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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 15 mai 2025

Recours : n° 014/2022/PC du 20/01/2022

Affaire : Monsieur Ibrahima TOURE

(Conseil : Maître Youssoupha CAMARA, Avocat à la Cour)

Contre

Yatma GUEYE

Arrêt N° 153/2025 du 15 mai 2025

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 15 mai 2025 où étaient présents :

Messieurs : Sabiou MAMANE NAISSA,	Président
Armand Claude DEMBA,	Juge
Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge, rapporteur
Et Maître Valentin N'guessan COMOE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 20 janvier 2022, sous le n°014/2022/PC et formé par Maître Youssoupha CAMARA, Avocat à la Cour, demeurant au 44, avenue Malick SY à Dakar, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Ibrahima TOURE, demeurant à Keur Massar, lot n°AC/30, Dakar, Sénégal, dans la cause qui l'oppose à Monsieur Yatma GUEYE,

en cassation de l'arrêt n°164 rendu le 12 juillet 2021 par la Cour d'appel de Dakar et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Vu l'ordonnance du conseiller de la mise en état ;

Au fond

Infirme partiellement le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau

Déboute Ibrahima TOURE de sa demande en paiement d'indemnité d'éviction ;

Dit que le bail liant les parties est résilié ;

Subordonne l'expulsion d'Ibrahima TOURE du magasin sis la villa située à Keur Massar objet du lot n°AC/30 du titre foncier 10540/DP au commencement effectif des travaux de démolition et reconstruction ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Condamne Ibrahima TOURE aux dépens » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mariano Esono NCOGO EWORO, Juge ;

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

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier de la procédure, que par contrat en date du 22 mai 2014, monsieur Aly THIAM a donné à bail à usage professionnel au sieur Ibrahima TOURE un magasin situé dans sa villa sise à Keur Massar, objet du lot n°AC/30 du titre foncier 10540/DP ; que par la suite, monsieur Aly THIAM a cédé son immeuble à Yatma GUEYE, lequel s'est substitué à Aly THIAM en qualité de bailleur à l'égard de monsieur Ibrahima TOURE ; que le 29 mars 2019, Yatma GUEYE a fait servir à Ibrahima TOURE un congé d'une durée de 06 mois à compter du 05 avril 2019 ; qu'en retour, Ibrahima TOURE a sollicité l'annulation dudit congé et le paiement d'une indemnité d'éviction, devant le Tribunal de commerce hors classe de Dakar, le 26 septembre 2019 ; que, vidant sa saisine, ladite juridiction a déclaré le congé valable et condamné Yatma GUEYE à payer à Ibrahima TOURE la somme de 2.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ; que, sur les appels principal et

incident respectivement formés par monsieur TOURE et monsieur GUEYE, la Cour d'appel de Dakar a rendu l'arrêt objet du pourvoi ;

Attendu que par correspondance n°0661/2022/GC/G4 du 12 avril 2022, le Greffier en chef de la Cour de céans a notifié le recours au défendeur au pourvoi en invitant ce dernier à produire un mémoire en réponse dans les forme et délai légaux ; que le défendeur, ayant reçu ladite notification le 01er juin 2022, n'a produit aucun mémoire en réponse ; qu'il échet de dire que le principe du contradictoire a été respecté à son égard, de sorte que la Cour peut valablement se prononcer sur les mérites du recours ;

Sur le moyen unique, tiré de la violation des articles 126 et 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Ibrahima TOURE de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction, au motif que le sieur GUEYE a satisfait aux exigences de l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, alors, selon le moyen, que le motif tiré de l'article 127 précité doit ressortir du congé notifié au preneur, de sorte qu'en son absence, le simple congé donné par le bailleur au preneur qui a droit au renouvellement du bail équivaut à un refus de renouvellement du bail, obligeant le bailleur à régler une indemnité d'éviction au preneur ;

Attendu qu'au sens de l'article 127 (2°) de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG), le bailleur qui entend mettre fin au bail à usage professionnel sans paiement d'une indemnité d'éviction, parce qu'il entend démolir les lieux loués pour les reconstruire, doit porter cette cause à l'attention du preneur concomitamment à la signification ou la notification du congé ;

Attendu que pour débouter le preneur de sa demande d'une indemnité d'éviction, l'arrêt attaqué déclare que le bailleur a satisfait aux exigences de l'article 127 AUDCG ; qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait que le motif tiré de la démolition et reconstruction du local loué a été soutenu par le bailleur postérieurement à la délivrance d'un congé simple au preneur, l'arrêt attaqué, qui n'a pas tiré toutes les conséquences de ses constatations a violé, par fausse application, les dispositions de l'article 127 (2°) AUDCG ; qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué, d'évoquer et de statuer au fond ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit daté des 27 mai, 03 et 11 juin 2020, monsieur Ibrahima TOURE a interjeté appel du jugement n°432 rendu le 20 mai 2020 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar, dont le dispositif est ainsi conçu :

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

En la forme

Vu l'ordonnance du juge de la mise en état ;

Déclare l'action principale et la demande incidente recevables ;

Au fond

Sursoit à statuer sur la demande en résiliation de bail et expulsion ;

Déclare le congé du 29 mars 2019 régulier ;

Déboute Ibrahima TOURE de sa demande en nullité de congé ;

Fixe l'indemnité d'éviction à la somme de 2.000.000 frs ;

Condamne Yatma GUEYE à payer ladite somme à Ibrahima TOURE ;

Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire ;

Fait masse des dépens ; »

Attendu que monsieur Ibrahima TOURE sollicite l'infirmation du jugement dont appel en toutes ses dispositions et l'annulation du congé qui lui a été délivré le 29 mars 2019, en ce qu'il ne comporte pas toutes les mentions exigées par l'article 127 (2°) AUDCG ; qu'il sollicite, en outre, la condamnation de monsieur GUEYE au paiement de la somme de 100.000.000 FCFA au titre de l'indemnité d'éviction, en ce qu'il bénéficie d'un droit au renouvellement du bail dès lors qu'il exploite son fonds de commerce dans la magasin loué depuis 2014, avec des investissements de 8.500.000 frs, qui lui permettaient de générer un chiffre d'affaires de 50.116.775 frs ;

Attendu que par acte en date du 24 février 2021, monsieur GUEYE a relevé appel incident du même jugement et sollicite son infirmation partielle, en ce que ledit jugement l'a condamné à payer une indemnité d'éviction à monsieur TOURE, alors qu'il avait donné congé au preneur pour démolition et reconstruction de l'immeuble comprenant le local donné à bail, conformément à l'article 127 AUDCG ;

Sur la demande d'infirmation du jugement dont appel

Attendu que pour déclarer le congé régulier et condamner Yatma GUEYE à payer à Ibrahima TOURE la somme de 2.000.000 frs au titre de l'indemnité d'éviction, le jugement attaqué retient, d'une part, que le bail à usage

professionnel à durée indéterminée peut être résilié par toute partie au contrat sous réserve d'un congé préalablement donné à l'autre partie au moins six mois à l'avance et, d'autre part qu'il appartenait à monsieur GUEYE de justifier de la nature et de la description des travaux projetés, de sorte qu'en l'ayant fait seulement en cours d'instance, il est tenu de payer une indemnité d'éviction au sieur TOURE qui bénéficie du droit au renouvellement de son bail ;

Attendu, en effet, qu'il résulte des dispositions combinées des articles 126 et 127 (2°) AUDCG que le bailleur qui entend mettre fin au bail à usage professionnel sans verser une indemnité d'éviction au preneur, parce qu'il entend démolir les lieux loués pour les reconstruire, doit porter cette cause et les éléments pour la justifier à l'attention du preneur, concomitamment à la signification ou la notification du congé ;

Attendu, en l'espèce, que l'exploit portant préavis de congé signifié à monsieur TOURE par Yatma GUEYE, n'indiquait nullement que le bailleur donnait congé pour démolir l'immeuble contenant le local loué pour le reconstruire, mais précisait plutôt que le bailleur exerçait simplement sa faculté de résiliation du bail à durée indéterminée en vertu de l'article 125 AUDCG, de sorte qu'il lui incombait de régler une indemnité d'éviction au preneur qui exploitait son fonds de commerce dans le local loué depuis 2014 et s'opposait ainsi au congé qui lui a été servi ; que, n'ayant pu satisfaire aux dispositions sus évoquées, c'est à bon droit que le congé a été dit régulier, et monsieur Yatma GUEYE condamné à payer une indemnité d'éviction ;

Attendu en outre que monsieur Ibrahima TOURE se borne à solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 100.000.000 FCFA sans rapporter la moindre preuve de ses allégations ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement dont appel, en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur Yatma GUEYE, succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 164 rendu le 12 juillet 2021 par la Cour d'appel de Dakar ;

Evoquant et statuant au fond :

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement n° 432 rendu le 20 mai 2020 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar ;

Condamne monsieur Yatma GUEYE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier