

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

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE**

**ET D'ARBITRAGE  
(CCJA)**

-----  
**Première Chambre**  
-----

**Audience Publique du 29 novembre 2011**

**Pourvoi : n° 079/2006/PC du 05 octobre 2006**

**Affaire : Société TOTAL FINA ELF devenue TOTAL BURKINA**

(Conseil : Maître Issouf BAADHIO, Avocat à la Cour)

contre

**KABORE Edith**

(Conseil : Maître Benoît SAWODOGO, Avocat à la Cour)

**ARRET N°013/2011 du 29 novembre 2011**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A.) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première Chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 29 novembre 2011 où étaient présents :

Messieurs Antoine Joachim OLIVEIRA, Président, rapporteur  
Doumssinrinmbaye BAH DJE, Juge  
Marcel SEREKOÏSSE SAMBA, Juge

et Maître MONBLE Jean Bosco, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans sous le numéro 079/2006/PC du 05 octobre 2006 et formé par Maître Issouf BAADHIO, Avocat à la Cour d'appel de Ouagadougou (Burkina Faso), y demeurant 01 B.P. 2100, au 01 BP 1028 Ouagadougou 01 au nom et pour le compte de la Société TOTAL FINA ELF, SA devenue TOTAL Burkina S.A ayant son siège au 1080, Avenue du Docteur Kwamé N'Krumah, 01 B.P. 21 Ouagadougou 01 (Burkina Faso), dans la cause qui l'oppose à Madame KABORE Edith, pharmacienne, demeurant 01 BP 1028 Ouagadougou 01, ayant pour Conseil Maître Benoît Sawadogo, Avocat près la Cour d'appel de

Ouagadougou, y demeurant, 994, rue Agostino NETO, 01 BP 827  
Ouagadougou 01,

en cassation de l'Arrêt n° 07 rendu le 20 janvier 2006 par la Cour  
d'appel de Ouagadougou et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme : Déclare recevable l'appel de la Société TOTAL FINA  
Elf ;

Au fond : Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;  
Condamne la Société TOTAL FINA Elf aux dépens. » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Antoine Joachim OLIVEIRA, 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 que par acte sous seing privé, enregistré par l'Inspecteur  
d'Enregistrement le 12 juin 1967, folio 15, bordereau 118/1 case 274,  
Monsieur GANSORE Ragnagnanabu Issa, demeurant à Ouagadougou a  
donné à bail à B.P. CENTRE OUEST AFRIQUE SA devenue TOTAL FINA  
Elf BURKINA un terrain construit pour y édifier et exploiter un poste de  
distribution pour le renouvellement des véhicules automobiles, leur entretien,  
le dépôt et la vente de tous produits pétroliers et autres dérivés et accessoires ;  
que ce bail a été consenti pour une durée initiale de vingt (20) années avec  
clause de tacite reconduction pour des périodes consécutives de cinq (5)  
années ; qu'en 1987, les parties ont signé un avenant prorogeant la durée du  
bail initial de dix (10) années et révisant le loyer annuel à la hausse sans  
changer les autres dispositions du contrat initial conclu en 1967 ; qu'une  
clause du contrat initial stipule que « le présent bail se constitue par tacite  
reconduction pour des périodes consécutives de cinq ans, à moins que l'une  
des parties ne notifie à l'autre par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée  
son intention de la résilier au moins trois ans avant le terme de la durée  
initiale ou deux ans avant le terme de l'une des périodes suivantes » ;

Attendu que Madame KABORE Edith ayant acquis le terrain, objet du  
bail initial, a donné à la société TOTAL FINA BURKINA, le 02 mai 2000,

soit dans le délai de 2 ans précédant le terme de la première période quinquennale, stipulé par le bail suscité, par acte extra judiciaire congé, avec refus de renouvellement dudit bail, pour le motif qu'elle « entend démolir les locaux pour y reconstruire un immeuble » ; que le 23 mai 2002, la société TOTAL FINA ELF a, contesté le congé et demandé le renouvellement ; que par acte d'huissier en date du 25 novembre 2002, ladite société a fait assigner, devant le Tribunal de grande instance de Ouagadougou, Madame KABORE Edith pour voir : « -Constater le droit au renouvellement du bail acquis par la société TOTAL FINA ELF en vertu de l'article 91 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant droit commercial général ; -Constater le refus de renouvellement du bail à Madame KABORE Edith ; -Fixer l'indemnité d'éviction à 308.426.900 F conformément à l'article 94 de l'Acte uniforme de l'OHADA suscité ; -Condamner Dame Edith KABORE aux dépens ; » ;

Attendu que par Jugement n° 28/2004 rendu le 04 février 2004, le Tribunal de grande instance de Ouagadougou (BURKINA FASO) a débouté la Société TOTAL FINA ELF SA de sa demande comme étant mal fondée, a déclaré recevable la demande reconventionnelle de Madame KABORE Edith, condamné la Société TOTAL FINA ELF à payer à celle-ci la somme de 175.916.785 francs au titre de dommages et intérêts et l'a déboutée du surplus de sa demande ;

Attendu que sur appel formé par la Société TOTAL FINA ELF à l'encontre de ce jugement, la Cour d'appel, par Arrêt n° 07 du 20/01/2006, objet du présent pourvoi et dont le dispositif est susindiqué, a confirmé ledit jugement, pour déchéance de son droit au renouvellement et de l'indemnité d'éviction par application de l'article 92 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ;

### **Tous les moyens réunis**

Attendu que la Société TOTAL FINA ELF fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir retenu qu'elle était déchue de l'indemnité d'éviction au motif qu'elle n'avait pas répondu au congé dans le délai de trois mois prévu par l'article 94 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, alors que celui-ci dispose simplement que « le bailleur peut s'opposer au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction » ; et qu'en refusant de tirer les conséquences légales de cette situation juridique, lesquelles s'imposent au juge, la Cour d'appel a violé et/ou fait une fausse interprétation ou fausse application de l'article 94 précité ;

Vu l'article 92 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général aux termes duquel « dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail, en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut demander le renouvellement de celui-ci, par acte extrajudiciaire, 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... » ;

Vu l'article 102 du même Acte uniforme selon lequel l'article 92 suscité est d'ordre public ;

Attendu qu'au sens de cet article le droit au renouvellement du bail du preneur, régi par l'article 92 suscité est une règle impérative, dont l'application ne peut être valablement  cart e par une obstruction ou substitution ;

Attendu qu'ayant relevé que la société TOTAL FINA ELF BURKINA, s'agissant d'un bail à durée déterminée, n'avait demandé le renouvellement du bail commercial litigieux que le 16 mai 2002 alors que celui-ci expirait le 02 juin 2002, la Cour d'appel de Ouagadougou a exactement retenu que la société TOTAL FINA ELF BURKINA était déchue de son droit au renouvellement et de l'indemniti  d'éviction pour n'avoir pas respecté le délai de trois mois prescrit par l'article 92 suscité ; qu'il échet de déclarer tous les moyens non fondés et de les rejeter ;

Attendu que la société TOTAL FINA ELF BURKINA ayant succombé, doit être condamnée aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par la société TOTAL FINA ELF BURKINA contre l'Arrêt n 07 rendu le 20 janvier 2006 par la Cour d'appel de Ouagadougou (BURKINA FASO) ;

Condamne aux dépens la société TOTAL FINA ELF BURKINA.

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

**Le Président**

**Le Greffier**

**Pour expédition établie en cinq pages par Nous, Paul LENDONGO,  
Greffier en chef de ladite Cour.**

**Fait à Abidjan, le 16 février 2012**