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

Recours : n° 233/2024/PC du 08/08/2024

Affaire : Société EXTRA-TRANSIT SARLU
(Conseil : Maître Tiburce MONNOU, Avocat à la Cour)

Contre

Monsieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi

Arrêt N° 323/2025 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
	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 08 août 2024, sous le numéro 233/2024/PC et formé par Maître Tiburce MONNOU, Avocat à la Cour, Angle 1294, rue Santigou (99 TKN) et 234, rue Abougou, derrière Centre aéré du CERFER, République du Togo, agissant au nom et pour le compte de la société EXTRA-TRANSIT, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège social est situé à Lomé, zone portuaire, BP : 3658, représentée par son gérant, monsieur JAFFAL Tayssir, demeurant à Lomé et domicilié en cette qualité au siège de ladite société, dans la cause qui l'oppose à monsieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi, promoteur des établissements MEKABUS Limited, domicilié à Lomé, République du Togo,

en cassation de l'arrêt n° 276/23 rendu le 20 décembre 2023 par la Cour d'appel de Lomé et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en appel ;

En la forme

Reçoit les appels principal et incident ;

Au fond

Dit l'appel principal non fondé ;

Dit l'appel incident fondé ;

Déboute l'appelante de toutes ses demandes ;

Reforme [le] jugement entrepris sur le quantum des dommages-intérêts ;

En conséquence, fixe à soixante-cinq millions (65.000.000) francs CFA le montant des dommages-intérêts à payer au sieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi par la société MAD EXTRA TRANSIT SARL pour tous préjudices confondus ;

Confirme le jugement entrepris en tous ses autres points ;

Condamne l'appelante 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 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 des pièces du dossier de la procédure que, spécialisé dans l'importation des véhicules d'occasion, sieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi, exerçant sous la dénomination de MEKABUS Motors Limited, s'était vu, courant 2009, concéder par la société Extra-Transit, l'exploitation d'une superficie de sa concession située dans la zone portuaire de Lomé, pour l'exposition et la vente de ses véhicules, moyennant paiement du prix d'enlèvement par véhicule ; qu'après des mesures restrictives lui imposées par la société, au courant de l'année 2020, lui faisant interdiction de réceptionner des nouveaux véhicules sur le site, cette dernière, par exploit d'huissier du 08 juillet 2021, le sommait d'enlever ses véhicules dudit site et

de vider les lieux dans un délai de 72 heures à compter de la signification de l'exploit ; qu'estimant que ces actes étaient constitutifs de troubles de jouissance, et de résiliation de fait du bail les liant, il assignait la société Extra-Transit devant le Tribunal de commerce de Lomé, en vue de faire constater l'existence d'un bail professionnel entre parties, et la faire condamner aux dommages-intérêts et en cessation des troubles de jouissance ; que par jugement n° 0708/21 du 24 novembre 2021, le tribunal faisait droit à l'action ; que sur appel de la société Extra-Transit, la Cour d'appel de Lomé rendait l'arrêt confirmatif objet du présent pourvoi en cassation ;

Attendu que par lettre n° 2659/2024/GC/pzzs du 28 décembre 2024, le greffier en chef de la Cour de céans a signifié le recours au défendeur ; que ce dernier ayant réceptionné le courrier lui transmis par DHL, en date du 14 janvier 2025, n'a pas réagi ; que le principe du contradictoire étant observé, il y a lieu de statuer sur le recours ;

Sur le premier moyen, tiré du manque de base légale

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué un manque de base légale, par mauvaise restitution de leur qualification aux faits et aux actes litigieux, en ce qu'il a retenu qu'il existe un bail professionnel entre la société Extra-Transit et monsieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi, et appliqué à leur relation contractuelle les dispositions de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, alors, selon le moyen, que le contrat qui les lie est plutôt un contrat de dépôt, aux termes duquel, en contrepartie de l'occupation du parc de la société Extra-Transit pour l'exposition de ses véhicules, sieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi paye les frais par achat de chaque véhicule, lesquels ne constituent pas le loyer, car il n'est pas preneur à bail, et ne paye par conséquent pas de loyer pour l'espace qu'il occupe dans le parc ; qu'ainsi, en qualifiant de bail professionnel la relation contractuelle entre parties, la cour d'appel a manqué de restituer aux faits et aux actes litigieux leur exacte qualification juridique et a, en conséquence, manqué de donner une base légale à sa décision ; qu'il y a lieu, selon le moyen, de casser cette décision ;

Attendu qu'aux termes de l'article 103 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG), « Est réputé bail à usage professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent Titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle. » ; que l'article 112, alinéa 1er du même texte ajoute qu' « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. » ; que selon l'article 116, alinéa 1er dudit acte uniforme, « les parties fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables » ;

Qu'il ressort de ces dispositions que pour qu'il y ait bail professionnel, les parties, en l'occurrence le bailleur et le locataire doivent, par écrit ou verbalement,

s'accorder sur la location d'un immeuble aux fins de l'exercice d'une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle, sur le paiement du loyer, comme contrepartie de la jouissance des lieux loués, les échéances de paiement, ainsi que sur le montant de celui-ci ;

Attendu, en l'espèce, que s'il est constant que la société Extra-Transit avait consenti à monsieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi l'exploitation d'une partie de sa concession portuaire en vue de l'exposition et la vente de ses véhicules d'occasion, il ne ressort cependant pas des pièces du dossier de la procédure la preuve d'un accord écrit ou verbal entre les deux parties, sur l'existence d'un loyer, sur son montant ou sur ses modalités de paiement ; que les frais perçus par la société à l'enlèvement de chaque véhicule sur le parc, dont du reste les montants ne sont pas déterminés, ne sauraient être considérés comme loyer au sens des dispositions sus invoquées ; qu'ainsi, en qualifiant la relation contractuelle entre les parties de bail professionnel sur la base des dispositions inadéquates, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ; qu'il échet dès lors de casser son arrêt et d'évoquer en application de l'article 14, alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit du 08 février 2022, la société Extra-Transit SARL a relevé appel du jugement n° 0708/2021 rendu le 24 novembre 2021 par le Tribunal de commerce de Lomé, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale et en premier ressort ;

En la forme

Reçoit le demandeur en son opposition régulière ;

Reçoit également les demandes reconventionnelles de la défenderesse ;

Au fond

Rejette purement et simplement toutes les demandes, fins et conclusions de la société MAD EXTRA TRANSIT SARL comme mal fondées ;

Constate que le requérant monsieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi promoteur des établissements MEKABUS Motors Limited est bel et bien lié à la société MAD EXTRA TRANSIT SARL, par un contrat de bail professionnel ;

Dit et juge que la sommation de déguerpir en date du 8 juillet 2021 délivrée au requérant pour vider les lieux dans les 72 heures, à compter de sa signification, est irrégulière ;

La déclare en conséquence, [nulle] et de nuls effets ;

Constate en outre, que les restrictions sur la superficie des lieux occupés par le requérant et l'interdiction qui lui est faite d'entreposer de nouveaux véhicules sur son parc, lui ont causé d'énormes préjudices ;

Condamne en conséquence, la société MAD EXTRA TRANSIT SARL à payer au requérant, la somme de vingt millions (20.000.000) FCFA en réparation de tous préjudices confondus ;

Fait interdiction à la société MAD EXTRA TRANSIT SARL de troubler de quelques manières que ce soit, le requérant dans la jouissance de son bail professionnel toujours en cours ;

Condamne la requise aux dépens » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la société Extra-Transit explique qu'elle est locataire des parcelles de terrain lui données en bail par la société d'administration des zones franches (SAZOF) dans la zone portuaire de Lomé destinées au stockage des voitures importées en vue de leur revente ; qu'en raison de l'étendue de sa concession, d'autres importateurs non titulaires du bail avec la SAZOF, dont l'intimé OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi, sollicitaient directement d'elle un espace non figé pour l'exercice des mêmes activités, et auprès desquels elle percevait un droit sur la vente de chaque voiture ; qu'à la suite de deux inspections effectuées par les autorités douanières le 11 mars 2021 et le 26 avril 2021, les véhicules de l'intimé ayant été ciblés parmi ceux devant faire l'objet d'une procédure de destruction ou d'enlèvement urgent, du fait soit du dépassement de délai d'exposition dans le parc, soit du fait de leur état de dégradation avancé, pour lui éviter la destruction, elle lui faisait délaisser une sommation d'enlèvement de véhicules, laquelle visait aussi à libérer de l'espace pour l'entreposage de ses propres véhicules ; qu'il ne s'agit nullement d'une sommation de déguerpir dans le cadre d'une expulsion ou d'une résiliation d'un bail, mais bien une mesure nécessitée par les raisons sanitaires et environnementales, voulue par les autorités douanières et visant tous les importateurs des véhicules concernés; que c'est donc à tort que le premier juge l'a qualifiée de sommation de déguerpir pour prétendre à son irrégularité, en l'interprétant comme trouble de jouissance, pour justifier sa condamnation au paiement des dommages-intérêts ; qu'elle sollicite ainsi l'infirmation, en toutes ses dispositions, du jugement entrepris, et sur évocation, l'enlèvement, par l'intimé, des véhicules objet du rapport de visite des autorités douanières en date du 11 mars 2021 et de la sommation d'enlèvement par voie d'huissier en date 08 juillet 2021 et ce, sous astreinte de 500.000 FCFA par jour de résistance, dire et juger que faute par l'intimé de procéder à l'enlèvement desdits véhicules, l'appelante est autorisée à y procéder aux frais de ce dernier, de le condamner également aux dépens ;

Attendu qu'en réplique, l'intimé OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi fait valoir l'existence d'un bail professionnel le liant à l'appelante d'autant que dans sa requête d'appel, cette dernière reconnaît qu'elle perçoit des importateurs qui sollicitent directement d'elle un espace, un droit sur la vente de chaque voiture ; que le contenu

de l'acte de sommation du 08 juillet 2021 est suffisamment révélateur de la volonté de la bailleresse de rompre le bail ; qu'il ne fait l'ombre d'aucun doute que cet acte est bel et bien une sommation de déguerpir puisque l'activité de l'intimé consiste en l'occupation des lieux par l'exposition et la vente des véhicules d'occasion, et que l'intitulé « sommation d'enlèvement de véhicules » ne saurait changer la nature même de l'acte querellé ; que c'est donc, selon lui, à bon droit que le premier juge a retenu que les parties étaient liées par un bail, et que c'est en violation de l'article 125 AUDCG que l'appelante l'a sommé ; que pour ces raisons, il sollicite la confirmation, en toutes ses dispositions, du jugement dont appel ; que sur appel incident et à titre reconventionnel, sa demande tend à faire constater que l'appelante a procédé, en violation de ses obligations, à l'enlèvement de ses véhicules de son espace d'activité normal, à faire dire que cet état de choses constitue un trouble de jouissance, à faire condamner l'appelante au paiement de la somme de 100.000.000 FCFA en guise de réparation, ordonner la cessation de tous troubles de jouissance à son égard, ce sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de résistance, et condamner l'appelante aux dépens ;

Sur le bien-fondé de l'appel

Attendu que l'appel de la société Extra-Transit tend à faire constater l'inexistence du bail professionnel entre parties, partant, d'une sommation en déguerpissement ayant causé à l'intimé des troubles de jouissance ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant prévalu à la cassation, il y a lieu de constater que la société Extra-Transit et sieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi, promoteur des établissements Mekabus Motors Ltd ne sont pas liés par un bail professionnel au sens de la loi ; qu'il échet par conséquent, d'infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, de débouter monsieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi de toutes ses demandes ;

Sur la demande relative à l'enlèvement des véhicules, sous astreinte

Attendu que l'appelante a sollicité l'enlèvement des véhicules de l'intimé sur son parc, sous astreinte de 500.000 FCFA par jour ;

Attendu qu'il a été précédemment démontré que l'occupation par monsieur OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi du parc de la société Extra-Transit, dans la zone portuaire de Lomé, ne tient pas à un bail professionnel ; qu'il ressort du rapport établi le 26 avril 2021 par les inspecteurs des douanes en service à la Division des opérations douanières de Lomé-Port, à la suite de la visite effectuée le 08 mars 2021 dans le parc Extra-Transit, que les véhicules s'y trouvant sont dans un état de dégradation avancée, qui requiert la perception des droits et taxes ; que c'est donc à juste titre que la société Extra-Transit a sollicité l'enlèvement de ces véhicules dont la présence, non justifiée sur son parc, lui serait onéreuse, autant qu'il lui est légitime d'exploiter elle-même l'espace occupé pour l'exposition de ses propres véhicules; qu'il échet donc de faire droit à sa demande ;

Sur l'appel incident

Attendu que l'intimé a, à titre reconventionnel, sollicité la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 100.000.000 FCFA en guise de réparation, et la cessation par cette dernière de tous troubles de jouissance à son égard, ce sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de résistance ;

Mais attendu que l'appel principal ayant été déclaré fondé, les demandes formulées dans le cadre de l'appel incident ne sauraient prospérer et doivent être rejetées ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 276/23 rendu le 20 décembre 2023 par la Cour d'appel de Lomé ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Infirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Déboute OMOTOSHO GBENGA Olubusuyi de toutes ses demandes ;

Le condamne à procéder à l'enlèvement de tous ses véhicules du parc de la société Extra-Transit SARLU, dans la zone portuaire de Lomé, sous astreinte de 500.000 F CFA par jour, à compter de la date de signification du présent arrêt ;

Le condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier