

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(O.H.A.D.A)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(C.C.J.A)**

Première chambre

Audience publique du 12 décembre 2019

Pourvoi : n°019/2016/PC du 20/01/2016

Affaire : Société EUROWORD Sarl
(Conseil : Maître Abou THIAM, Avocat à la Cour)

Contre

Société AMSA IMMOBILIER Sénégal

Arrêt N° 307/2019 du 12 décembre 2019

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 12 décembre 2019 où étaient présents :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Birika Jean Claude BONZI,	Juge
Mahamadou BERTE,	Juge
Mesdames : Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge

et Maître Edmond Acka ASSIEHUE, Greffier en chef ;

Sur le pourvoi enregistré sous le n°019/2016/PC du 20 janvier 2016 et formé par Maître Abou Thiam, Avocat à la Cour, demeurant à Dakar au 76, Rue Moussé DIOP X Thiong, Dakar, Sénégal, agissant au nom et pour le compte de la société EUROWORLD Sarl, ayant son siège au 45, Avenue Hassan 2 à Dakar, Sénégal, dans la cause qui l'oppose à la société Amsa Immobilier SA, ayant son siège au 43 avenue Hassane 2 à Dakar,

en cassation de l'arrêt 184 rendu le 18 juin 2015 par la Cour d'appel de Dakar et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit l'action ;

Au fond :

Déboute la société EUROWORLD de toutes ses demandes comme mal fondées ;

La Condamne aux dépens... » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

Vu les 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 résulte du dossier que la société EUROWORLD Sarl et la société AMSA IMMOBLIER Sénégal avaient conclu le 29 décembre 2009 un bail portant sur un local à usage commercial sis à Dakar 43, Avenue Albert SARRAUT avec un loyer mensuel fixé à la somme de 1 000 000 de FCFA ; que le bail a pris effet le 1^{er} janvier 2010 et devait prendre fin le 31 décembre 2012 ; qu'il était stipulé entre les parties que si le bailleur n'entend pas renouveler le bail, il doit donner au preneur un préavis de congé de 6 mois avant l'expiration du bail ; que le 11 octobre 2012, AMSA IMMOBILIER a servi au preneur un congé pour le terme du 31 décembre 2012 ; que le 12 octobre 2012, EUROWORLD a formé une demande de renouvellement du bail suivant exploit de Maître Malick NDIAYE, Huissier de Justice à Dakar ; qu'elle a en outre saisi le Tribunal Régional Hors Classe de Dakar d'une action en annulation du congé et subsidiairement d'une demande d'indemnité d'éviction fixée à 500 000 000 de FCFA ; que par jugement du 24 décembre 2013, cette juridiction a débouté la société EUROWORLD de toutes ses demandes au motif, d'une part, qu'il ne résulte d'aucune disposition de l'Acte uniforme du 15 décembre 2010 portant

sur le droit commercial général, l'obligation pour le bailleur dans le cadre d'un contrat à durée déterminée de servir un congé avant la fin dudit contrat et que, d'autre part, le premier juge a fait valoir qu'en application des dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme susvisé, la société EUROWORLD est déchue de son droit au renouvellement pour n'avoir pas sollicité le renouvellement du bail au plus tard trois mois avant sa date d'expiration ; que sur appel de la société EUROWORLD, la Cour de Dakar a rendu l'arrêt dont pourvoi ;

Attendu que par acte n°182/2016/G2 du 5 février 2016, le Greffier en chef a signifié le recours à la société AMSA IMMOBILIER SENEGAL qui n'a ni comparu ni conclu ; que le principe du contradictoire ayant été observé, il échet pour la Cour de céans de statuer sur l'affaire ;

Sur les deux moyens réunis

Attendu que le premier moyen fait grief à l'arrêt attaqué le défaut de base légale, en ce que la cour, après avoir relevé que AMSA IMMOBILIER avait servi à EUROWORLD un préavis de congé du 11 octobre 2012 devait s'expliquer sur l'incidence de ce préavis sur la demande de renouvellement du bail auquel avait droit EUROWORLD en application des dispositions de l'article 123 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'en ne le faisant pas, la cour a privé sa décision de base légale, surtout que EUROWORLD avait plaidé que le congé qui lui a été notifié par AMSA IMMOBILIER, en application des dispositions contractuelles, la relevait de la déchéance encourue ;

Attendu que le second moyen reproche à l'arrêt attaqué la violation de l'article 126 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce que la cour ne pouvait pas, après avoir constaté que c'est AMSA IMMOBILIER qui avait refusé de renouveler le bail en notifiant à EUROWORLD un préavis de congé le 11 octobre 2012, rejeter la demande d'indemnité d'éviction formulée par la requérante ; que pour avoir refusé de renouveler le bail, AMSA IMMOBILIER devait payer cette indemnité conformément au texte susvisé ; qu'en rejetant cette demande, la cour a violé la loi et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu que les deux moyens interfèrent ; qu'il convient pour la Cour de les réunir en vue d'une réponse unique ;

Et attendu que l'arrêt attaqué énonce « *qu'il n'est pas discuté que pour avoir occupé les lieux loués pendant plus de deux ans, la société Euro World a rempli les conditions de l'article 91 ancien (devenu 123) de l'AUDCG qui*

donne droit au renouvellement du bail (...) que le renouvellement du bail commercial, désormais appelé bail professionnel, n'est pas automatique ; qu'il appartient au preneur de demander le renouvellement du bail, par acte extrajudiciaire, trois mois avant la date d'expiration dudit bail ; que (...) contrairement à ce qui est soutenu par la société appelante, le bail à durée déterminée expire à l'arrivée du terme sans qu'il soit nécessaire de donner congé ; (...) qu'ayant formé sa demande de renouvellement le 12 octobre 2012 alors que le contrat arrivait à expiration le 31 décembre 2012, la société Euro World se trouve déchu de son droit au renouvellement ; qu'ainsi, c'est à juste titre que le premier juge l'a déboutée de ses demandes en annulation de congé et de paiement d'indemnité d'éviction comme mal fondée ; (...) qu'il échet en conséquence, de confirmer en toutes ses dispositions le jugement déféré... » ;

Attendu qu'en statuant ainsi, pour affirmer la primauté des dispositions d'ordre public des articles 123 et suivants de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, relatifs au renouvellement d'un bail à usage professionnel, sur la stipulation contractuelle invoquée par la requérante, la cour d'appel n'a pas commis les griefs allégués par les deux moyens réunis ; que ceux-ci ne prospérant pas, il échet pour la Cour de rejeter le pourvoi comme mal fondé ;

Sur les dépens

Attendu que la demanderesse succombe et sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier en chef