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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 04 décembre 2025

Pourvoi : n° 150/2023/PC du 12/05/2023

Affaire : YAMEOGO Krissyamba Gildas
(Conseils : SCPA OUATTARA-SORY & SALAMBERE, Avocats à la Cour)

Contre

Société UMT Technologies Burkina SA, devenue Canadian Bottling Company SA
(Conseil : Maître Fulgence HABIYAREMYE, Avocat à la Cour)

KOUASSI-AKON/KONE Nathalie Augustine

KONE Alcide Aubin Koufrai

Arrêt N° 318/2025 du 04 décembre 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 04 décembre 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 renvoi, par arrêt n°009/2020 du 13 février 2020 de la Cour de cassation du Burkina Faso, devant la Cour de céans, en application de l'article 15 du Traité de l'OHADA, du pourvoi enregistré au greffe de ladite Cour le 12 mai 2023, sous le n°150/2023/PC et formé par la Société Civile Professionnelle d'Avocats OUATTARA-SORY & SALAMBERE, Avocats à la Cour, cabinet sis à Ouagadougou,

avenue Loudun, Projet ZACA, 06 BP 9032 Ouagadougou 06, Burkina Faso, agissant au nom et pour le compte de Monsieur YAMEOGO Kryssyamba Gildas, promoteur immobilier, domicilié à Ouagadougou, secteur 22, Arrondissement 05, dans la cause qui l'oppose à :

1. La société UMT Technologies Burkina SA, devenue Canadian Bottling Company SA, dont le siège social est sis à Ouagadougou, 11 BP 1842 CMS Ouagadougou 11, représentée par son représentant légal et ayant pour conseil, Maître Fulgence HABIYAREMYE, Avocat à la Cour, Cabinet d'avocats, « Fulgence Law Firm », sis à Ouaga 2000, côté Est de la Pharmacie le Rocher, à environ 400 mètres à droite, secteur 54, 09 BP 596 Ouagadougou 09,

2. Madame KOUASSI-AKON/ KONE Augustine Nathalie, chimiste, ayant droit de feu Lompolo KONE, domiciliée à Abidjan, 06 BP 932 Abidjan 06, République de la Côte d'Ivoire,

3. Monsieur KONE Alcide Aubin Koufrai, juriste, demeurant à Ouagadougou,

en cassation de l'arrêt n°65 du 02 juin 2017 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 l'appel de la société UMT Technologie recevable ;

Déclare également recevable, l'intervention volontaire de KOUASSI-AKON/KONE Nathalie Augustine ;

Au fond

Infirme le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau,

Désigne le Greffier en chef de la Cour d'appel de Ouagadougou, séquestre, afin de détenir les loyers de l'immeuble donné à bail à la société UMT ou à tout autre personne ;

Dit que la société UMT technologie est redevable du loyer du mois de décembre 2014 soit la somme de 357 000 FCFA et en ordonne à nouveau le paiement entre les mains du séquestre dessus désigné ;

Dit que monsieur KONE Alcide Aubin Koufrai est redevable des loyers des mois de novembre 2012 à novembre 2014, à raison de 343 000 de novembre 2012 à mars

2013 et de 357 000 d'avril 2013 à novembre 2014, soit la somme totale de 8 512 000 FCFA et le condamne (…) à les rembourser ;

Ordonne le reversement des loyers versés à la CARPA par UMT Technologie au séquestre dessus désigné ;

Rejette la demande de résiliation du contrat de bail de M. YAMEOGO K. Gildas ;

Déboute chacune des parties de sa demande de frais exposés et non compris dans les dépens ;

Condamne KONE Alcide Aubin Koufrai aux dépens » ;

Le requérant invoque, à l'appui de son recours, les huit 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, 14 et 15 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 par acte reçu le 30 octobre 2007, Monsieur KONE Alcide Aubin Koufrai, ayant droit de feu Lompolo KONE, a consenti à la société UMT Technologie Burkina SA, devenue Canadian Bottling Company SA, un bail commercial sur un immeuble sis à Koulouba, moyennant un loyer mensuel de 400 000 F CFA ; qu'en décembre 2009, le bailleur a vendu l'immeuble à Monsieur YAMEOGO Krissyamba Gildas, représenté par sa mère OUEDRAOGO Sanata, épouse YAMEOGO, lequel a été immatriculé sous le titre foncier n°912 du 23 juillet 2010 ; que, par lettre du 28 février 2012, Madame YAMEOGO a informé la société UMT Technologies Burkina SA de la mutation de propriété et lui a demandé de verser les loyers entre ses mains ; qu'après quelques paiements, la société preneuse a continué à verser les loyers à KONE Alcide Aubin Koufrai ; qu'à la suite du non-paiement des loyers, Monsieur YAMEOGO Krissyamba Gildas a assigné la société preneuse le 22 janvier 2015 devant le Tribunal de commerce de Ouagadougou pour obtenir la résiliation du bail et le paiement des arriérés ; que, par jugement n°86 du 05 avril 2016, le tribunal a fait droit à sa demande ; que sur appel de la société UMT Technologie Burkina SA, est intervenue volontairement Madame KOUASSI-AKON/ KONE Nathalie Augustine, en qualité d'héritière de la succession de feu Lomplo KONE, pour contester la validité des actes ayant conduit au bail et à la vente de l'immeuble et solliciter le séquestre des loyers ; que la Cour d'appel de Ouagadougou, par arrêt n°65 du 02 juin 2017, a infirmé le jugement ; que, saisie d'un pourvoi en cassation contre

ladite décision, la Cour de cassation du Burkina Faso, par arrêt n°09/2020 du 13 février 2020, s'est dessaisie au profit de la Cour de céans ;

Sur l'irrecevabilité du mémoire en réplique

Attendu que, selon l'article 31 du Règlement de procédure de la Cour, la production d'un mémoire en réplique est subordonnée à l'autorisation préalable du Président de la Cour ;

Attendu qu'il ressort des pièces de la procédure que Monsieur YAMEOGO Krissyamba Gidas a déposé, le 21 novembre 2024, au greffe de la Cour, un mémoire en réplique sans avoir sollicité et obtenu l'autorisation requise ; qu'en conséquence, ledit mémoire doit être déclaré irrecevable ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation des articles 9-2° du contrat de bail et 1134 du Code civil

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les textes susvisés, en refusant de constater la résiliation du contrat de bail liant la société UMT Technologies Burkina Faso SA au nouveau bailleur, Monsieur YAMEOGO Krissyamba Gildas, alors que l'article 9-2° dudit contrat stipule qu'à défaut de paiement à leurs échéances de deux termes de loyers et d'inexécution d'une seule des clauses contractuelles, un mois après une simple mise en demeure ou un commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit ; qu'ainsi, en statuant comme elle l'a fait, selon le moyen, la cour d'appel a méconnu la force obligatoire du contrat en refusant de tirer les conséquences de la clause résolutoire, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que la société UMT Technologies Burkina Faso SA avait été mise en demeure par le nouveau propriétaire le 26 novembre 2014 et qu'elle avait, avant cette date, versé des loyers entre les mains de KONE Alcide Aubin Koufrai qui se comportait encore comme propriétaire, la cour d'appel a relevé que la propriété de l'immeuble était sérieusement contestée, notamment en raison de l'intervention volontaire de Madame KOUASSI-AKON/ KONE Nathalie Augustine, qui soutenait la nullité de la vente litigieuse ; qu'en présence de cette incertitude sur la qualité du bailleur, elle a souverainement retenu qu'il n'y avait pas lieu de mettre en œuvre la clause résolutoire ; qu'en statuant ainsi, sans méconnaître ni l'article 9-2° du bail ni l'article 1134 du Code civil, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur les deuxième et troisième moyens réunis, tirés de la contrariété des motifs et l'absence de base légale

Attendu que dans le deuxième moyen, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir statué par des motifs contradictoires, en ce qu'après avoir reconnu que la société UMT Technologies Burkina SA avait eu connaissance de la vente de l'immeuble intervenue entre KONE Alcide Aubin Koufrai et YAMEOGO Krissyamba Gildas au moins à la date de la mise en demeure du 26 novembre 2014, et constaté que les loyers depuis

novembre 2012 à novembre 2014 n'avaient pas été payés à qui de droit, la cour d'appel a néanmoins décidé de maintenir le statu quo et d'ordonner la continuation du bail, au lieu de confirmer le jugement ayant prononcé sa résiliation, se contredisant ainsi dans ses motifs ;

Attendu que dans le troisième moyen, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir statué sans base légale, en ce qu'en rejetant la demande de résiliation du bail, la cour d'appel s'est abstenue de se référer à l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, applicable à la résiliation des baux commerciaux pour manquement contractuel, préférant des considérations d'opportunité tirées de la préservation des fruits de l'immeuble ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que, malgré la connaissance de la vente la propriété de l'immeuble, la société UMT Technologies Burkina Faso SA avait continué à verser des loyers à Monsieur KONE Alcide qui entretenait une apparence de propriétaire, et que la propriété de l'immeuble objet du bail demeurait contestée, comme le démontrait l'intervention volontaire de Madame KOUASSI-AKON/ KONE qui soutenait que la vente invoquée par YAMEOGO Krissyamba Gildas reposait sur un certificat d'hérédité annulé et que la procédure en nullité de la vente était pendante devant la juridiction civile compétente, la cour d'appel a estimé qu'il n'était pas opportun de prononcer la résiliation du bail, afin d'éviter toute incertitude sur la personne légalement habilitée à administrer l'immeuble et à percevoir les loyers ; qu'en se déterminant ainsi, par des motifs ni contradictoire ni dépourvus de base légale, la cour d'appel a justifié sa décision ; qu'il s'ensuit que les moyens réunis ne sont pas fondés et doivent être rejetés ;

Sur le quatrième moyen, tiré de ce que la cour d'appel a statué ultra petita

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir statué ultra petita, en ce que la cour d'appel, en plus de désigner un séquestre pour détenir les loyers de l'immeuble donné à bail, a condamné KONE Alcide Aubin Koufrai à rembourser des loyers et a ordonné le reversement des loyers versés à la CARPA par la société UMT Technologie au séquestre désigné, alors que, selon le moyen, ces mesures n'avaient été sollicitées par aucune des parties ;

Mais attendu que la cour d'appel a relevé que Madame KOUASSI-AKON/KONE Nathalie Augustine, intervenue volontairement, avait expressément demandé la mise sous séquestre des loyers échus et à échoir en application des articles 1961 et 1963 du Code civil ; qu'en faisant droit à cette demande et en précisant les modalités de son exécution, la cour d'appel s'est prononcée dans la limite de sa saisine ; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le cinquième moyen, tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi en déclarant la décision rendue contradictoire à l'égard de KONE Alcide Aubin Koufrai, alors que ce

dernier n'avait ni comparu, ni été représenté, ni produit aucune écriture, tant en première instance qu'en appel ;

Mais attendu que le moyen, qui se borne à alléguer une violation de la loi sans indiquer la disposition légale prétendument violée, ne satisfait pas aux exigences de précision et de clarté imposées aux moyens de cassation ; qu'il s'ensuit qu'il doit être déclaré irrecevable ;

Sur le sixième moyen, tiré de la violation de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'il a infirmé le jugement ayant prononcé la résiliation du bail commercial et rejeté la demande du recourant, alors, selon le moyen, que la cour d'appel a elle-même constaté que les loyers n'avaient pas été payés de novembre 2012 à novembre 2014 et qu'une mise en demeure, régulièrement adressée à la société preneuse et restée sans effet au-delà du délai légal d'un mois, ouvrait droit à la résiliation du bail et à l'expulsion de la preneuse ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu que la contestation sur la validité de la vente rendait incertaine la qualité du nouveau propriétaire et que la société UMT Technologies Burkina Faso SA pouvait, sans faute, suspendre les paiements jusqu'à ce que cette question fût tranchée par la juridiction compétente ; qu'en décidant de maintenir le bail jusqu'à ce qu'il soit autrement statué, la cour d'appel a souverainement apprécié les circonstances et n'a pas violé la disposition invoquée ; qu'il s' ensuit que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le septième moyen tiré de la violation des articles 178, 238 et 250 de la loi n°034-2012/AN du 2 juillet 2012 portant Réorganisation Foncière et Agraire au Burkina Faso

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les textes visés au moyen, en ce qu'il a remis en cause le droit de propriété du requérant sur l'immeuble objet du bail et, partant, sa qualité pour agir, alors, selon le moyen, qu'il justifiait de son droit réel de propriété par l'inscription de celui-ci au titre foncier n°912 ;

Mais attendu que la cour d'appel n'a nullement remis en cause la validité du titre foncier, mais s'est bornée à constater qu'une procédure en annulation de la mutation et de la vente était pendante devant le Tribunal de grande instance de Ouagadougou, juridiction civile compétente en matière foncière ; qu'en se fondant sur l'existence de cette contestation sérieuse pour apprécier les conditions d'exercice des droits du requérant dans le cadre du litige locatif, elle n'a violé aucun des textes invoqués ; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le huitième moyen, tiré de la violation de l'article 21 de la loi n°10/93/ADP du 17 mai 1993 portant organisation judiciaire au Burkina Faso, ou de l'incompétence du juge commercial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 21 de la loi susvisée, en ce qu'il a remis en cause la validité de la vente immobilière et le droit de propriété qui en découle, alors que la matière immobilière relève de la compétence exclusive des juridictions civiles ;

Mais attendu que la cour d'appel, loin de statuer sur la validité de vente, s'est au contraire déclarée incompétente pour connaître de cette contestation, en relevant expressément que les litiges relatifs à la propriété immobilière relèvent des juridictions civiles ; qu'en conséquence, le grief de violation de l'article 21 de la loi précitée manque en fait ; qu'il s'ensuit que le moyen ne peut être accueilli ;

Attendu qu'en définitive, les moyens ne sont pas fondés ; qu'il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que Monsieur YAMEOGO Krissyamba Gildas, succombant, supportera les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable le mémoire en réplique ;

Rejette le pourvoi ;

Condamne Monsieur YAMEOGO Krissyamba Gildas aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier