

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

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE  
(CCJA)**

-----  
**Deuxième chambre**  
-----

**Audience publique du 27 avril 2017**

**Pourvoi : n°190/2014/PC du 07/11/2014**

**Affaire : HOUNKPATIN Armand**

(Conseil : Maître MINKO MI NDONG Tony Serge, Avocat à la Cour)

**Contre**

**OZOUAKI Francis Léonce Aimé**

(Conseils : SCPA ITCHOLA & AGBANRIN, Avocats à la Cour)

**Arrêt N° 097/2017 du 27 avril 2017**

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 27 avril 2017 où étaient présents :

Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE,	Président
Namuano Francisco DIAS GOMES,	Juge
Djimasna N'DONINGAR,	Juge, Rapporteur
Diéhi Vincent KOUA	Juge,
César Apollinaire ONDO MVE	Juge,
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 07 novembre 2014 sous le n°190/2014/PC et formé par Maître MINKO MI NDONG Tony Serge, Avocat au Barreau du Gabon, demeurant quartier ancienne Sobraga, Immeuble Bel Air, BP 1272, Libreville, agissant au nom et pour le compte de Monsieur HOUNKPATIN Armand, demeurant quartier Poste-Lalala, BP 10200, Libreville, dans la cause qui l'oppose à Monsieur OZOUAKI Francis Léonce Aimé, demeurant à Libreville, BP 3553, ayant pour conseil la SCPA ITCHOLA & AGBANRIN, Avocats au Barreau du Gabon, cabinet sis à la rue Waterman, BP 8286, Libreville ;

en cassation de l'arrêt n°02/2013-2014, rendu le 08 juillet 2014 par la Cour d'appel judiciaire de Libreville et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme :

Dit que l'absence des énonciations édictées par l'article 501 du code de procédure civile ne constitue pas un cas de violation de la loi ;

En conséquence déboute Monsieur HOUNKPATIN Armand de sa demande en nullité de l'acte d'appel ;

Au fond :

Infirme partiellement le jugement querellé en ce qu'il a prononcé contre Monsieur HOUNKPATIN Armand une astreinte comminatoire de 50.000 CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision querellée ;

Statuant à nouveau :

Dit que Monsieur HOUNKPATIN devra libérer les lieux dans les huit (08) jours de la signification du présent arrêt, sous astreinte, passé ce délai, de 50 000 frs CFA par jour de retard ;

Et y ajoutant :

Dit que monsieur HOUNKPATIN Armand qui a perdu son droit au renouvellement du bail, faute de l'avoir demandé dans les délais, n'a plus droit à l'indemnité d'éviction ;

Confirme le jugement querellé en toutes ses autres dispositions ;

Condamne HOUNKPATIN Armand aux dépens » ;

Attendu que le requérant 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 Djimasna N'DONINGAR, Juge ;

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 qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure qu'en date du 05 novembre 2005, Monsieur HOUNKPATIN concluait un contrat de bail d'une durée de cinq ans sur un immeuble à usage professionnel avec Monsieur OZOUAKI, bailleur ; que le 12 août 2010, à trois mois de la fin dudit contrat, le bailleur notifiait son intention de reprendre les locaux loués et donnait un préavis de six (6) mois au preneur ; que le 19 octobre 2010, celui-ci s'opposait au congé ; que le tribunal de première instance de Libreville, par jugement n°121/2012-2013 du 08 janvier 2013, constatait la déchéance du droit au renouvellement du bail du preneur et ordonnait son expulsion ; que la cour de Libreville, sur appel du sieur

HOUNKPATIN, confirmait partiellement le jugement entrepris, par arrêt n°02/2013-2014, rendu le 08 juillet 2014, objet du présent pourvoi ;

**Sur les deux moyens réunis, tirés de la violation des articles 124, 123 et 126 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général**

Attendu que le recourant articule deux moyens de cassation tirés de la violation des articles 124, 123 et 126 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; que, selon le premier moyen, les juges ont violé les dispositions de l'article 124 sus-évoqué, en estimant que sieur HOUNKPATIN n'a pas formulé sa demande de renouvellement du bail au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail, alors que le bailleur lui a adressé quatre mois avant le terme du contrat un courrier portant augmentation du loyer, ce qui traduisait sa volonté de renouveler le contrat ; que, selon le deuxième moyen, sieur HOUNKPATIN ayant exploité ses activités dans les locaux loués depuis plus de deux ans, c'est en violation de l'article 123 précité que les premiers juges l'ont déclaré déchu de son droit au renouvellement du bail, d'une part, et, d'autre part, c'est également en violation de l'article 126 visé au moyen qu'ils lui ont refusé l'indemnité d'éviction ;

Mais attendu qu'en application de l'article 124 susmentionné : « dans le cas du bail à durée déterminée (...), le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement [au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail] est déchu du droit au renouvellement du bail » ; qu'ayant constaté qu'à la date butoir du 05 août 2010, aucune demande de renouvellement du contrat, qui expirait le 05 novembre 2010, n'était formulée par le preneur, c'est à bon droit que les juges ont prononcé sa déchéance, avec les conséquences de droit dont notamment le non-paiement d'une indemnité d'éviction ; que, ce faisant, ils n'ont en rien violé les textes visés aux moyens ; qu'il y a lieu de dire que les deux moyens ne sont pas fondés et doivent être rejetés ;

Attendu qu'il échet en conséquence de rejeter le pourvoi ;

Attendu que Monsieur HOUNKPATIN Armand ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par Monsieur HOUNKPATIN Armand ;  
Le condamne aux dépens.

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

**Le Président**

## **Le Greffier**