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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 30 avril 2026

Pourvoi : n° 128/2023/PC du 02/05/2023

Affaire : SOCIETE TAMWELL AFRICA HOLDING SA
(Conseil : Maître Ibrahima GUEYE, Avocat à la Cour)

Contre

SOCIETE LE KANE PLAZA SARL
(Conseils : Maîtres Sadel NDIAYE et Papa Seyni MBODJ, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 095/2026 du 30 avril 2026

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 30 avril 2026 où étaient présents :

Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Président, rapporteur
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
	Charles MBA- OWONO,	Juge
	François Xavier MBONO,	Juge
	Yaovi SRONVIE	Juge
et Maître Valentin N'guessan COMOE		Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n° 128/2023/PC du 02 mai 2023 et formé par Maître Ibrahim GUEYE, Avocat à la Cour, 52, rue Telix Faure X Mousé Diop, Dakar-Sénégal, agissant au nom et pour le compte de la société TAMWELL AFRICA HOLDING SA, dont le siège social

est sis à Dakar, lot n°20, domaine du Littoral Almadies, prise en la personne de son représentant légal, domicilié audit siège, dans la cause qui l'oppose à la société LE KANE PLAZA, société à responsabilité limitée, ayant son siège social à Dakar, au n°10619, situé à Sacré Cœur 3, prise en la personne de son représentant légal, domicilié audit siège ayant pour conseils, Maîtres Sadel NDIAYE et Papa Seyni MBODJ, Avocats à la Cour, 47 boulevard de la République, immeuble SORANO à Dakar,

en cassation de l'arrêt n°36 rendu le 20 janvier 2023 par la Chambre commerciale de la Cour d'appel de Dakar, dont le dispositif est le suivant :

« En la forme

Vu l'ordonnance de clôture du conseiller de la mise en état en date du 25 novembre 2022 ;

Déclare la procédure régulière ;

Au fond

Infirme partiellement le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau :

Alloue à la société LE KANE PLAZA la somme de 67.896.000 F CFA pour manque à gagner ;

Condamne la société TAMWELL AFRICA HOLDING à lui payer ladite somme ;

Condamne la société LE KANE PLAZA SARL à restituer à la société TAMWELL AFRICA HOLDING la somme de 4.920.000 F CFA au titre du dépôt de garantie ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Fait masse des dépens entre les parties, à raison de chacune pour moitié. » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Mathias NIAMBA, 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 et les productions des parties, que suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 24 octobre 2017, la société LE KANE PLAZA SARL donnait à bail à la société TAMWELL AFRICA HOLDING SA, ses locaux à usage de bureaux au 2ème étage à gauche de l'immeuble 2K PLAZA pour une durée de 2 ans renouvelable par tacite reconduction, moyennant un loyer mensuel de 3.483.360 F CFA dont la prise d'effet était fixée au 1er novembre 2017 ; qu'à l'arrivée du terme du bail, la société TAMWELL AFRICA HOLDING SA est restée dans les lieux loués jusqu'en 2020 ; que le 18 août 2020, celle-ci notifiait au bailleur un préavis de congé de trois mois pour le terme du 30 novembre 2020, date à laquelle elle quittait les lieux loués ; que par la suite, la société LE KANE PLAZA SARL, assignait la preneuse par devant le Tribunal de commerce hors classe de Dakar en paiement de la somme de 80.117.280 F CFA ; que par jugement commercial n°346/2022 rendu le 16 février 2022, le tribunal déboutait cette dernière de toutes ses demandes ; que sur appel de la société LE KANE PLAZA SARL, la Cour d'appel de Dakar rendait le 20 janvier 2023 l'arrêt dont pourvoi ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation des dispositions des articles 123 et 124 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 articles 123 et 124 de l'AUDCG, en ce que la cour d'appel a retenu que le bail liant les parties a été tacitement reconduit du fait que le preneur a continué à occuper les lieux loués et payer les loyers après l'expiration du bail sans objection du bailleur, alors, selon le moyen, que le locataire ne peut bénéficier du droit au renouvellement du bail que s'il a expressément fait la demande trois mois avant la date d'expiration dudit bail ; que partant, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé par fausse interprétation ou fausse application, les textes visés au moyen et son arrêt encourt la cassation ;

Attendu en effet, que selon l'article 124 de l'AUDCG « dans le cadre du bail à durée déterminé, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail ; le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail […] ;

Qu'il résulte de cette disposition que l'inobservation de la procédure d'obtention du droit au renouvellement du bail entraine la déchéance du droit ;

Qu'en l'espèce, la société TAMWELL AFRICA HOLDING SA a bénéficié auprès de la société LE KANE PLAZA SARL un contrat de bail d'une durée de 2 ans dont l'expiration était prévue au 31 octobre 2019 ; que trois mois avant l'arrivée du terme du contrat, la société TAMWELL AFRICA HOLDING SA n'a pas sollicité comme le prescrit l'article 124 de l'Acte uniforme sus-indiqué, le renouvellement du bail ; que cette formalité étant d'ordre public, la clause de tacite reconduction insérée dans le contrat est sans effet, quoi que le preneur a continué à occuper les lieux après expiration du contrat et a toujours payé les loyers acceptés par le bailleur ; qu'il est dès lors déchu de son droit au renouvellement et la cour d'appel, qui n'a pas statué dans ce sens, a violé les dispositions visées au moyen et fait encourir la cassation à l'arrêt querellé ; qu'il y a lieu de casser ledit arrêt et d'évoquer sans qu'il soit nécessaire d'examiner le moyen restant ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit d'huissier en date des 23 et 24 février 2022, la société LE KANE PLAZA SARL relevait appel du jugement n° 346 rendu le 16 février 2022 par le Tribunal du commerce hors classe de Dakar, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Déclare l'action recevable ;

Au fond

Déboute la société LE KANE PLAZA SARL de toutes demandes comme non fondées ;

Met les dépens à sa charge. » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la société LE KANE PLAZA SARL sollicite l'infirmation du jugement querellé en toutes ses dispositions au motif que le premier juge l'a débouté de toutes ses demandes en retenant que le locataire ne peut bénéficier du droit au renouvellement du bail que s'il en a expressément fait la demande trois mois avant la date d'expiration dudit bail ; que selon l'appelante, la clause de renouvellement tacite insérée dans le contrat liant les parties suffit à justifier le renouvellement du contrat en application de l'article 123 de l'AUDCG ;

Attendu qu'en réponse, l'intimée conclut à la confirmation du jugement appelé en ce que le premier juge a fait une saine application de la loi en déboutant la société LE KANE PLAZA SARL de toutes ses demandes ;

Sur le mérite du jugement attaqué

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation de l'arrêt entrepris tirés de la violation de l'article 124 de l'AUDCG, il convient, par conséquent, de confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Attendu que la société LE KANE PLAZA SARL succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°36 rendu le 20 janvier 2023 par la Chambre commerciale de la Cour d'appel de DAKAR ;

Evoquant et statuant au fond :

Confirme le jugement n°346 rendu le 16 février 2022 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar en toutes ses dispositions ;

Condamne la société LE KANE PLAZA SARL aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier