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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 25 janvier 2024

Pourvoi : n° 230/2021/PC du 15/06/2021

Affaire : Monsieur KABORE Basile
(Conseils : SCPA LOGOS, Avocats à la Cour)

Contre

1. **Madame OUEDRAOGO/OUEDRAOGO Awa**
2. **Madame OUEDRAOGO/OUEDRAOGO Pegdwendé Edwige**
3. **Monsieur OUEDRAOGO Kiswensida Hermann**
4. **Madame OUEDRAOGO Wendyolsde Rebecca Evodie**
5. **Madame OUEDRAOGO Wendata Natalie Tabita**
6. **Madame Wendvi Eliasaph Ethiel**

(Conseil : Maître Martine TOLOGHO, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 004/2024 du 25 janvier 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 25 janvier 2024 où étaient présents :

Messieurs :	Armand Claude DEMBA,	Président
Madame :	Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge, rapporteur
	Mathias NIAMBA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré sous le n° 230/2021/PC du 15 juin 2021, formé par la SCPA LOGOS, Avocats associés, sise aux 1200 logements, rue Ronsin, porte

903, 11 BP 1631, Ouagadougou 11, Burkina Faso, agissant au nom et pour le compte de monsieur KABORE Basile, promoteur du maquis « Point Focal » et de la boîte de nuit « New Ice », demeurant à Ouagadougou, dans la cause qui l'oppose aux nommés OUEDRAOGO Awa, comptable demeurant à Ouagadougou, OUEDRAOGO/OUEDRAOGO Pegdwendé Edwige, agent d'assurance demeurant à Ouagadougou, OUEDRAOGO Kiswensida Hermann, employé de commerce demeurant à Ouagadougou, OUEDRAOGO Wendyolsde Rebecca Evodie, étudiante demeurant à Ouagadougou, OUEDRAOGO Wendata Natalie Tabita, étudiante demeurant à Ouagadougou, Wendvi Eliasaph Ethiel, élève demeurant aux Etats Unis, représenté par sa mère OUEDRAOGO/OUEDRAOGO Awa, ayant tous pour conseil Maître Martine TOLOGHO, Avocat au Barreau du Burkina Faso, Cabinet sis, rue Puglmaka, porte n° 97, 09 BP 1251, Ouagadougou 09,

en cassation de l'arrêt n° 006 rendu le 15 janvier 2021 par la Cour d'appel de Ouagadougou, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme :

Déclare les appels recevables ;

Rejette l'exception de nullité soulevée par les ayants droit de feu OUEDRAOGO Paul ;

Au fond :

Infirme le jugement n° 107 rendu le 28/02/2020 par le Tribunal de commerce de Ouagadougou ;

Statuant à nouveau :

Déboute les ayants droit de feu OUEDRAOGO Paul de leurs demandes ;

Déboute KABORE Basile de sa demande reconventionnelle ;

D'y n'y avoir lieu au paiement des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par chacune des parties pour moitié. » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Sabiou MAMANE NAISSA, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il résulte des éléments du dossier de la procédure que, par un contrat verbal, les ayants droit de feu OUEDRAOGO Paul donnaient à bail un espace vide à monsieur KABORE Basile pour exercer une activité commerciale moyennant un loyer initialement fixé à 250.000 F CFA, puis, plus tard porté à 500.000 F CFA ; que par acte d'huissier en date du 06 décembre 2019, ils assignaient le preneur devant le Tribunal de commerce de Ouagadougou à l'effet de s'entendre prononcer la résiliation du bail commercial les liant et sa condamnation à leur payer la somme de 750.000 F CFA au titre de frais exposés ; qu'ils reprochaient au preneur d'avoir sous-loué les locaux, sans les informer ; que le preneur soutenait, quant à lui, qu'en violation de la loi, les bailleurs avaient rompu unilatéralement le contrat de bail en l'expulsant de l'immeuble, en refusant de recevoir les loyers des mois d'août et septembre 2019 et en réitérant leur intention de résilier le bail préalablement manifestée dans une correspondance du 11 juillet 2019 ; que monsieur KABORE Basile, reconventionnellement, sollicitait la condamnation des bailleurs à lui payer une indemnité d'éviction ; que par jugement N° 107/2020 rendu le 28 février 2020, le Tribunal de commerce de Ouagadougou déboutait les héritiers de OUEDRAGO Paul de leur demande et déclarait partiellement fondée la demande reconventionnelle de monsieur KABORE Basile en condamnant les bailleurs à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ; que statuant sur l'appel formé contre ledit jugement, la Cour d'appel de Ouagadougou a rendu l'arrêt objet du présent recours en cassation ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que, dans leur mémoire en réponse enregistré au greffe de la Cour le 31 janvier 2022, les ayants droit de feu OUEDRAOGO Paul demandent à la Cour de déclarer irrecevable le pourvoi formé par le requérant, aux motifs qu'il a été déposé au greffe de la Cour de céans hors le délai des deux mois, à compter de la notification de l'arrêt attaqué intervenue le 14 avril 2021 ;

Mais attendu que le délai de deux mois prescrit par l'article 28 du Règlement de procédure de la Cour de céans est augmenté d'un délai de distance de 14 jours lorsque les parties résident en Afrique de l'Ouest, comme c'est le cas en l'espèce ; que dès lors, la notification de l'arrêt attaqué ayant été faite le 14 avril 2021, le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 15 juin 2021 est recevable ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation des dispositions de l'article 126 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu que le requérant reproche à l'arrêt d'avoir violé la loi en ces termes :

« Attendu que la Cour d'appel, pour débouter le demandeur de sa demande d'indemnité d'éviction, a décidé que les bailleurs n'ont aucunement résilié le contrat de bail (...) ;

Que la cour d'appel, au lieu de chercher à vérifier si les bailleurs se sont opposés au droit au renouvellement du bail afin d'appliquer convenablement l'article 126 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général, a affirmé faussement que les bailleurs n'ont aucunement résilié le bail ;

Qu'en tout état de cause, l'article 126 a été violé car il ne fait pas de la résiliation du bail une condition d'octroi de l'indemnité d'éviction ;

Que, par voie de conséquence, plaise à la Cour de casser l'arrêt pour violation de la loi ;

Qu'à tout le moins, la décision de la cour d'appel manque de base légale ; »

Mais attendu que, si dans le principe il n'est pas interdit de mettre en œuvre, par un seul moyen, plusieurs cas d'ouverture en des branches distinctes, encore faut-il caractériser chacun des cas ; que tel que libellé, le premier moyen, formellement fondé sur la violation de la loi, évoque également dans ses développements le manque de base légale ; qu'un tel moyen, qui laisse apparaitre un chevauchement de cas d'ouverture, sans précision, est ambigu et confus et ne permet pas à la Cour de céans d'exercer son contrôle ; qu'il y a donc lieu de le déclarer irrecevable ;

Sur le deuxième moyen, tiré de la dénaturation des faits

Attendu que le requérant reproche à l'arrêt querellé d'avoir dénaturé les faits de la cause, en ce qu'il retient que « après le refus de congé par le preneur, les bailleurs n'ont plus posé un acte dans le sens de la résiliation et que dès lors, le bail se poursuit entre les parties » ;

Mais attendu que dans la présente affaire, c'est par une appréciation souveraine des pièces et des faits soumis à son analyse que, sans encourir le grief allégué, le juge du second degré a jugé que les bailleurs n'ont pas résilié le contrat de bail ; que tel que formulé, ce moyen vague, constitué d'un mélange de droit et de faits, tend plutôt, sous le prétexte de la dénaturation des faits, à remettre en discussion l'appréciation souveraine des faits par les juges de fond ; qu'il est, par conséquent, irrecevable ;

Sur le troisième moyen, tiré de la contrariété des motifs

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt, la contrariété des motifs en ces termes :

« Attendu que la cour d'appel dans son arrêt a constaté que les lieux loués ont été effectivement libérés le 30 septembre 2019, au vu et au su des bailleurs, suite à une lettre de résiliation ;

Qu'elle a constaté également que les bailleurs, depuis le 30 septembre 2019, n'ont jamais réclamé de loyers ;

Que malgré ces deux constats, elle retient que le bail se poursuit ;

Attendu que les deux premiers constats prouvent à suffisance que le bail est rompu puisque les lieux ont été libérés et le loyer n'est plus réclamé ;

Que par conséquent, elle ne pouvait plus retenir que le bail se poursuit ;

Attendu que la cour de cassation française, dans un arrêt du 26 janvier 2010, a décidé « qu'en l'absence de disposition légale particulière, toute partie à un contrat à durée indéterminée peut, sans avoir à motiver sa décision, mettre fin unilatéralement à celui-ci, sauf à engager sa responsabilité en cas d'abus » (pièce 9 : arrêt de la cour de cassation française du 26 janvier 2010) ;

Qu'à travers cet arrêt, la Cour de cassation rappelle donc une jurisprudence constante selon laquelle en présence d'un contrat à durée indéterminée, toute personne peut y mettre fin sans avoir à motiver sa décision ;

Que les bailleurs, en décidant que le preneur devait quitter les lieux, l'ont fait en connaissance de cause et doivent en supporter les conséquences ;

Que par conséquent, plaise à la Cour de casser et annuler l'arrêt attaqué » ;

Mais attendu que, tel que libellé, ce moyen est mélangé de faits et de droit ; qu'il ne spécifie d'ailleurs pas la contrariété des motifs qu'il invoque ; que du fait de son caractère imprécis et ambigu, il sera déclaré irrecevable ;

Attendu qu'aucun des moyens n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur KABORE Basile, succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

En la forme :

Déclare le pourvoi recevable ;

Au fond :

Le rejette ;

Condamne monsieur KABORE Basile aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier