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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 22 mai 2025

Recours : n° 307/2022/PC du 31/08/2022

Affaire : Adrien RAMOS
(Conseil : Maître Daniel Didier PREIRA, Avocat à la Cour)

Contre

Fatima DIA, Coumba DIALLO, Mountaga LY, Moustapha LY, Ibrahim LY, Oumar LY, Ismaila LY, Tidiane LY, Mahamoudou LY, Abdoulaye LY, Aissatou LY, Salimata LY, Abi LY, Oumou LY, Aminata LY, Fatimata LY

Arrêt N° 161/2025 du 22 mai 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 22 mai 2025 où étaient présents :

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

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 31 août 2022, sous le numéro 307/2022/PC et formé par Maître Daniel Didier PREIRA, Avocat à la Cour, Ouest Foire Bande verte, lot 61, 1er étage, Dakar, République du Sénégal, agissant au nom et pour le compte de monsieur Adrien RAMOS, exerçant la profession de menuisier ébéniste, demeurant à la Sicap Liberté 6, cité CPI, villa n° 125 à Dakar, République du Sénégal, dans la cause qui l'oppose à mesdames Fatima DIA, Coumba DIALLO, Aissatou LY, Salimata LY, Abi LY, Oumou LY, Aminata LY, Fatimata LY, et à messieurs Mountaga LY, Moustapha LY, Ibrahim LY, Oumar LY, Ismaila LY, Tidiane LY, Mahamoudou LY, Abdoulaye LY, tous héritiers de feu Mamadou LY, demeurant tous à la Médina, rue 13X18 Dakar, République du Sénégal,

en cassation de l'arrêt n° 080 rendu le 29 avril 2022 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 portant recevabilité de l'appel et clôture des débats en date du 18 Mars 2022 ;

Au fond

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à la charge de l'appelant » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Jean-Marie KAMBUMA NSULA, Juge ;

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

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

Attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué que, par contrat conclu courant janvier 2015, sieur Mamadou LY donnait à bail à sieur Adrien Ramos un magasin sis à Grand Dakar pour l'exploitation d'une menuiserie, moyennant un loyer mensuel de 150.000 F CFA, pour une durée d'un an renouvelable ; qu'en date du 05 mai 2020, les héritiers de feu Mamadou LY servaient au preneur un congé de six mois en vue de la démolition des lieux loués et la reconstruction d'un immeuble R+4 à usage d'habitation ; que le 02 septembre 2020, sieur Adrien Ramos s'opposait au congé et invitait les héritiers à une détermination amiable de l'indemnité d'éviction due ; que le 30 septembre 2020, il les assignait devant le Tribunal de commerce hors classe de Dakar en paiement de la somme de 20.000.000 F CFA au titre d'indemnité d'éviction ; que le tribunal déboutait sieur Adrien Ramos de son action par jugement du 29 avril 2021 ; que sur appel de ce dernier, la Cour d'appel de Dakar rendait l'arrêt confirmatif objet du présent pourvoi ;

Attendu que par lettre n° 0239/2023/GC/G4 du 30 janvier 2023, le Greffier en chef de la Cour de céans a signifié le pourvoi aux défendeurs ; que réceptionnée par ces derniers en date du 1er mars 2023, cette lettre est demeurée sans suite ; que le principe du contradictoire étant observé, il y a lieu de statuer sur le pourvoi ;

Sur la première branche du moyen unique, tirée de la violation de l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG)

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 127 de l'AUDCG, en ce que pour rejeter la demande d'indemnité d'éviction formulée par le requérant, la cour d'appel, bien qu'ayant explicitement reconnu que l'article 127 ci-dessus ne rend le preneur évincé bénéficiaire d'une indemnité d'éviction que si les locaux reconstruits ont une destination différente, comme c'est le cas en l'espèce, a, cependant, considéré que d'un point de vue temporel le droit à cette indemnité se situerait légalement après la reconstruction et concernerait les nouveaux locaux, alors, selon la branche du moyen, que ce droit est dû dès que le bailleur envisage de démolir les lieux loués et de les reconstruire soit en cas de changement de destination des locaux reconstruits, soit si le bailleur n'offre pas un bail au preneur dans les nouveaux locaux ; qu'en rejetant la demande de paiement de l'indemnité d'éviction après avoir constaté le changement de destination des locaux à reconstruire, la cour d'appel a violé l'article visé au moyen et sa décision encourt cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 127 de l'AUDCG, « Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction (…), s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.

Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit.

Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus (…) » ;

Qu'il résulte de cette disposition que le droit à indemnité d'éviction naît non de la réalisation effective des travaux, mais de leur projet, lorsque celui-ci implique un changement de destination des locaux ou l'absence de bail de remplacement au preneur ;

Attendu en l'espèce que, pour rejeter la demande d'indemnité d'éviction, la cour d'appel l'a jugé prématurée en considérant que l'immeuble abritant les locaux loués n'ayant pas encore été reconstruit, il est difficile d'en déterminer la destination, celle-ci devant s'apprécier après la reconstruction, alors qu'il ressort des indications du congé signifié au requérant, suivant exploit du 05 mai 2020, que l'immeuble à reconstruire devait servir à l'habitation des héritiers de la succession Mamadou LY, défendeurs au pourvoi, et donc ne pouvait plus servir à une quelconque exploitation commerciale ; qu'en jugeant comme elle l'a fait alors que selon l'article 27 sus invoqué le droit à l'indemnité d'éviction est dû dès l'instant où le bailleur envisage la démolition en vue du changement de la destination de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article

127 susvisé ; qu'il échet de casser sa décision et d'évoquer conformément à l'article 14, alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit du 20 mai 2021, sieur Adrien RAMOS a relevé appel du jugement n° 746/2021 rendu le 29 avril 2021 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar dont le dispositif suit :

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

En la forme

Reçoit l'action ;

Au fond

Déboute Adrien Ramos de toutes ses demandes ;

Déclare le congé du 5 mai 2020 régulier ;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion d'Adrien Ramos des lieux loués sis à Grand Dakar derrière la banque UBA après le cinéma Liberté tant de sa personne de ses biens et de tout occupant de son chef ;

Met les dépens à la charge de Adrien Ramos » ;

Attendu qu'à l'appui de son appel, sieur Adrien Ramos soutient qu'en date du 05 mai 2020, les héritiers de feu Mamadou LY, intimés, lui ont servi un congé de six mois du bail à usage professionnel des locaux sis Grand Dakar derrière la banque UBA pour démolition et reconstruction d'un immeuble à usage d'habitation ; qu'en date du 02 septembre 2020, il a fait notifier aux intimés sa contestation et son opposition à ce congé sur le fondement des articles 123 et 125 de l'AUDCG avec proposition de détermination amiable de l'indemnité d'éviction ; que devant le silence des intimés, il a saisi le premier juge en paiement de cette indemnité étant entendu que ledit congé était relatif à un changement de destination des locaux à usage professionnel présentement loués en locaux à usage d'habitation ; qu'il fait valoir qu'en raison du changement de destination de l'immeuble, le bailleur est tenu, conformément à l'article 127, alinéa 3 de l'AUDCG, à l'obligation de lui payer directement cette indemnité d'éviction sans attendre une éventuelle offre d'un nouveau bail commercial dans un immeuble reconstruit pour une destination d'habitation ; qu'en différant sans fondement légal la demande de paiement de l'indemnité d'éviction, motif pris de son caractère prématuré, du fait qu'il devait attendre la fin des constructions pour être édifié sur la destination des locaux reconstruits, le premier juge a ajouté une nouvelle

condition non prévue par la loi ; qu'il soutient que relativement au quantum de l'indemnité d'éviction, la somme de 20.000.000 F CFA par lui sollicitée trouve son fondement dans les dispositions de l'article 126, alinéa 2 de l'AUDCG, en ce que son entreprise de menuiserie a occupé les lieux pendant au moins huit années d'exploitation, dans la zone géographique attractive du boulevard Bourguiba, des cités SICAP et Grand Dakar, a pu développer et fidéliser une clientèle stable, et réaliser un chiffre d'affaire moyen de plus de 25.000.000 F CFA durant les trois dernières années ; que par ailleurs, sa contestation et son opposition au congé à lui servi par les intimés ayant satisfait aux exigences de l'article 125 de l'AUDCG, le bail doit être maintenu, nonobstant le congé, jusqu'au règlement par le bailleur de l'indemnité d'éviction ; que c'est donc à tort, conclut-il, que le premier juge a prononcé la résiliation du bail et son expulsion des locaux ; que pour toutes ces raisons, il sollicite l'infirmation du jugement entrepris ;

Attendu qu'en réplique, les intimés soutiennent que le congé de six mois donné à l'appelant a respecté les dispositions de l'article 125 de l' AUDCG ; qu'aucune contestation sérieuse n'ayant été élevée contre ledit congé, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire se justifient ; qu'ils font observer que l'indemnité d'éviction demandée, de manière prématurée, par l'appelant est sans fondement légal, de sorte qu'il s'avère inutile d'aborder l'aspect lié à son quantum ; qu'ils sollicitent la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté sieur Adrien Ramos de toutes ses demandes, déclaré le congé régulier, prononcé la résiliation du bail et l'expulsion de ce dernier des lieux loués ;

Sur l'indemnité d'éviction

Attendu que, pour le même motif que celui retenu pour la cassation de l'arrêt déféré, il y a lieu d'infirmer le jugement querellé en ce qu'il a jugé prématurée et rejeté la demande d'indemnité d'éviction formulée par sieur Adrien Ramos, et, statuant à nouveau, de déclarer les héritiers débiteurs de l'indemnité d'éviction ;

Attendu que s'agissant du montant de cette indemnité, il ressort de l'article 126 de l'AUDCG que « Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que l'immeuble abritant les locaux loués par l'appelant est géographiquement situé dans une zone attractive de la ville de Dakar, ce qui lui a permis de fidéliser une clientèle stable ; que sa déclaration fiscale pour la période d'imposition allant du 1er janvier au 31 décembre 2018 renseigne un chiffre d'affaires de l'ordre de 25.251.700 F CFA ; que le devis de déménagement des machines et divers autres effets de menuiserie ainsi que des bureaux est évalué à la

somme de 1.250.000 F CFA ; qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, il échet de faire droit à la demande de l'appelant et de condamner solidairement les intimés à lui payer la somme de 15.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Sur la validité du congé et la demande d'expulsion

Attendu que l'appelant conteste la décision de son expulsion pour inobservation des conditions de l'article 125 de l'AUDCG, en soutenant avoir plutôt satisfait aux exigences de cette disposition en ce qu'il s'est régulièrement opposé, dans le délai, au congé à lui servi par les intimés ;

Mais attendu que le bail qui lie les parties étant à durée déterminée, les dispositions de l'article 125 ci-dessus consacrées aux baux à durée indéterminée ne sont pas applicables en l'espèce ; que c'est donc à tort que le premier juge a prononcé l'expulsion de l'appelant sur le fondement desdites dispositions ; qu'au demeurant, l'appelant ayant bénéficié d'une indemnité d'éviction pour les motifs ci-avant relevés, est fondé à solliciter son maintien dans les lieux loués jusqu'au début des travaux de démolition projetés, dès lors qu' il n'a été retenu aucune faute de sa part dans l'exécution du bail;

Qu'il échet d'infirmer le jugement querellé sur ce point ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, mesdames Fatima DIA, Coumba DIALLO, Aissatou LY, Salimata LY, Abi LY, Oumou LY, Aminata LY, Fatimata LY et messieurs Mountaga LY, Moustapha LY, Ibrahim LY, Oumar LY, Ismaila LY, Tidiane LY, Mahamoudou LY et Abdoulaye LY seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt attaqué ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Condamne solidairement mesdames Fatima DIA, Coumba DIALLO, messieurs Mountaga LY, Moustapha LY, Ibrahim LY, Oumar LY, Ismaila LY, Tidiane LY, Mahamoudou LY, Abdoulaye LY, mesdames Aissatou LY, Salimata LY, Abi LY, Oumou LY, Aminata LY, et Fatimata LY à payer à monsieur Adrien RAMOS la somme de 15.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Dit que monsieur Adrien RAMOS demeurera dans les locaux loués sis à Grand Dakar derrière la banque UBA, jusqu'au début des travaux de démolition de l'immeuble abritant lesdits locaux ;

Condamne mesdames Fatima DIA, Coumba DIALLO, Aissatou LY, Salimata LY, Abi LY, Oumou LY, Aminata LY, Fatimata LY et messieurs Mountaga LY, Moustapha LY, Ibrahim LY, Oumar LY, Ismaila LY, Tidiane LY, Mahamoudou LY, et Abdoulaye LY, aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier