

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 09 avril 2015

Pourvoi : n°038/2012/PC du 25/04/2012

Affaire : Monsieur RAYANE CHAMS

(Conseils : SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats à la cour)

contre

Monsieur ABBAS ZORKHOT Mohamed

(Conseil : Maître Michel BOUAH-KAMON, Avocat à la cour)

Arrêt N° 029/2015 du 09 avril 2015

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 09 avril 2015 où étaient présents :

Madame Flora DALMEIDA MELE,	Présidente, rapporteur
Messieurs Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
Idrissa YAYE,	Juge

et Maître Alfred Koessy BADO, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 25 avril 2012 sous le n°038/2012/PC et formé par la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats à la cour, demeurant à Cocody Danga au 118, rue Pitot, 08 BP 1933 Abidjan 08, agissant au nom et pour le compte de monsieur RAYANE CHAMS, demeurant à Abidjan Cocody les II Plateaux, rue des Jardins, dans la cause l'opposant à Monsieur ABBAS ZORKHOT Mohamed, demeurant à Abidjan Cocody II Plateau, ayant pour conseil Maître Michel BOUAH-KAMON, Avocat à la cour, demeurant à Abidjan, 2, rue Lamblin, immeuble SIGNAL, 04 BP 46 Abidjan 04,

en cassation de l'arrêt n°361/11 rendu le 28 octobre 2011 par la cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

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

EN LA FORME

Déclare Monsieur ABBAS ZORKHOT Mohamed recevable en son appel ;

AU FOND

L'y dit bien fondé ;

Infirme l'ordonnance querellée ;

Statuant à nouveau ;

Constata que Mr Rayane CHAMS est déchu de son droit au renouvellement du bail ;

Ordonne en conséquence son expulsion du local loué, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Condamne l'intimée aux dépens ; » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Madame Flora DALMEIDA MELE, Seconde Vice-présidente ;

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 de la procédure que Monsieur ABBAS ZORKHOT Mohamed a consenti à Monsieur RAYANE CHAMS un bail à usage commercial portant sur un magasin situé sur la rue des jardins pour une durée de trois ans allant du 1^{er} août 2007 au 31 juillet 2010 ; que le 18 août 2011, Monsieur ABBAS ZORKHOT Mohamed assignait Monsieur RAYANE CHAMS par devant le juge des référés pour voir prononcer la déchéance de son droit au renouvellement du bail et obtenir son expulsion des lieux ; que par ordonnance n°1124/11 rendue le 24 août 2011, le juge des référés a débouté Monsieur ABBAS ZORKHOT Mohamed de sa demande ; que sur son appel, la

cour d'appel d'Abidjan a rendu le 28 octobre 2011, l'arrêt n°361/11 dont pourvoi ;

Sur le moyen unique

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par mauvaise interprétation, violé les articles 123 et 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général 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 alors , selon le moyen, que le bail a été tacitement reconduit du fait qu'il a continué à occuper les lieux et payer les loyers après expiration du bail sans objection ni réserve du bailleur ;

Attendu qu'aux termes de l'article 124 de l'Acte uniforme sus indiqué : « dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 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 cet article que l'inobservation de la procédure d'obtention de droit au renouvellement entraîne la déchéance du droit ; qu'en l'espèce, Monsieur RAYANE CHAMS a bénéficié auprès de Monsieur ABBAS ZORKHOT d'un contrat de bail d'une durée de trois ans dont l'expiration était prévue au 31 juillet 2010 ; que trois mois avant l'arrivée du terme dudit contrat , Monsieur RAYANE CHAMS n'a pas sollicité, comme le prescrit l'article 124 de l'Acte uniforme sus indiqué, le renouvellement du bail par acte extrajudiciaire ou notification par tout moyen laissant trace de ce que le bailleur a reçu sa demande de renouvellement ; qu'il ne peut donc prétendre à un renouvellement par tacite reconduction du contrat sous le prétexte qu'il a continué à occuper les lieux durant une année 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 a statué dans ce sens a fait une bonne application de la loi ; qu'il convient de rejeter le moyen ;

Attendu qu'ayant succombé, Monsieur RAYANE CHAMS doit être condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare recevable le recours ;

Rejette le pourvoi ;

Condamne Monsieur RAYANE CHAMS aux dépens.