

**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 2015

Pourvoi : n°052/2012/PC du 29/05/2012

Affaire : YOUSSEF Samir et Houssein HYAZI

(Conseil : Maître Adama BARRY, Avocate à la Cour

Contre

Héritiers de feu El Hadj Mamady Koulibaly représenté par

Moussa Koulibaly

(Conseil : Maîtres Antoine Damas SAGNO, Avocat à la Cour)

ARRET N°082/2015 du 30 avril 2015

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 2015 où étaient présents :

Messieurs	Namuano Francisco DIAS GOMES,	Président
	Djimasma N'DONINGAR,	Juge, Rapporteur
	et Maître Jean Bosco Monblé,	Greffier,

Sur le renvoi, en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, devant la Cour de céans, de l'affaire YOUSSEF Samir et Houssein HYAZI contre les héritiers de feu Mamady KOULIBALY, par arrêt n°26 du 27 février 2012 de la cour suprême de la République de Guinée, saisie d'un pourvoi formé par maître Adama BARRY, Avocate à la cour, cabinet sis au Quartier Boulbinet, Angle 5^{ème} Boulevard, entre 2 et 2^{ème} Avenue Bis, BP 2253, Conakry, agissant au nom et pour le compte de messieurs YOUSSEF Samir et Houssein HYAZI, boulangers, demeurant à Conakry, Commune de Kaloum, dans la cause qui les oppose aux Héritiers de feu Mamady KOULIBALY, représentés par Moussa KOULIBALY, demeurant à

Conakry, République de Guinée, ayant pour Conseil Maître Antoine Damas SAGNO, Avocat à la Cour, demeurant à Conakry ;

En cassation de l'arrêt n°99, rendu le 08 mars 2011 par la cour d'Appel de Conakry et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile, en second ressort et sur appel ;

En la forme : reçoit l'appel des héritiers de feu Mamady KOULIBALY ;

Au fond : les y dit bien fondés ;

En conséquence : infirme l'ordonnance de référé n°138 du 10 décembre 2010 du tribunal de première instance de Kaloum en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau : constate le contrat de location du 22 juillet 1995 en ses articles 3 al 2 et 4 al 2 passé entre El hadj Mamady Koulibaly et les sieurs YOUSSEF Samir et Houssein Hyzazi ;

Constata le préavis du 20 octobre 2010 ;

Ordonne aux sieurs YOUSSEF Samir et Houssein HIZAZI de restituer les clés des lieux aux héritiers de feu Mamady Koulibaly, conformément au préavis fixé au 17 janvier 2011, sous peine d'astreinte de 500 000 FG par jour de retard ;

Ordonne aux héritiers de feu Mamady Koulibaly le versement au greffe de la Cour des montants perçus à titre d'avance sur les loyers pour le compte de Youssef Samir et Houssein HYZAZI ;

Mets les frais et dépens à la charge des intimés. »

Les requérants invoquent à l'appui de leur pourvoi le moyen unique de cassation, tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Djimasna N'DONINGAR, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13, 14 et 15 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 Mamady KOULIBALY, bénéficiaire d'un bail emphytéotique avec l'Etat de Guinée, a sous-loué une partie des locaux aux sieurs Houssein HYZAZI et Samir YOUSSEF ; que, suite au décès de Mamady KOULIBALY, ses héritiers ont conclu un nouveau bail avec la Société M&G Investments Group qui devait bâtir sur les lieux un immeuble à plusieurs étages ; qu'à cet effet, un congé est servi à tous les occupants des locaux dont Houssein HYZAZI et Samir Youssef, qui s'y sont opposés ; que les héritiers KOULIBALY, représentés par Moussa KOULIBALY, ont assigné en référé Samir et Houssein par devant le Président du tribunal de Conakry Kaloum le 02 décembre 2010, aux fins de restitution des clés de l'immeuble par eux occupé ; que la juridiction présidentielle s'étant déclarée incompétente par ordonnance n°138 du 10 décembre 2010, appel fut relevé devant la cour de Conakry qui, par arrêt n°99 du 08 mars 2011, infirma la décision rendue par la juridiction présidentielle ; que saisie en cassation, la Cour suprême de la République de Guinée, par arrêt n°26 du 27 février 2012, se déclarait incompétente et renvoyait la cause et les parties devant la Cour de céans ;

Sur le moyen unique de cassation pris de la violation de la loi

Attendu qu'au soutien de leur recours, les requérants reprochent à l'arrêt n°99 du 08 mars 2011 d'avoir ignoré les dispositions de l'article 78 (ancien) de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'aux termes de ces dispositions, « le bail ne prend pas fin par la vente des locaux donnés à bail. En cas de mutation des droits de propriété sur l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux donnés à bail, l'acquéreur est de plein droit substitué dans les obligations du bailleur, et doit poursuivre l'exécution du bail » ;

Mais attendu que les requérants ne précisent pas en quoi l'arrêt attaqué qui, après avoir constaté le préavis donné aux locataires pour la fin du bail, a ordonné, d'une part, la restitution des clés de l'immeuble, et, d'autre part, le reversement des montants perçus à titre d'avance sur les loyers, a pu violer les dispositions de l'article 78 susvisé, qui est relatif à la transmission des obligations du bailleur d'un immeuble vendu au nouvel acquéreur ;

Attendu donc que le moyen étant vague et imprécis, il échet de le déclarer irrecevable et de rejeter le pourvoi ;

Attendu que sieurs Houssein HYZAZI et Samir YOUSSEF qui ont succombé doivent être condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne Houssein HYZAZI et Samir YOUSSEF aux entiers dépens.

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

Le Président

Le Greffier