les litiges qui opposent la société aux actionnaires, leurs héritiers ou leurs représentants résultats de ses statuts, le recours est soumis à l'arbitrage de la Chambre de commerce internationale » ; qu'il infère aisément de cette décision de la juridiction de la Cour suprême communautaire que le champ d'application de l'article 23 du Traité ne saurait être limité à

l'arbitrage de la CCJA ; qu'enfin c'est en vain que l'intimée tente de dénier toute valeur jurisprudentielle à cet arrêt en déclarant qu'il s'agit d'un arrêt isolé ; (...); qu'en tout état de cause, il est clair qu'en présence d'une clause compromissoire, le juge étatique doit se déclarer incompétent ; que la Cour d'appel de Lomé notera aisément qu'il existe en l'espèce une clause d'arbitrage ; que dans la présente espèce, les parties ont prévu une clause compromissoire dans le Contrat et le Tribunal arbitral est saisi depuis 2014, soit dix mois avant l'assignation en première instance de l'Etat togolais ; que ledit Tribunal a rendu une sentence arbitrale partielle reconnaissant sa compétence à se prononcer sur l'ensemble des questions que les parties lui ont soumises ; qu'il ne fait donc aucun doute que le Tribunal de Première Instance aurait dû décliner sa compétence ; que la Cour constatera que l'Etat Togolais qui reconnaît l'effet négatif du principe « compétence-compétence » découlant de l'article 23 du Traité de l'OHADA cherche à surprendre sa religion en soutenant qu'il appartient à la juridiction de céans de déterminer si les parties ont convenu de soumettre le litige dont elle est saisie à l'arbitrage ; qu'or, faisant application de l'article 23 du Traité de l'OHADA, la CCJA a décidé qu'« en présence d'une clause compromissoire, le juge étatique devait se déclarer incompétent, l'une des parties l'ayant demandé » ; que la CCJA n'a nulle part dit que la juridiction étatique doit d'abord disséquer la convention des parties pour déterminer si elles ont décidé de soumettre leur litige à la convention d'arbitrage existant entre elles ; que dès lors que la convention d'arbitrage existe et que l'une des parties formule la demande d'incompétence, le juge étatique est obligé de se déclarer incompétent ; que l'Etat togolais reconnaît également le principe de compétence-compétence édicté par l'article 6.3 du règlement de procédure de la Cour d'Arbitrage de la CCI, mais tente d'en réduire l'effet en affirmant qu'il ne s'applique pas en l'espèce ; que la Cour constatera également que l'Etat togolais cherche dans ses conclusions en date du 28 juin 2016 à l'amener à asseoir la compétence des juridictions togolaise sur une interprétation erronée de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 25 janvier 1972 ; que cet arrêt a été rendu suite à un recours en annulation d'une sentence arbitrale ; que la Cour d'appel de Paris ne s'est pas substituée au Tribunal arbitral qui s'est prononcé *prima facie* sur l'étendue et la portée de la clause compromissoire convenue par les parties ; que l'Etat togolais reconnaît dans ses conclusions que la Cour de cassation dans son arrêt en date du 29 janvier 2014 a censuré l'arrêt de la Cour d'Appel en rappelant que « il appartient à l'arbitre de statuer par priorité sur sa compétence, sauf nullité ou inapplicabilité manifeste de la clause d'arbitrage » ; qu'ainsi, il apparait, contrairement à ce que tente de faire croire l'Etat togolais, que la motivation du jugement querellé n'est pas conforme à la jurisprudence et à la doctrine française ; que par ailleurs, l'Etat togolais ne peut pas, comme il le fait, porter par-devant la Cour d'appel, une critique de l'ensemble des jurisprudences soumises à l'appréciation du Tribunal arbitral qui a définitivement tranché le débat sur sa compétence par sentence partielle rendue le 06 novembre 2015, a rejeté l'exception d'incompétence soulevée *rationae materiae* par la République togolaise et a décidé de se prononcer sur l'ensemble des questions qui lui sont soumises ; que l'Etat togolais, en raison de l'autorité de chose jugée entre les parties ne peut donc pas ramener devant la Cour d'appel de Lomé un débat qui est clos par sentence arbitrale, même s'il soutient avoir formé un recours en annulation contre ladite sentence ; que ce débat ne peut être mené que devant le juge de l'annulation, c'est-à-dire la Cour d'appel de Paris ;

Attendu que l'Etat togolais soutient dans ses conclusions en réponse du 28 juin 2016 que le Tribunal de première instance de Lomé n'a été saisi d'aucune

demande ayant trait à l'interprétation du contrat ; qu'il a saisi la juridiction togolaise afin d'obtenir une indemnisation du préjudice qu'il prétend avoir subi par suite d'une exploitation déplorable de l'Hôtel SARA KAWA et en violation de l'engagement du preneur de porter et maintenir l'Hôtel au niveau de standard international 04 étoiles, une indemnisation du préjudice subi par suite de la libération tardive et partielle des lieux loués, dans des conditions fautives, et enfin paiement de loyers impayés ; que ces questions n'impliquent pas l'interprétation du Contrat et partant ne relèvent pas du champ d'application de la clause compromissoire ; que là encore, l'Etat togolais met la charrue avant les bœufs ; que les questions portées devant la juridiction togolaise sont tributaires des questions de la titularité du droit au renouvellement du bail, de la date d'entrée en vigueur du Contrat, du calcul des loyers et de l'étendue des obligations des travaux ; que c'est donc à tort que l'Etat togolais croit devoir affirmer ensemble avec le premier juge que le juge étatique togolais peut se prononcer sur ces questions indépendamment de la procédure ayant cours devant le juge arbitral ; que s'agissant de la clause compromissoire elle-même, l'examen des moyens exposés par l'Etat togolais, dans ses écritures devant la Cour d'appel de Lomé, révèle un ensemble de l'argumentaire qui met en exergue clairement que le Tribunal a interprété ladite clause compromissoire pour statuer ainsi qu'il l'a fait ; que sur la question de la titularité du bail, les Appelantes considèrent au contraire que la République togolaise a tacitement acquiescé à cette substitution en traitant la STIEH S.A comme le preneur pendant toute la durée restante du Bail ; que la République Togolaise a reçu les loyers versés par la STIEH S.A. et conclu avec elle les accords d'apurement de passif et de compensation ; que la réalité, en l'état de la présente affaire, est que la question de la titularité du bail a été soulevée devant le Tribunal arbitral de la CCI et que le Tribunal arbitral, par sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2015, s'est déclaré compétent pour se prononcer sur l'ensemble des questions qui lui sont soumises ; qu'on ne peut plus concevoir en pareille circonstance que l'Etat togolais persiste à soutenir mordicus que la question de la titularité du Contrat ne relève pas de la compétence du Tribunal arbitral ou que les demandes qu'il a soumis au juge étatique togolais sont indépendantes de cette question ; que la seule existence d'une divergence de point de vue des parties sur cette question suffit à en faire une question d'interprétation qui oblige l'Etat togolais a, de bonne foi, laisser la priorité au Tribunal arbitral pour se prononcer sur la question ;



Que sur la question de la date d'entrée en vigueur du contrat, la République Togolaise soutient dans ses conclusions du 28 juin 2016 que cette question relève de la portée de la validité de la modification portée au Contrat et non de son interprétation en ce qu'il n'y a pas de difficultés nées de clauses contradictoires ; que cette argumentation de la République Togolaise est réductrice de la méthode d'interprétation du contrat qui ne se limite pas à l'appréciation de difficultés nées de clauses contradictoires ; que l'interprétation d'une convention consiste à rechercher la commune intention des parties : c'est le principe de la primauté de la volonté réelle des parties sur leur volonté déclarée et de la prise en compte de l'économie générale du contrat ;

Que sur la question du calcul des loyers, la République Togolaise soutient dans ses conclusions que ce point est devenu sans intérêt puisqu'elle ne l'a pas repris devant le Tribunal arbitral ; que les Appelantes ne sont pas de même avis ; que sur la question de l'étendue des obligations des parties, qu'il est alors paradoxal que la République togolaise continue de soutenir dans ses conclusions en date du 28 juin 2016 qu'il n'est là encore justifié d'aucun

différend qui découlerait d'une interprétation du contrat. » ; que la Cour constatera que la République togolaise n'a fait que reprendre dans ses conclusions les arguments exposés devant le tribunal arbitral qui a tranché la contestation en disant qu'il s'agit bien d'un différend découlant de l'interprétation du contrat ;

Attendu que sur la fin de non-recevoir tirée de la contrariété entre le jugement attaqué et la sentence partielle sur la compétence, les Appelantes exposent que pour combattre cette fin de non recevoir, la République Togolaise critique la décision des arbitres et fait leur procès dans la présente instance ; que la République togolaise porte par-devant la Cour un débat qui relève de l'appréciation du juge de l'annulation lorsqu'elle soumet à la Cour l'appréciation du prétendu caractère critiquable de la sentence arbitrale ; que la Cour de céans n'étant pas saisi d'un recours en annulation de la sentence arbitrale, ce débat n'a pas lieu de se tenir par-devant elle : que la Cour d'appel ne manquera certainement pas de relever que l'objet de l'appel porté devant elle n'est pas la sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2015 ; que toute critique, ou tout grief porté contre ladite sentence ne peut pas être soulevé dans la présente instance ; que toute l'argumentation de la République togolaise portant sur le prétendu caractère critiquable de la sentence arbitrale doit être déclarée inopérante ; que mieux, le recours en annulation formé par la République togolaise contre la sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2015 n'est pas suspensif de l'exécution de ladite sentence ; que c'est d'ailleurs pour cette raison que les parties ont continué la procédure devant le Tribunal arbitral au fond ; que la République togolaise soutient également que la sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2015 n'est pas revêtue de l'autorité de chose jugée de plein droit ; que la République togolaise prétend que la sentence arbitrale partielle n'émane pas d'une juridiction compétente et n'est pas passée en force de chose jugée ; que la République togolaise fait une fois encore une lecture tronquée des dispositions des articles 37 et 43 du Traité de coopération judiciaire du 23 mars 1976 ; que les règles togolaises de droit international privé reconnaissent la Cour internationale d'arbitrage de la CCI comme une juridiction compétente pour se prononcer sur un litige pour lequel deux parties lui ont, par une convention d'arbitrage, attribué la connaissance de leurs différends ; que la République togolaise confond, dans ses conclusions en réponse du 28 juin 2016, la force de chose jugée et l'autorité de chose jugée ; que les Appelantes n'ont nullement fait état de la force de chose jugée de la sentence arbitrale ; que l'article 133 du Code de Procédure Civile dispose que « Le jugement qui statue sur tout ou partie du principal, sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, a l'autorité de chose jugée relativement à la contestation qu'il tranche » ; que la sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2016 rendue par la Cour Internationale d' Arbitrage de la CCI a ainsi autorité relativement à la compétence des arbitres pour se prononcer par priorité sur l'ensemble des demandes principales qui lui sont soumises par Accor S.A, Accor Afrique SAS et STIEH S.A et des demandes reconventionnelles de l'Etat Togolais ; que le jugement n°0455/2015 du Tribunal de Première Instance rendu le 23 novembre 2015 heurte donc l'autorité de chose jugée acquise immédiatement et de plein droit par ladite sentence arbitrale partielle du 06 novembre 2015 sur le territoire de la République togolaise ;

Attendu que quant aux moyens de fond, les Appelantes soutiennent, sur l'inopposabilité des preuves produites par l'Etat Togolais que Monsieur Sourdeau n'est pas un expert agréé près le Tribunal de Première Instance de

Lomé et la Cour d'appel de Lomé ; qu'il n'a pas agi en qualité d'expert indépendant et impartial ainsi que les appelantes l'ont abondamment démontré ; que cette situation de conflit d'intérêt criard et patent n'a pas été révélée aux Appelantes au moment de l'établissement de ses rapports ; que les appelantes contestent une fois encore le rapport de Togo Telecom, qui selon elles réalisé par une société d'Etat exerçant une activité commerciale, avait évidemment pour objet de convaincre les Appelantes de rénover les installations téléphoniques de l'Hôtel et de mandater la société Togo Télécom pour réaliser les travaux préconisés ; qu'au-delà de cet aspect commercial, il convient de souligner que le premier des problèmes récurrents identifiés par le rapport est attribuable à un tiers, le fournisseur d'accès, qui n'est autre que Togo Télécom : "Le manque de tonalité sur les lignes directes et ceci dû en majeure partie au fournisseur d'accès" ;

Que s'agissant des autres rapports, la République togolaise fait une fausse affirmation en soutenant dans ses conclusions en réponse du 28 juin 2016 que : « les sociétés Accor se gardent bien de discuter les conclusions des rapports accablants produits aux débats et se contentent d'en solliciter le retrait au motif qu'ils n'auraient pas été débattus contradictoirement. » ; que la Cour notera aisément que les Appelantes ont discuté les conclusions des rapports produits aux débats par-devant le Tribunal et ont attiré l'attention du Tribunal sur le caractère non contradictoire desdits rapports ; que c'est en vain que la République togolaise excipe du rapport de visite technique du 14 juillet 2008 et de la prétendue mise en demeure du 16 juillet 2008 pour faire preuve de prétendus manquements graves et persistants ; qu'en effet, aux termes de l'article 16 de l'Acte Uniforme Relatif au Droit Commercial Général, « les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants, ou entre commerçants et non commerçants se prescrivent par cinq ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions plus courtes » ; que dès lors la République Togolaise est mal venue à se prévaloir du rapport de visite technique plus de cinq ans après la date de son établissement ; que d'ailleurs la STIEH S.A. avait mis en œuvre des travaux à la suite de ces rapports à la satisfaction de l'Etat togolais ;



Attendu que concernant les manquements reprochés aux appelantes, elles font état de ce que le caractère erroné des allégations de l'Etat Togolais est amplement démontré par les « rapports d'audit comptable et financier » versé par l'Etat Togolais au dossier de l'arbitrage CCI ; que ces rapports étaient élaborés par le cabinet d'experts comptables FICAO (Fiduciaire Conseil de l'Afrique de l'Ouest) sur la base d'un audit des états financiers de la STIEH ; que l'Etat Togolais a communiqué au Tribunal Arbitral pour les exercices 2009 à 2012 ; que dans ces rapports, le cabinet FICAO liste les principales immobilisations corporelles réalisées par la STIEH, confirmant que cette dernière a réalisé des investissements substantiels dans l'Hôtel Sarakawa ; qu'ainsi le rapport d'audit et financier 2010 indique : « Les acquisitions de l'exercice sont essentiellement : La réfection de la peinture des chambres pour FCFA 13 118 000, la réhabilitation du système de sécurité (alarme et incendie) pour FCFA 53 070378, la rénovation de 10 cages ascenseurs pour FCFA 22 000000, four CAPIC AIRCUISEUR pour FCFA 14073892, lits et sommiers acquis pour les chambres pour FCFA 13 347 416 » ; que le rapport d'audit et financier 2011 indique : « Les acquisitions de l'exercice sont essentiellement : la réfection de la peinture des studios pour FCFA 48530875, une moto pompe pour F CFA 5 071 791, la réhabilitation de studios et escalier pour F CFA 26 012 297, matériel audio visuel de restauration pour FCFA 15587265, matériels et mobiliers bungalows pour FCFA

7080198 » ; que le rapport d'audit et financier 2012 indique : « Les principales acquisitions intervenues au cours de l'exercice se présentent comme suit: 6 Splits Zenith 1,5 = 1920 000 / Climatisation Armoire 5.5 CV = 1254237 / RéfrigérateurPresentoire = 5192260/ 4 Split 1.5CV = 1280 000 / Matériel informatique dyn. = 3696980 / Voilage Bungalo = 1529 000 / Salon Complet en Cuir = 2750 000 / Salon et 4 Canapés = 2196610 / Réfrigérateur Presentoire = 4195227 / Lave Verres DEVIMCO = 4828956 / Centrifugeuses Santos = 1248448 ; qu'à l'aune des sommes considérables exposées par la STIEH SA pour maintenir, entretenir et valoriser l'Hôtel Sarakawa, l'Etat Togolais ne peut sérieusement soutenir que les Appelants auraient manqué à leurs obligations contractuelles quant à l'entretien de l'Hôtel Sarakawa ; qu'en conclusion, la Cour jugera que l'Etat togolais ne démontre en aucune manière qu'Accor Afrique SAS ou la STIEH S.A. auraient manqué à leurs obligations contractuelles au titre de l'exploitation de l'Hôtel Sarakawa :

Attendu que réagissant aux autres manquements, notamment le délaissement partiel des hébergements, les Appelantes indiquent que l'Etat togolais soutient qu'elles auraient manqué à leurs obligations contractuelles en attribuant certains bungalows aux expatriés du Groupe Accor et au personnel de l'Hôtel ; que l'Etat togolais soutient que ces manquements lui « sont très préjudiciables puisque le loyer était assis pour partie sur le chiffre d'affaires réalisé » ; que pourtant, la création d'appartements de fonction dans les bungalows était bien prévue par le Contrat, dont l'Annexe 01 mentionnait : « Rénovation d'un corps de bâtiment pour création de 03 appartements de fonction » ; que l'Etat Togolais ne peut donc pas invoquer cette utilisation d'une partie des bungalows pour loger les expatriés Accor et le personnel de l'Hôtel comme un motif grave et légitime justifiant le non règlement de l'indemnité d'éviction, dès lors qu'il avait avalisé cette utilisation dans l'Annexe 01 du Contrat de bail ; que l'Etat togolais soutient par ailleurs que seules 206 chambres auraient été exploitées par la STIEH alors que le bail portait sur 226 chambres ; que cet argument de mauvaise foi est infondé, les pièces produites par la République togolaise confirmant que l'Hôtel Sarakawa compte 206 chambres ; que le rapport réalisé par le cabinet ARTELIA à la demande de la République togolaise en novembre 2014, soit plusieurs mois après le départ du groupe Accor, confirme que l'Hôtel Sarakawa contient 206 « unités » d'hébergement, incluant les huit bungalows qui offrent chacun deux duplex (soit quatre unités par bungalow) ; que la République togolaise ne peut reprocher au preneur d'avoir exploité 206 chambres, alors même que cette offre d'hébergement correspond à la capacité réelle de l'Hôtel Sarakawa ; qu'en conclusion, la Cour de céans constatera que l'argument des Défenderesses relatif au prétendu délaissement d'une partie des hébergements est sans fondements ; que sur la question des sous-locations, l'Etat togolais soutient que le contrat de sous-location consenti par les Demanderesses à la société Cha Ma constituerait une violation du Contrat en ce qu'il était conclu pour une durée plus longue que celui-ci ; qu'il soutient que la conclusion de ce contrat lui aurait causé un préjudice en ce qu'il « s'est trouvé contraint de multiplier les mises en demeure et finalement de dépêcher un Huissier afin de recouvrer les locaux sous-loués » ; que l'article 9.5.1. du Bail stipule que « Le preneur pourra sous-louer, dans la limite de la durée du présent contrat, tous locaux à usage commercial ou professionnel annexe ou accessoire à l'activité hôtelière de l'immeuble objet du bail » (gras ajouté), conformément à l'article 121 de l'AUDCG qui permet aux parties de déroger à l'interdiction de principe de la sous-location en droit OHADA ; que l'Etat togolais soutient que le contrat de sous-location conclu entre la STIEH et la société Cha et Ma aurait été conclu en violation de cette stipulation, son échéance arrivant au 31 décembre 2014, soit postérieurement à l'expiration du bail ; que pourtant, il

apparaît à la lecture de ce contrat que la STIEH et la société MA et Cha ont entendu rendre indivisibles le contrat de sous-location et les stipulations du bail initial ; qu'en effet, le droit OHADA, en laissant aux parties la faculté de décider librement des modalités de la sous-location, ne s'oppose pas à une indivisibilité voulue par les parties ; que dans le cas d'une telle indivisibilité, la résiliation du contrat principal entraîne la caducité du contrat duquel il est indissociable ; qu'en l'espèce, divers éléments attestent de ce que le contrat de sous-location conclu entre la STIEH S.A. et la société Ma et Cha est indissociable du Contrat de bail principal ;

Qu'en premier lieu, le contrat de sous-location vise expressément le Contrat de bail qui avait été conclu entre la STIEH S.A. et l'Etat togolais ainsi que la période transitoire « d'une année allant du 1^{er} août 2013 au 31 juillet 2014 » ;

Qu'en second lieu, les articles 1^{er} et 03 du contrat de sous-location précisent que la durée du contrat « ne saurait excéder douze (12) mois », impliquant qu'il pourrait prendre fin avant cette échéance dès lors que la STIEH S.A., Accor Afrique SAS et la République togolaise ne parviendraient pas à un accord concernant la suite de leurs relations ; que dès lors, le contrat de sous-location serait devenu sans objet et donc caduc à l'issue de la période transitoire ; que de plus, l'ensemble immobilier consenti à bail par l'Etat togolais à la STIEH S.A. étant lui-même indivisible, la résiliation du Contrat de bail entraînant ipso facto celle du contrat de sous-location ; qu'en conséquence, le contrat de sous-location conclu entre la STIEH S.A. et la société Ma et Cha dans l'étroite dépendance du Contrat de bail, l'a été en conformité avec les stipulations de ce dernier ; que l'Etat togolais ne peut donc formuler aucun reproche à l'encontre de la STIEH S.A. ou d'Accor Afrique S.A.S à cet égard ; qu'en conséquence, la Cour de céans rejettera cet argument ;

DISCUSSION

SUR LA RECEVABILITE DES APPELS

Attendu que toutes les parties ayant interjeté appels dans les forme et délai de la loi, il échet de déclarer leurs recours recevables ;

SUR LES MOYENS DE FORME PROPOSES PAR LES APPELANTES

Sur l'exception d'incompétence soulevée par les Appelantes

Attendu que les sociétés Accor Afrique, STIEH SA et Accor SA (les Appelantes) font grief au jugement entrepris d'avoir retenu la compétence du Tribunal de Première Instance de Lomé, juridictions nationale togolaise, à connaître de la demande en indemnisation et en réparation des préjudices et en paiement d'arriérés de loyers soumis par l'Etat Togolais qui a sollicité une indemnisation d'ordre financier et moral (préjudice d'image) qu'il a subis du fait de la mauvaise exploitation de l'Hôtel Sarakawa, du manquement par les Appelantes à leurs obligations au titre du bail commercial conclu le 18 février 1998, de la libération tardive et partielle des lieux loués ;

Attendu que les Appelantes soutiennent que c'est à tort que le Tribunal de Première Instance de Lomé a retenu sa compétence, alors qu'il existait au contrat de bail une clause compromissoire qui attribue expressément compétence à la Chambre de Commerce Internationale de Paris ; que ce, en violation de l'article 23 du Traité OHADA et l'article 13 alinéa 1^{er} de l'Acte



uniforme relatif au droit de l'arbitrage ;

Attendu toutefois qu'il importe de relever que l'acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage est applicable que lorsque le Tribunal arbitral a son siège dans l'un des Etats-parties de la zone OHADA ; que c'est ce qui ressort de l'article 1^{er} dudit Acte uniforme : « *Le présent Acte uniforme a vocation à s'appliquer à tout arbitrage lorsque le siège du Tribunal arbitral se trouve dans l'un des Etats-parties* » ; que la CCJA s'est déjà clairement prononcé sur les dispositions de l'article 1^{er} de l'Acte uniforme précité et a décidé dans un arrêt du 06 décembre 2011 (CCJA, 3^e ch., n°20, 6-12-2011 : SAFIC ALCAN COMMODITIES c/ COMPLEXE CHIMIQUE CAMEROUNAIS) que l'arbitrage qui a eu lieu hors de l'espace OHADA (à Londres en l'espèce) n'est pas soumis à l'AUA ; que le lieu de l'arbitrage choisi par les parties dans le cas d'espèce étant Paris (France), l'article 13 alinéa 1^{er} cité par les Appelantes ne sauraient recevoir application ;

Attendu que l'article 23 du Traité OHADA dispose que : « *Tout tribunal arbitral d'un Etat-partie saisi d'un litige que les parties étaient convenues de soumettre à l'arbitrage se déclarera incompétent si l'une des parties le demande, et renverra le cas échéant à la procédure d'arbitrage prévue au présent traité* » ; que l'article 12 du contrat de bail, lequel contient la clause compromissoire litigieuse est rédigé comme suit : « (...) *Tout différend né de l'interprétation ou de l'exécution du contrat est réglé à l'amiable. A défaut d'accord amiable, tous différends découlant de l'interprétation du présent contrat seront définitivement tranchés selon le règlement d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale, par un ou plusieurs arbitres nommés conformément à ce règlement. Le lieu d'arbitrage sera Paris* » ;

Attendu que se prévalant de l'article 23 précité, les Appelantes estiment que la seule existence de la clause compromissoire suffit à dessaisir les juges étatiques du litige qui est porté devant eux ;

Mais attendu que cette condition n'est pas posée à l'article 23 précité ; que ledit article fait seulement obligation au juge étatique de se déclarer incompétent lorsque le litige dont il est saisi se rapporte à celui que les parties ont d'un commun accord décidé de faire trancher par les arbitres ; que dans le cas d'espèce, l'article 12 est clair ; qu'à travers la clause compromissoire, l'on comprend aisément que les parties ont expressément réservé à la saisine des arbitres, les différends relatifs à l'interprétation ; que seuls les différends concernant l'interprétation devaient être connus des arbitres et non tous les différends découlant du contrat ; que c'est ce qui explique qu'elles n'ont pas mentionné le terme « exécution » à l'alinéa 03 de l'article 12 du contrat de bail, bien qu'elles l'aient visé à l'alinéa 02 dudit article s'agissant du règlement amiable ; que les demandes soumises par l'Etat Togolais au Tribunal de Première Instance de Lomé et réitérées par-devant la Cour d'Appel de Cécès, notamment l'indemnisation pour les manquements contractuels des Appelantes et le paiement des loyers, ne sont que les conséquences de l'exécution du contrat de bail signé par les parties ; que lesdites demandes n'ont pas pour objet l'interprétation des clauses du contrat ; que selon le vocabulaire juridique, Gérard Cornu, le vocable « interprétation » désigne l'opération qui consiste à discerner le véritable sens d'un texte obscur ; qu'or il n'apparaît nulle part que l'Etat Togolais ait sollicité le Tribunal pour donner une signification à une clause dont la compréhension diviserait les parties ; que les décisions de jurisprudences citées par les Appelantes ne s'appliquent pas au cas d'espèce car les clauses compromissoires y visées donnent compétence aux arbitres pour « tous les litiges résultant du contrat » ; qu'il en est ainsi de l'arrêt de la CCJA

du 03 juin 2010 (CCJA, 2^e ch, n°35, 3-6-2010 dite affaire B.A.O) ; que dans cette affaire, la clause insérée dans les statuts de la société stipulait clairement que « pour tous les litiges qui opposent les actionnaires, leurs héritiers ou représentants résultant de ces statuts, le recours est soumis à l'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale » ; que dans ce cas de figure, le juge étatique ne pouvait examiner aucune demande se rapportant à l'affaire ; ce qui est totalement différent en l'espèce où les parties ont-elles-mêmes scindé les litiges en ne confiant aux arbitres que le soin de trancher les différends relatifs à l'interprétation, laissant ainsi la latitude aux juges étatiques de se prononcer sur tous les autres litiges, notamment ceux afférents à la formation, l'exécution ou la fin du contrat ; que l'on comprend d'ailleurs pourquoi à l'article 10 du contrat de bail, compétence a été donnée par les parties au juge des référés pour ordonner l'expulsion du preneur qui se maintient sur les lieux après résiliation du contrat ; qu'il échet de rejeter les arguments développés par les Appelantes sur ce point ;

Attendu que les appelantes excipent également de ce que plusieurs questions posées par le litige nécessitent interprétation, fondant donc la compétence des arbitres, donc de la Cour d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale ; qu'il s'agirait notamment de la clause compromissoire elle-même, de la titularité du bail, de la date d'entrée en vigueur du contrat, du calcul des loyers et de l'étendue des obligations des parties ;

Que sur la clause compromissoire, les Appelantes soutiennent qu'elle-même est sujette à interprétation ;

Mais attendu que contrairement aux appelantes l'article 12 du contrat de bail qui prévoit ladite clause énonce clairement les différents modes de résolution des litiges entre les parties, allant du règlement amiable à la saisine des arbitres ainsi que les modalités de leur mise en œuvre, lesquelles ne souffrent d'aucune ambiguïté ; qu'il est stipulé que les différends relatifs à l'exécution et à l'interprétation seront d'abord réglés à l'amiable et en cas d'échec seuls les litiges afférents à l'interprétation seront connus des arbitres ; ce qui sous-tend que les contestations, autres que l'interprétation, devront être portées devant les juridictions étatiques, comme c'est le cas du présent litige qui a trait à l'exécution du contrat ; que la possibilité laissée au juge étatique de connaître les litiges, autres que ceux découlant de l'interprétation, est réaffirmée par les parties elles-mêmes à l'article 10 du contrat de bail où compétence est donnée au juge des référés pour ordonner l'expulsion du preneur ;

Que sur la date d'entrée en vigueur du contrat, il ressort amplement des éléments factuels notamment le contrat de bail, les contrats de compensation et d'apurement de créances, le rapport du commissaire aux comptes des appelantes, les contrats de sous-location que le contrat expirait bel et bien le 18 février 2013 ; que même dans son courrier en date du 05 mars 2012, Accor Afrique elle-même affirmait que le contrat arriverait à son terme au mois de février 2013 ; que c'est par mauvaise foi que les Appelantes soutiennent aujourd'hui le contraire et tentent de créer une divergence de nature à y trouver un motif d'interprétation ;

Que sur le titulaire du bail, il est clairement indiqué que le contrat de bail du 18 février 1998 a été conclu entre l'Etat Togolais et la société Accor Afrique ; qu'en cours d'exécution du bail, l'Etat Togolais n'a jamais consenti à ce que la société Accor Afrique soit substituée par sa filiale STIEH ; que les Appelantes ne versent pas au débat les pièces attestant d'un accord exprès de l'Etat Togolais sur une telle substitution ; qu'en droit, le silence ne valant pas

acceptation, c'est en vain qu'il sera déduit un consentement tacite de l'Etat Togolais à une prétendue opération de substitution effectuée entre les Appelantes elles-mêmes ; que mieux, les contrats de compensation et d'apurement de créances produits aux débats montrent plutôt que la STIEH a été mise en place pour assurer la gestion de l'hôtel, confirmant donc qu'elle n'a jamais été preneuse à bail ;

Attendu que sur l'étendue des obligations des travaux, l'Acte uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG) a défini les obligations qui incombent à chaque partie relativement à un bail commercial ; qu'en principe, selon les articles 106 et 114 de l'acte cité, les travaux d'entretien sont à la charge du preneur et les grosses réparations à la charge du bailleur ; que toutefois, ces dispositions ne sont pas d'ordre public, tel qu'il résulte de l'article 134 dudit Acte uniforme, laissant ainsi la latitude aux parties d'aménager librement dans une convention leurs différentes obligations quant aux travaux à réaliser ; que c'est pourquoi la Société Accor Afrique a accepté effectuer tous les travaux nécessaires pour porter au standing « 04 étoiles » l'hôtel Sarakawa ; que cette manifestation claire et non équivoque de la volonté des parties n'est pas contraire aux articles 106 et 114 de l'AUDCG qui ne sont pas d'ordre public ;

Que d'ailleurs, c'est en contrepartie de la réalisation de tous ces travaux qu'un bail de longue durée a été consenti à Accor Afrique avec paiement d'un loyer forfaitaire et modéré ; que la contestation par les Appelantes de leurs obligations au titre du bail résulte en réalité d'une mauvaise foi que d'une hypothétique question d'interprétation ;

Que s'agissant également du calcul des loyers, les prix et mode de calcul ayant été clairement définis, l'on n'y saurait y voir une quelconque question d'interprétation ;

Attendu qu'au regard de tous ces éléments, il n'appert nullement que les demandes soumises par l'Etat Togolais recèlent des questions d'interprétation ; que la seule contestation des Appelantes sur tel ou tel point ne saurait donner lieu à interprétation des clauses contractuelles ;

Que d'ailleurs, la divergence est l'essence même d'un procès où des parties s'opposent avec des prétentions contraires ;

Attendu que du reste, l'article 38 du Code de procédure civile dispose que : *« l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les observations ou conclusions en défense »* ; que l'objet du présent litige, relatif à une demande d'indemnisation et paiement de loyers, n'a rien à avoir avec un problème d'interprétation de clauses contractuelles ; que c'est à bon droit que le Tribunal a retenu sa compétence et aussi passé outre la demande de sursis à statuer ; que le jugement doit être confirmé sur ces deux points ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de la chose jugée

Attendu que les Appelantes soutiennent que la sentence partielle sur la compétence du 06 novembre 2015 aurait l'autorité de chose jugée sur le territoire togolais, notamment sur le jugement entrepris ;

Mais attendu que s'agissant d'une décision rendue dans un pays étranger, la sentence arbitrale doit, pour bénéficier de l'autorité de chose jugée au Togo et y produire ses effets, être reconnue au Togo ; que les conditions de la reconnaissance sont posées à l'article 43 de la convention judiciaire signée

entre la France et le Togo le 23 mars 1976 ; que l'article 43 de la convention précitée dispose que : « *Les sentences arbitrales rendues valablement dans l'un des deux Etats sont reconnues et exécutées dans l'autre Etat et peuvent y être déclarées exécutoires si elles satisfont aux conditions de l'article 37, autant que ces conditions sont applicables (...)* » ; que pour déterminer les conditions de la reconnaissance d'une sentence arbitrale étrangère, l'article 43 de la convention judiciaire renvoie à l'article 37 de la même convention ; que l'article 37 quant à lui dispose ce qui suit : « *En matière civile et commerciale, les décisions contentieuses et gracieuses rendues par les juridictions siégeant en France ou au Togo ont, de plein droit, l'autorité de la chose jugée sur le territoire de l'autre Etat si elles réunissent les conditions suivantes : (...)* b) *La décision est, d'après la loi de l'Etat où elle a été rendue, passée en force de chose jugée et est susceptible d'exécution* » ; qu'il ressort des dispositions combinées des articles 37 et 43 de la convention judiciaire du 23 mars 1976 que l'autorité de chose jugée n'est attachée à la sentence arbitrale rendue en France que si elle est passée en force de chose jugée ; qu'une décision passée en force jugée est celle qui n'est plus susceptible d'aucun recours ; qu'une telle définition se retrouve aux articles 500 du Nouveau Code de procédure civile français et 294 du Code de procédure civile du Togo ; que la démarche des Appelantes dénote d'une confusion entre autorité de chose jugée et force de chose jugée, alors que l'établissement du premier implique l'existence du second s'agissant de la reconnaissance au Togo des sentences arbitrales rendues en France ;

Attendu que l'Etat Togolais a justifié avoir régulièrement exercé un recours contre la sentence partielle du 06 novembre 2015 et l'affaire est actuellement pendante par-devant la Cour d'Appel de Paris ; que dans ces conditions, ladite sentence partielle ne remplit pas toutes les conditions posées aux articles 37 et 43 de la convention judiciaire du 23 mars 1976 pour bénéficier de l'autorité de chose jugée ; que la fin de non-recevoir tirée de la chose jugée ne saurait prospérer ;

SUR LES MOYENS DE FOND FORMULES PAR LES APPELANTES

Sur le caractère opposable des preuves fournies par l'Etat Togolais

Attendu que les Appelantes rejettent en bloc les preuves fournies par l'Etat Togolais à l'appui de sa demande d'indemnisation, notamment les nombreux rapports VERITAS, les rapports de Monsieur Sourdeau et les rapports Togo Telecom ;

Attendu que pour contester lesdits rapports, les Appelantes soutiennent que les expertises n'ont pas été ordonnées judiciairement conformément à l'article 90 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que l'article susvisé ne fait nullement obligation au juge d'ordonner une expertise ; qu'il s'agit simplement d'une faculté qui est accordée au juge : « *Si le point litigieux nécessite des connaissances techniques ou étrangères au juge, celui-ci peut commettre un ou plusieurs experts, soit sur la proposition des parties, soit d'office* » ; que mieux, dans le cas d'espèce, le Tribunal s'était appuyé sur des rapports établis par des experts, ce que ne nient pas les Appelantes ; que si ces dernières désapprouvent le contenu des preuves produites par l'Etat Togolais, il leur revenait conformément à l'article 90 précité de solliciter simplement une contre-expertise ; que c'est par méprise que les Appelantes insinuent que la demande de contre-expertise n'est assise sur un aucun fondement textuel, alors que cette demande peut être faite sur le



fondement de l'article 90 précité ; que les Appelantes n'ayant jamais sollicité une contre-expertise ni une nouvelle expertise en se fondant sur l'article 90 précité et qu'au surplus les rapports VERITAS et Togo Telecom ayant été commandés par les Appelantes elles-mêmes, elles sont mal fondées en leurs contestations ;

Attendu que s'agissant des rapports établis par Monsieur Sourdeau, il importe de préciser qu'ils l'ont été à un moment où celui-ci exerçait à titre de consultant indépendant ; que la circonstance que l'Etat Togolais confie plus tard à ce dernier la gestion provisoire de l'Hôtel ne saurait entamer la substance de ses rapports établis à l'époque à titre de consultant indépendant et non lié à l'Etat Togolais (en ce temps) par aucun lien de subordination juridique ;

Que de surcroît, il résulte des éléments du dossier que les expertises ont toujours été menées d'une façon contradictoire en la présence d'un membre d'Accor Afrique ou STIEH ;

Attendu que du reste, l'article 92 du Code de procédure civile qui prescrit la formalité de prestation de serment est inopérant dans le cas d'espèce puisque les experts n'avaient pas été commis judiciairement ;

Attendu que s'agissant du rapport de visite technique du 14 juillet 2008 et de la mise en demeure du 16 juillet 2008, ils ne sauraient être écartés des débats pour une prétendue prescription ; que l'article 16 de l'AUDCG cité par les Appelantes à l'appui de leur demande dispose ce qui suit : *« les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants, ou entre commerçants et non-commerçants, se prescrivent par cinq ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions plus courtes (...) »* ; que le texte cité ne vise que des obligations, alors que le rapport de visite technique et la mise en demeure n'établissent que les carences commises par les Appelantes ; ce qui n'a aucun rapport avec une quelconque obligation ; que de même, l'irrégularité reprochée à la mise en demeure n'est pas fondée puisque l'article 127-1° de l'AUDCG permet qu'elle soit notifiée par tout moyen ; qu'en effet, l'article 127 précité dispose ce qui suit : *« Ce motif (inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail) ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les cesser »* ;

Qu'en somme, les arguments des Appelantes tendant au rejet des preuves fournies par l'Etat Togolais ne sont pas fondés ;

Sur les manquements reprochés aux Appelantes

Attendu que les Appelantes indiquent qu'elles n'ont manqué à aucune obligation contractuelle ; qu'elles ont parfaitement exploité l'hôtel conformément à l'intention des parties et que le standard hôtelier convenu au contrat est sujet à interprétation puisqu'il serait vide de sens au moment où le bail était conclu ;

Mais attendu que ce raisonnement ne saurait prospérer surtout que Accor Afrique avait été sélectionnée en sa qualité de leader mondial et professionnel hôtelier de renom international ; qu'en cette qualité, elle ne saurait ignorer le standard « 04 étoiles » et qu'il existait déjà en France au moment de la signature du contrat le « Standard 04 étoiles luxe » ; qu'en tout état de cause, aux termes de l'article 1134 du Code civil : *« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites »* ; que les parties s'étant

accordé sur une exploitation de l'hôtel au standard « 04 étoiles », Accor Afrique et la STIEH étaient tenues d'exploiter l'hôtel à ce standing tout en le maintenant ainsi durant toute la période du bail ; que ne l'ayant pas fait, elles ont manqué à leurs obligations découlant du contrat de bail du 18 février 1998 ; que c'est à juste titre que le Tribunal a relevé que les preneurs n'ont pas honoré à leurs engagements ; que le seul fait que l'Etat Togolais ait eu recours aux services de l'hôtel ne saurait valoir à lui seul accord tacite de ce dernier sur la mauvaise exploitation qui en est faite par Accor Afrique, surtout que le bail était en cours (pas de possibilité de reprendre l'hôtel avant terme) et que l'hôtel Sarakawa restait le seul patrimoine hôtelier de renom international, digne de ce nom, dont disposait encore l'Etat Togolais ;

Attendu que s'agissant du défaut d'entretien de l'hôtel, il apparaît nettement des pièces versées aux débats que la société Accor Afrique et sa filiale STIEH ont failli à leurs obligations à ce titre ; que c'est à bon droit que le Tribunal a évoqué plusieurs manquements caractérisant la gestion déplorable et calamiteuse de l'hôtel ;

Sur les loyers

Attendu que les Appelantes soutiennent que c'est à tort qu'elles ont été condamnées à payer les loyers d'un montant de 149.135.736,52 FCFA, alors que les loyers antérieurs au 17 juillet 2009 sont prescrits, que la pièce n°46 sur laquelle l'Etat Togolais a fondé son calcul était manifestement erronée et que mieux la STIEH a réglé les loyers librement fixés par les parties ;

Attendu que le Tribunal a effectivement jugé que les loyers antérieurs au 17 juillet 2009 sont prescrits mais n'a pas cru devoir déduire le montant des loyers prescrits dans le décompte final ; que dans leurs conclusions en réponse du 28 juin 2016, l'Etat Togolais lui-même a reconnu cet état de chose et a sollicité que le montant total des loyers dus soit ramené à la somme de 108.038.003 FCFA ; que pour justifier ce montant réduit, l'Etat Togolais a produit en pièce n°105, un Tableau récapitulatif des loyers impayés (post 17/07/2009) ; que contrairement à la précédente pièce n°46, intitulée Tableau financier (calcul des loyers dus), ce nouveau Tableau constitutif de la pièce n°45 n'est pas contesté par les Appelantes à travers leurs conclusions récapitulatives du 20 décembre 2016 ; que les Appelantes se contentent uniquement de dire que la STIEH a réglé le loyer librement fixé par les parties ; qu'il est de jurisprudence récente (Civ. 3°, 12 Mai 2016, n°05-16285), d'ailleurs produite aux débats par l'Etat Togolais qu'une erreur dans le calcul des loyers ne vaut pas renonciation à appliquer les stipulations contractuelles ; que ce n'est pas parce que l'Etat Togolais a toujours encaissé les sommes payées par sa co-contractante Accor Afrique qu'il n'est plus fondé à réclamer les différences dues ;

Attendu que la somme de 108.038.003 FCFA, représentant les loyers fixes et variables pour compter du 17 juillet 2009 à la date d'expulsion des Appelantes de l'hôtel Mercure Sarakawa est due car son montant est justifié à travers le nouveau Tableau produit par l'Etat Togolais ; qu'il échet de réformer partiellement le jugement entrepris sur le quantum des loyers et condamner les Appelantes à payer plutôt la somme de 108.038.003 FCFA ;

Sur les préjudices subis par l'Etat Togolais

Attendu qu'il résulte des éléments du dossier que les manquements reprochés aux Appelantes sont avérées ; que c'est à bon droit que le Tribunal a accédé aux



demandes pécuniaires formulées par l'Etat Togolais en réparation des divers préjudices qu'il a subis ;

Attendu que l'Etat Togolais sollicite que reconventionnellement les sommes à lui allouées soient revues à la hausse ;

Mais attendu que les montants retenus par le Tribunal sont raisonnables et que les nouveaux éléments fournis par l'Etat Togolais ne justifient pas la rehausse alléguée des sommes allouées, objet de la précédente condamnation ; qu'il échet de débouter l'Etat Togolais de sa demande et de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur la condamnation solidaire prononcée contre la société Accor SA

Attendu que les Appelantes font grief au jugement entrepris d'avoir prononcé la condamnation solidaire de la société Accor SA, alors que le cautionnement serait nul ; que selon les appelantes, la société Accor SA n'a pas écrit de sa main ni en lettres ni en chiffres la somme maximale qu'elle entendait garantir, entachant donc de nullité l'acte de cautionnement en application de l'article 04 de l'ancien Acte uniforme sur les sûretés du 17 avril 1997 ;

Attendu que l'article 04 de l'ancien Acte uniforme sur les sûretés dispose ce qui suit : *« Le cautionnement ne se présume pas, quelle que soit la nature de l'obligation garantie. A peine de nullité, il doit être convenu de façon expresse entre la caution et le créancier.*

Le cautionnement doit être constaté dans un acte comportant la signature des deux parties et la mention, écrite de la main de la caution, de la somme maximale garantie, en toutes lettres et en chiffres. En cas de différence, le cautionnement vaut pour la somme exprimée en lettres. » ;

Attendu qu'il résulte clairement de cette disposition que la nullité prévue ne vient sanctionner que le défaut de l'écrit limité à l'alinéa 1^{er} dudit article ; que cette nullité ne s'étend pas à tout le contenu de l'article 04, notamment l'alinéa 02 sur la mention manuscrite de la somme garantie en chiffres et en lettres ; qu'il s'agit d'une mauvaise compréhension de l'article précité par les Appelantes ; que le débat sur l'étendue de la nullité a divisé les auteurs et c'est pour repréciser l'esprit de l'ancien article 04, objet de mauvaise interprétation par une partie de la doctrine que le législateur communautaire est intervenu en 2010 en reprenant la rédaction de l'article 04 en cause, devenu actuel article 14, en ses termes : *« Le cautionnement ne se présume pas, quelle que soit la nature de l'obligation garantie. Il se prouve par un acte comportant la signature de la caution et du créancier ainsi que la mention, écrite de la main de la caution, en toutes lettres et en chiffres, de la somme maximale garantie couvrant le principal, les intérêts et accessoires. En cas de différence, le cautionnement vaut pour la somme exprimée en lettres. .. » ;* que par cette nouvelle rédaction, le législateur communautaire a fait comprendre définitivement que le défaut de la mention manuscrite n'a jamais été une cause de nullité de l'acte de cautionnement, mais n'est exigé qu'à titre de preuve ; que cette position est d'ailleurs conforme aux dispositions des articles 2015 et 1326 du Code civil relatifs au cautionnement et dont s'est inspiré le législateur OHADA ; qu'il échet de rejeter le moyen tiré de la nullité du cautionnement souscrit par Accor SA comme non fondé ;

Sur l'erreur matérielle affectant le jugement entrepris

Attendu que l'Etat Togolais demande de rectifier une erreur matérielle entachant le jugement ; que cette erreur porte sur la mention de l'article 14 du

nouvel Acte uniforme sur les sûretés ; que c'est plutôt l'article 04 de l'ancien Acte uniforme qui devrait s'appliquer ;

Attendu qu'il est constant que le contrat de bail a été conclu le 18 février 1998 ; qu'à cette époque c'est l'Acte uniforme du 17 avril 1997 qui était en vigueur ; que c'est donc l'ancien Acte uniforme qui a vocation à s'appliquer conformément à l'article 227 des dispositions transitoires et finales de l'Acte uniforme sur les sûretés du 15 décembre 2010 : « *Le présent acte uniforme, qui abroge l'Acte uniforme organisant les sûretés du 17 avril 1997, n'est applicable qu'aux sûretés consenties ou constituées après son entrée en vigueur. Les sûretés consenties ou constituées antérieurement au présent Acte uniforme et conformément à la législation alors en vigueur restent soumises à cette législation jusqu'à leur extinction* » ; qu'il y a lieu de rectifier le jugement sur ce point ;

Sur les demandes reconventionnelles des Appelantes

Attendu que les appelantes sollicitent reconventionnellement que l'Etat Togolais soit condamné au paiement de la somme de 10.000.000 FCFA pour procédure abusive ;

Mais attendu que l'action de l'Etat Togolais est fondée au regard des développements qui précèdent ; que l'on ne saurait y trouver un quelconque abus ; qu'il échet de rejeter la demande de condamnation pécuniaire au titre de la demande reconventionnelle comme non fondée ;

Sur les dépens

Attenu que les Appelantes ayant succombé au procès, il échet de les condamner solidairement au paiement des dépens conformément à l'article 401 du Code de procédure civile du Togo ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en appel ;

En la forme :

- Reçoit les appels interjetés par l'Etat Togolais et les sociétés Accor Afrique SA, Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et Accor SA ;
- Rejette les exceptions de procédure et fin de non-recevoir soulevées par les sociétés Accor Afrique SA, Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et Accor SA ;
- Déclare les juridictions togolaises compétentes à connaître de l'action en indemnisation et en paiement de loyers intentée par l'Etat Togolais ;

Au fond :

- Dit mal fondé l'appel interjeté par les sociétés Accor Afrique SA, Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et Accor SA et le rejette ;
- Déclare par contre partiellement fondé l'appel interjeté par l'Etat



Togolais, représenté par le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice chargé des Relations avec les Institutions de la République en ce qui concerne la demande de rectification de l'erreur affectant le jugement n°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015 par la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé ;

- Rejette comme non fondés les autres moyens d'appel présentés par l'Etat Togolais portant aussi bien sur la hausse des sommes à lui allouées au titre des préjudices d'image et financier en raison de l'exploitation déplorable de l'hôtel Sarakawa et du manquement d'Accor Afrique à ses obligations contractuelles de porter et maintenir l'hôtel au standard international 4 étoiles que sur la demande de condamnation des sociétés Accor Afrique, STIEH et Accor SA au paiement de la somme de 231.823.691 FCFA au titre du manque à gagner subi par suite du délaissement partiel des hébergements de l'Hôtel ;

Evoquant et statuant à nouveau :

- Infirme partiellement en conséquence le jugement n°0455/2015 rendu le 23 novembre 2015 par la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé, en ce qu'il n'a pas déduit le montant des loyers prescrits de la période antérieure au 17 juillet 2009 de la somme de 149.135.736 FCFA, à laquelle les sociétés Accor Afrique SA, Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et Accor SA ont été condamnées ;
- Fixe le montant des loyers impayés dus à la somme de Cent Huit Millions Trente Huit Mille Trois (108.038.003) Francs CFA et condamne les sociétés Accor Afrique SA, Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et Accor SA au paiement de cette somme à l'Etat Togolais ;
- Rectifie l'erreur matérielle affectant le jugement entrepris ;
- Dit et juge que c'est plutôt l'article 04 de l'ancien Acte uniforme organisant les sûretés du 17 avril 1997 qui est applicable et non l'article 14 du nouvel Acte uniforme sur les sûretés en vigueur ;

Confirme entièrement le jugement entrepris en ses autres dispositions non contraires ;

Condamne solidairement les sociétés Accor Afrique SA, Société Togolaise d'Investissement et d'Exploitation Hôtelière (STIEH) et Accor SA aux entiers dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Chambre commerciale de la Cour d'Appel de Lomé, les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier ;

