

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

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

Assemblée plénière

Audience Publique du 11 novembre 2014

Pourvoi : n°021/2012/PC du 13/03/2012

Affaire : TEJERIZO Jean Jacques

(Conseil : Maître Lassiney Kathann CAMARA, Avocat à la Cour)

Contre

Succession CHABRIER Jean Baptiste

(Conseil : Maîtres H.M. MOUTSINGA & SUY BI GOHORE Emile, Avocats à la Cour)

ARRET N°132/2014 du 11 novembre 2014

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Assemblée plénière, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique foraine tenue le 11 novembre 2014 à Libreville (Gabon) où étaient présents :

Messieurs	Marcel SEREKOÏSSE SAMBA	Président
	Abdoulaye Issoufi TOURE,	Premier Vice-président
Madame	Flora DALMEIDA MELE,	Second Vice-président
Messieurs	Namuano Francisco Dias GOMES,	Juge
	Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
	drissa YAYE,	Juge
	Djimasna N'DONINGAR,	Juge, Rapporteur
	et Maître Paul LENDONGO,	Greffier en chef

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 13 mars 2012 sous le n°021/2012/PC et formé par Maître Lassiney Kathann CAMARA, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan, Commune de Cocody, aux Deux Plateaux, les Vallons, Concession SIDECI, Rue J47 – Villa n°5, agissant au nom et pour le compte de Monsieur TEJERIZO Jean Jacques, commerçant domicilié à Libreville au Gabon, BP 3529, dans la cause qui l'oppose à la Succession CHABRIER Jean

Baptiste, BP 4766, Libreville au GABON, ayant pour Conseils Maître H.M. MOUTSINGA, Avocat au Barreau du Gabon, BP 206, Libreville au Gabon, et Maître SUY BI G. Emile, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan, Cocody, 2 Plateaux Vallon, Rue J 60, Résidence Valérie, Bâtiment C, Porte 01, 25 BP 2248 Abidjan 25,

en cassation de l'Arrêt n°140/2010-2011, rendu le 25 mai 2011 par la Cour d'appel de Libreville et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme :

- Déclare recevable l'appel interjeté par Monsieur TEJERIZO Jean Jacques;

Au fond :

- Confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 09 avril 2010 par le tribunal de Première Instance de Libreville ;
- Condamne Monsieur TEJERIZO Jean Jacques aux dépens »

Attendu que 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 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 que le sieur TEJERIZO Jean Jacques a conclu le 1^{er} avril 1983 un contrat de bail sur un immeuble à usage commercial avec Monsieur CHABRIER Jean Baptiste, pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction ; qu'en application de cette clause, le bail est reconduit successivement jusqu'au 18 janvier 2008, date à laquelle la Succession CHABRIER notifiait au locataire un congé de non renouvellement à échéance au 30 mars 2008 ; qu'à la suite de ce congé, la succession CHABRIER a assigné, en date du 23 février 2009, le locataire TEJERIZO en vue de son expulsion de l'immeuble loué ; que, parallèlement à cette action en expulsion, la Succession CHABRIER signifiait au même locataire, en date du 29 septembre 2009, un second congé de non renouvellement du bail à échéance au 30 mars 2010 ; que par Jugement n°251/2009-2010 du 09 avril 2010, le Tribunal de première instance de Libreville ordonna l'expulsion du locataire ; que la Cour d'appel de Libreville, sur appel du locataire expulsé, a rendu, le 25

mai 2011, l'Arrêt confirmatif n°140/2010-2011 sus énoncé, objet du présent pourvoi ;

Sur le moyen unique moyen, pris en ses deux branches, tiré de la violation des articles 72 et 93 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial au droit commercial général (non révisé)

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt déféré d'avoir violé, d'une part, les dispositions de l'article 72, en ce qu'il a estimé que monsieur TEJERIZO était lié à la succession CHABRIER Jean Baptiste par un bail commercial à durée déterminée, alors, selon le moyen, qu'il est de principe que le renouvellement tacite a pour effet de nover le bail à durée déterminée en bail à durée indéterminée, et, d'autre part, celles de l'article 93, en ce qu'il a considéré le locataire déchu de son droit au renouvellement de son bail commercial pour n'avoir pas sollicité le renouvellement trois mois avant l'expiration du bail, alors qu'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, lequel n'est pas soumis à cette formalité pour son renouvellement ;

Attendu en effet qu'aux termes de l'article 72, alinéa 3 « A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée » ; qu'il est établi que le bail, initialement conclu pour une période d'une (01) année, expirait au 30 mars 1984 et, qu'à défaut de congé, le locataire a été maintenu dans les locaux plusieurs années durant sans qu'un autre bail écrit ne soit à nouveau conclu ; qu'il en résulte que le contrat de bail du 1^{er} avril 1983 intervenu entre les sieurs CHABRIER et TEJERIZO est devenu, du fait de la tacite reconduction, un contrat non écrit et à durée indéterminée qui ne peut prendre fin que par un congé donné conformément aux dispositions de l'article 93 ; qu'en décidant que les parties n'ont jamais stipulé pour un contrat à durée indéterminée et que le bail est, dans ce cas, reconduit pour un an correspondant à la durée du bail initial, la Cour d'appel de Libreville a méconnu les dispositions susmentionnées et sa décision encourt cassation ; qu'il échet en conséquence de casser l'arrêt attaqué, d'évoquer et de statuer sur le fond ;

Sur l'évocation

Attendu que, par requête en date du 23 août 2010, Monsieur TEJERIZO Jean Jacques relevait appel contre le jugement rendu le 09 avril 2010 par le Tribunal de première instance de Libreville dans l'affaire l'opposant à la Succession CHABRIER et dont le dispositif est ainsi conçu :

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

- Dit et juge que les parties étaient liées par un contrat à durée déterminée ;
- Ordonne l'expulsion de TEJERIZO Jean Jacques ;
- Déboute la famille CHABRIER du surplus de ses demandes ;
- Condamne TEJERIZO Jean Jacques aux dépens » ;

Qu'au soutien de son appel, il demande à la Cour d'infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ; qu'il expose avoir conclu un contrat de bail commercial, initialement à durée déterminée, du 1^{er} avril 1983 au 30 mars 1984, avec le sieur CHABRIER mais que, suite aux multiples tacites reconductions dont ledit contrat avait fait l'objet, le premier juge ne pouvait le qualifier de contrat à durée déterminée ; que ce bail s'est mué en contrat à durée indéterminée, de sorte qu'il ne lui appartenait plus, en tant que locataire, de solliciter un quelconque renouvellement à une période donnée ; qu'il estime donc être toujours bénéficiaire du contrat de bail du 1^{er} avril 1983, devenu contrat à durée indéterminée ;

Attendu que la succession CHABRIER sollicite de la cour qu'elle confirme en toutes ses dispositions le jugement du 09 avril 2010 ; qu'elle demande, infiniment subsidiairement, à la Cour de constater qu'une décision de non renouvellement par acte extrajudiciaire daté du 29 septembre 2009, soit plus de six mois avant la date d'échéance du contrat de bail, a été servie par le bailleur au locataire, lequel est ainsi un occupant sans droit, ni titre pour compter du 1^{er} avril 2010 ;

Mais attendu que c'est suite au congé de non renouvellement du bail servi le 18 janvier 2008 que la demande d'expulsion du locataire TEJERIZO a été introduite le 23 février 2009 ; qu'ainsi, pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du moyen de cassation, tirés de la méconnaissance des articles 72 et 93, il y a lieu, pour la Cour de céans, d'infirmer le Jugement n°251/2009-2010, rendu le 09 avril 2010 par le Tribunal de première instance Libreville en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, de dire qu'il n'y a pas lieu à expulsion de Monsieur TEJERIZO Jean Jacques des locaux loués ;

Attendu que la Succession CHABRIER, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

- Casse l'Arrêt n°140/2010-2011, rendu le 25 mai 2011 par la Cour d'appel de Libreville ;

Evoquant et statuant sur le fond :

- Infirme en toutes ses dispositions le Jugement n°251/2009-2010, rendu le 09 avril 2010 par le Tribunal de première instance de Libreville ;
- Dit n'y avoir lieu à expulsion de Monsieur TEJERIZO Jean Jacques des locaux loués ;
- Condamne la Succession CHABRIER aux dépens ;

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

Le Président

Le Greffier en chef