

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

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE**

Première Chambre

Audience Publique du 14 novembre 2013

Pourvoi : n° 056/2010/PC du 24/06/2010

Affaire : THAOUL dit SAÏD CHAOUL

(Conseils : SCPA Youssoupha Camara et Fatimata SALL, Avocats à la Cour)

contre

MOUSSA KAZEM SHARARA

ARRET N° 074/2013 du 14 novembre 2013

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 14 novembre 2013 où étaient présents :

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Monsieur Marcel SEREKOÏSSE SAMBA, | Président, rapporteur |
| Madame Flora DALMEIDA MELE, | Juge |
| Monsieur Idrissa YAYE, | Juge |

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au Greffe de la Cour de céans le 24 juin 2010 sous le n°056/2010/PC et formé par la SCPA YOUSSEUPHA Camara et Fatimata SALL, Avocats à la Cour au Sénégal, 35 bis avenue Malick Sy à Dakar, agissant pour le compte de Monsieur THAOUL dit SAÏD CHAOUL demeurant au 74, Avenue Blaise DIAGNE à Dakar, dans le différend qui l'oppose à Monsieur MOUSSA KAZEM SHARARA demeurant au 76, Avenue Blaise DIAGNE à Dakar,

en cassation de l'Arrêt n°328 rendu le 03 mai 2010 par la Cour d'appel de Dakar et dont le dispositif suit :

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

En la forme :

Vu l'Ordonnance de clôture du Conseiller chargé de la mise en état ;

Au fond :

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Ordonne l'expulsion de Saïd Thaoul, de ses biens et de tout occupant de son chef ;

Le condamne aux dépens. » ;

Attendu que le demandeur au pourvoi THAOUL dit Saïd Chaoul invoque à l'appui de son recours un moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Marcel SEREKOÏSSE-SAMBA, Premier Vice 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 qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que suivant un contrat de bail à durée déterminée non datée mais prenant effet au 1^{er} mai 1984, le sieur MOUSSA Kazem Sharara a loué au sieur THAOUL dit Saïd CHAOUL un immeuble à usage commercial, moyennant un loyer mensuel de vingt six mille (26.000) FCFA ;

Qu'après un premier congé servi en 2002 par Moussa à Thaoul que celui-ci a contesté, aboutissant à la radiation de la procédure de son expulsion et convertissant le contrat en durée indéterminée, Moussa Kazem a fait servir à Thaoul par exploit d'huissier du 11 juin 2007 un autre congé de six(6) mois pour les termes du 12 au 15 décembre 2007 ;

Que réagissant à ce nouveau congé, Thaoul a attiré Moussa, par exploit du 16 novembre 2007, devant le Tribunal régional de Dakar aux fins d'annulation dudit congé et de renouvellement du bail ;

Que par Jugement n°787 du 15 avril 2008, le Tribunal l'a débouté de toutes ses demandes comme mal fondées ;

Que sur appel de Thaoul par exploit d'huissier du 23 avril 2008, la chambre civile et commerciale 4 de la Cour d'appel de Dakar a rendu le 03 mai 2010 l'Arrêt confirmatif n°328 sus énoncé ;

Sur le moyen unique

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des articles 93,94 et 95 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général en ce que la Cour d'appel a retenu que ne peut se voir allouer une indemnité d'éviction, en cas de congé, que le preneur ayant initié une action en contestation de congé, alors que, d'une part, non seulement il y a bien eu contestation de congé par l'assignation en annulation de congé du 16 novembre 2007, mais encore que l'article 93 dudit Acte uniforme n'a nullement posé une telle exigence ni une telle condition ; qu'en ajoutant à l'article 93 des exigences qu'il ne contient pas, le juge de la cour d'appel de Dakar a manifestement violé ladite loi et d'autre part, que l'article 94 du même Acte uniforme ayant posé le principe du paiement d'une indemnité d'éviction, les articles 95 et 96 ne prévoient seulement que trois cas d'exception dans lesquels le bailleur peut refuser le renouvellement du bail ou servir congé sans avoir à payer au locataire une indemnité d'éviction ; que le congé servi le 11 juin 2007 ne l'ayant été ni pour motif grave et légitime, ni pour motif de démolition et de reconstruction, encore moins pour la reprise pour habitation personnelle, la Cour d'appel a violé les articles 93,94,95 et 96 ;

Attendu que le pourvoi en cassation a été signifié à Moussa Kazem Sharara par correspondance du Greffier en chef n° 456/2010/G2 du 22 juillet 2010 qui est demeurée sans réponse du défendeur ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il convient de passer outre et de statuer ;

Attendu qu'aux termes de l'article 93 de l'Acte uniforme susvisé,
« Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance. Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par acte extrajudiciaire sa contestation de congé. Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé » ;

Que de son côté l'article 94 stipule :

« Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, en réglant aux locataires une indemnité d'éviction. A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur et de la situation géographique du local.» ;

Attendu qu'il ressort de l'analyse combinée de ces deux dispositions que le preneur qui s'oppose, comme en l'espèce, au congé à lui servi par le bailleur, doit intenter une action en contestation et formuler, sur la base d'éléments

objectifs déterminés par l'article 94 alinéa 2, une demande chiffrée aux fins de l'obtention d'une indemnité d'éviction ; qu'il ne ressort nulle part des pièces du dossier de la procédure que le preneur Thaoul a formulé une telle demande, ne s'étant contenté que de demander l'annulation du congé à lui servi le 11 juin 2007 par le bailleur Moussa Kazem Sharara, annulation que ne prévoit aucune des dispositions sus énoncées ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel de Dakar a fait une saine application de la loi et n'a donc pas violé les articles 93, 94 et 95 de l'Acte uniforme susindiqué ; qu'il s'ensuit que le pourvoi de Thaoul doit être rejeté comme non fondé ;

Attendu que Thaoul dit Saïd Chaoul ayant ainsi succombé, il doit être condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré :

En la forme

Déclare le pourvoi recevable ;

Au fond

Le rejette

Condamne Thaoul dit Saïd Chaoul aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier