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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 27 février 2025

Recours : n° 024/2023/PC du 24/01/2023

Affaire : Société FASO HUILERIE
(Conseils : SCPA TRUST WAY, Avocats à la Cour)

Contre

Société Nationale Burkinabè d'Hydrocarbures (SONABHY)
(Conseil : Maître Ali NEYA, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 068/2025 du 27 février 2025

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 27 février 2025 où étaient présents :

Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président, rapporteur
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 24 janvier 2023, sous le n°024/2023/PC et formé par la SCPA TRUST WAY, Avocats à la Cour, ayant son siège à Ouaga 2000 (ex secteur 15), avenue de la route de Pô, rue 15.989, 15 BP 73, Ouagadougou 15, Burkina Faso, agissant au nom et pour le compte de FASO HUILERIE, société à responsabilité limitée, dont le siège est à Ouagadougou, zone industrielle de Kossodo, 04 BP 8099 Ouaga, représentée par son gérant, dans la cause l'opposant à la Société Nationale Burkinabè d'Hydrocarbures, en abrégé SONABHY, société d'Etat, dont le siège est au secteur numéro 4 (quartier Pissy) de l'arrondissement numéro 6, route de Bobo-Dioulasso, 01 BP 4394, Ouagadougou, Burkina Faso, ayant pour conseil Maître

Ali NEYA, Avocat à la Cour, secteur numéro 23 (quartier 1200 logements), arrondissement numéro 5, rue TUEFFO Amoro 14.13, porte numéro 346-06, BP 10 228 Ouagadougou 06,

en cassation de l'arrêt n°028 du 16 avril 2021 rendu 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 ;

Au fond

Infirme le jugement n°038 rendu le 06/02/2018 par le Tribunal de commerce de Ouagadougou ;

Statuant à nouveau

Déboute chacune des parties de toutes ses demandes comme mal fondées ;

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

Condamne la SONABHY aux dépens » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Arsène Jean Bruno MINIME, Premier Vice-Président ;

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, selon l'arrêt attaqué, que la Société Nationale Burkinabè d'Hydrocarbures, en abrégé SONABHY, propriétaire d'un site comprenant des cuves et des bâtiments de bureaux à Ouagadougou, a conclu, courant avril 2011, un bail avec la société FASO HUILERIE, moyennant un loyer mensuel de 750.000 FCFA ; que la société FASO HUILERIE a entrepris des travaux sur l'ensemble du site, bien que, par contrat du 25 juin 2012, la SONABHY eût concédé le quart de ce site à la société Guep Industries ; qu'invoquant des

difficultés de cohabitation entre les deux locataires, la SONABHY a résilié les contrats de bail par un préavis adressé aux deux locataires le 03 août 2016, relancé le 24 janvier 2017 auprès de la société FASO HUILERIE, avec mise en demeure de payer les loyers impayés ; que, s'estimant lésée par cette résiliation, qu'elle juge contraire aux règles applicables au bail professionnel, la société FASO HUILERIE a saisi le Tribunal de commerce de Ouagadougou le 10 février 2017 afin de réclamer une indemnité d'éviction ainsi qu'un remboursement d'impenses ; que, par jugement du 06 février 2018, cette juridiction a condamné la SONABHY à verser à la société FASO HUILERIE la somme de 278.373.788 FCFA au titre des impenses et 1.000.000 FCFA au titre des frais exposés, tout en condamnant reconventionnellement la société FASO HUILERIE à payer à la SONABHY la somme de 10.000.000 FCFA pour les loyers impayés, outre les intérêts de droit ; que, sur appels des parties, la Cour d'appel de Ouagadougou a rendu l'arrêt infirmatif dont pourvoi en cassation ;

Sur le premier moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé les faits de la cause en concluant à l'absence de résiliation du bail entre la société FASO HUILERIE et la SONABHY, alors que, selon le moyen, les faits et pièces du dossier établissent que la SONABHY a resilié le bail et contraint la société FASO HUILERIE à libérer les lieux par des menaces, comme l'atteste les deux lettres de préavis reçues le 08 août 2016 et le 24 janvier 2017 ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général que la résiliation d'un bail commercial est en principe judiciaire, sauf en cas de résiliation amiable ou de clause résolutoire expresse ; que toute demande en résiliation doit être précédée d'une mise en demeure précisant les clauses violées et informant le preneur qu'à défaut d'exécution sous un délai d'un mois, une action judiciaire sera engagée ;

Qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé, par une interprétation souveraine des pièces du dossier, qu'aucun des documents produits ne contenait la mention prescrite par l'article 133 précité et que, par conséquent, la mise en demeure invoquée était nulle, rendant irrecevables les demandes de résiliation et d'expulsion ;

Qu'en retenant que le bail n'avait pas été résilié et en tirant les conséquences juridiques de cette constatation, la cour d'appel n'a pas dénaturé les faits ; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen et sur la seconde branche du troisième moyen, réunis

Attendu que dans le deuxième moyen, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir omis de répondre à certains chefs de demande, en considérant que toutes les demandes fondées sur la résiliation du bail ne pouvaient être examinées en l'absence d'une telle résiliation, alors que, selon le moyen, la société FASO HUILERIE sollicitait également le remboursement des constructions et aménagements réalisés, indépendamment de la résiliation du bail, sur le fondement de l'article 131 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Attendu que dans la seconde branche du troisième moyen, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 131 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général en infirmant le jugement qui avait fait droit à la demande de remboursement des impenses de la société FASO HUILERIE, alors que ledit article oblige le bailleur à rembourser les constructions et autres aménagements réalisés par le preneur ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 131 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général que le preneur ne peut prétendre au remboursement des constructions et aménagements qu'à condition qu'il n'ait pas bénéficié du droit au renouvellement ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, après avoir relevé que la résiliation du bail n'était pas acquise, en a déduit que la demande de remboursement des impenses ne pouvait prospérer ; qu'en statuant ainsi, sans méconnaître les dispositions de l'article 131 précité, elle a légalement justifié sa décision ; qu'il s'ensuit que les moyens ne sont pas fondés ;

Sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 123 et 126 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général en rejetant la demande d'indemnité d'éviction de la société FASO HUILERIE, alors qu'ayant exploité pendant plus de deux ans, dans des lieux loués, l'activité prévue, elle avait droit à cette indemnité pour avoir été expulsée en méconnaissance de son droit au renouvellement du bail ;

Mais attendu que l'indemnité d'éviction n'est due que si le preneur a été contraint de quitter les lieux contre son gré ; que la cour d'appel, ayant retenu que la résiliation du bail n'était pas acquise et qu'aucune procédure régulière de résiliation ou d'expulsion n'avait été menée à son terme, en a déduit que les conditions d'octroi de l'indemnité d'éviction n'étaient pas réunies ; qu'en statuant ainsi, elle n'a pas violé les textes les articles 123 et 126 précités ; qu'il s'ensuit que la branche du moyen n'est pas fondée ;

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

Sur les dépens

Attendu que la société FASO HUILERIE succombant, elle sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société FASO HUILERIE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier