

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

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

**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 22 novembre 2018**

**Pourvoi : n° 104/2016/PC du 19/05/2016**

**Affaire : SARL HOTEL LA DETENTE**

(Conseils : Maître Christian FAYE et Maître Henri KOKRA, Avocats à la Cour)

**contre**

**BARA TALL**

(Conseils : SCPA WANE et FALL, Avocats à la Cour)

**Arrêt N° 205/2018 du 22 novembre 2018**

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 22 novembre 2018 où étaient présents :

Messieurs	Djimasna N'DONINGAR,	Président
	Birika Jean Claude BONZI,	Juge
	Armand Claude DEMBA,	Juge
Madame	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge, rapporteur
Monsieur	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	et Maître BADO Koessy Alfred,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de Céans le 19 mai 2016 sous le numéro 104/2016/PC et formé par Maître Christian Emmanuel FAYE, Avocat à la Cour, demeurant au 18 Rue Jacques Bugnicourt Dakar Sénégal et Maître Michel Henry KOKRA, Avocat à la Cour, Demeurant au 20-22 Boulevard Clauzel Résidence Les Acacias à Abidjan, agissant pour le compte de la SARL « HOTEL LA DETENTE », dont le siège social est 47 Route des Almadies, Dakar Sénégal, dans la cause qui l'oppose à Monsieur BARA TALL, demeurant 04

Route Léo Frobenius à Fann, Résidence à Dakar, ayant pour conseil Maîtres WANE et FALL, Avocats à la Cour, Cabinet sis au 97 Avenue Peytavin, angle Jean Jaurès à Dakar (Sénégal),

en cassation de l'arrêt n° 339 rendu le 31 décembre 2015 par la Cour d'Appel de Dakar, et dont le dispositif est ainsi conçu :

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

Vu l'ordonnance de clôture ;

Confirme en toutes ses dispositions le jugement déféré ;

Condamne la Sarl « HOTEL LA DETENTE » aux dépens »

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent dans la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, 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 (CCJA) de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces de la procédure que le 1<sup>er</sup> mars 2002, un contrat de bail à usage commercial avait été signé entre Monsieur BARA TALL, et la Sarl « LA DETENTE », pour une durée de trois ans renouvelables par tacite reconduction, selon le type trois/six/neuf (3/6/9), avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> avril 2002 ;

Que le 24 juillet 2013, le bailleur avait signifié au preneur un congé pour démolition et reconstruction ;

Que le 05 septembre de la même année, la Sarl « HOTEL LA DETENTE » avait, en réaction, servi au sieur BARA TALL une opposition à congé avec assignation à comparaître devant le Tribunal Hors Classe de Dakar en annulation de congé et en paiement d'une indemnité d'éviction, et sollicitait par un autre exploit le renouvellement du bail ;

Que le Tribunal Hors classe de Dakar avait, par jugement du 24 décembre 2014, déclaré la demande en nullité sans objet et a débouté la Sarl « HOTEL LA DETENTE » de toutes ses autres demandes ;

Que le 31 décembre 2015, la Cour d'Appel de Dakar avait rendu l'arrêt confirmatif dont pourvoi ;

### **Sur la recevabilité du pourvoi**

Attendu que le défendeur soutient l'irrecevabilité du pourvoi, au motif qu'il n'est joint à la requête qu'un avis d'immatriculation daté du 18 juillet 2002, et qu'au-delà de son caractère non conforme à l'article 28-4 du Règlement de procédure de la Cour de céans, cette pièce a une ancienneté de plus de 14 ans ;

Mais attendu que l'obligation faite aux personnes morales par l'article 28-5 du Règlement précité tendant à produire leurs statuts ou un extrait du Registre de Commerce et du Crédit Mobilier n'a d'autres fins que d'établir leur existence juridique ; que l'existence de la Sarl « HOTEL LA DETENTE » est suffisamment établie par l'acte d'immatriculation du 18 juillet 2002 et le certificat d'inscription au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier n° 2516/2016 du 11 novembre 2016, produits au dossier ; qu'il y a donc lieu de rejeter l'exception soulevée par sieur BARA TALL et de déclarer le pourvoi recevable ;

### **Sur le premier moyen tiré de la dénaturation du contrat par fausse interprétation d'une clause**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé une clause claire du contrat en se trompant notamment sur le décompte des périodes triennales additionnées à partir du 1<sup>er</sup> avril 2002, et en affirmant « qu'il y a lieu de retenir qu'il découle des stipulations susvisées, que les parties ont entendu conclure un bail commercial pour trois périodes triennales, ce qui signifie que le bail doit expirer le 31 mars 2014 », alors qu'un bon décompte aurait amené la Cour d'appel à fixer l'expiration dudit bail au 31 mars 2011 ;

Mais attendu que le contrat de bail liant les parties stipule en sa deuxième page que « le présent bail est consenti pour une durée de trois années, renouvelable par tacite reconduction (trois, six, neuf), et prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> avril 2002 » ; que le principe de la tacite reconduction étant apprécié au terme de la première échéance contractuelle de trois années, soit à compter du 1<sup>er</sup> avril 2005, les trois périodes triennales doivent être comptées non à partir de la conclusion du contrat, mais à l'échéance de la période contractuelle de trois ans ; que c'est à bon droit que les juges du fond ont fixé l'expiration du bail au 31 mars 2014 ; qu'il y a lieu de rejeter le moyen comme non fondé ;

## **Sur le deuxième moyen tiré de la dénaturation des faits de la cause**

Attendu que la requérante reproche à l'arrêt d'être parti d'un postulat erroné pour considérer que le congé servi par le bailleur le 24 juillet 2013 n'avait pas de raison d'être et que la demande en nullité était sans objet, alors même que le régime juridique de la convention des parties s'analysait, depuis le 31 mars 2011, en un bail à durée indéterminée ;

Mais attendu que les trois périodes triennales de renouvellement du bail devant être comptées à partir de l'échéance de la durée initiale du contrat fixée à 3 ans, la Cour d'appel n'a pas fait une mauvaise interprétation de la durée du bail ; qu'en décidant que le congé n'est prévu que pour le cas du bail à durée indéterminée, elle n'a pas statué sur le fondement d'un postulat erroné ; qu'il échet de rejeter ce moyen comme non fondé ;

## **Sur le troisième moyen pris de la contrariété des motifs**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt déferé d'avoir rejeté la demande tendant au paiement de l'indemnité d'éviction au motif « qu'il ne résulte pas de la procédure que la SARL « Hôtel la Détente » a formé une demande de renouvellement dans le délai légal, se bornant à invoquer la tacite reconduction qui n'est nullement un mode d'acquisition du droit au renouvellement du bail », alors que dans le même arrêt, l'on relève que ladite demande a été faite par acte d'huissier le 05 septembre 2013, soit six mois avant l'expiration du contrat ; que, selon le moyen, il y a contrariété de motifs, en ce que la Cour d'appel ne pouvait, d'une part, prendre acte de la demande contenue dans les conclusions et, d'autre part, soutenir qu'il ne résulte pas de la procédure une demande de renouvellement ;

Mais attendu que la Cour d'appel, après avoir relevé que l'action de la SARL « Hôtel la Détente » tendait à obtenir la nullité du congé et le paiement d'une indemnité d'éviction, a retenu que le règlement de cette indemnité est subordonné à l'acquisition par le preneur du droit au renouvellement de son bail ; que l'obtention de ce droit au renouvellement étant elle-même soumise à une procédure non observée par le preneur en l'espèce, elle a approuvé le tribunal d'avoir rejeté la demande de paiement de l'indemnité d'éviction ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel de Dakar ne s'est en rien contredite ; qu'il y a lieu de rejeter ce troisième moyen comme non fondé ;

Attendu qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il échet de rejeter le pourvoi de la SARL « Hôtel la Détente » ;

**Sur les dépens**

Attendu que la SARL « Hôtel la Détente » ayant succombé, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable en la forme ;

Au fond, le rejette comme mal fondé ;

Condamne la SARL « Hôtel la Détente » aux dépens ;

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

**Le Président**

**Le Greffier**