

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

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

-----  
**Deuxième chambre**  
-----

**Audience publique du 27 février 2020**

**Pourvoi : n°053/2019/PC du 04/03/2019**

**Affaire : Monsieur Roger LAUTURE**

(Conseil : Maître Bérenger NZE, Avocat à la Cour)

**contre**

**La SCI LA DUNE D'ESTERIAS**

(Conseil : Maître Fatou MAVIOGA ISSA, Avocat à la Cour)

**Arrêt N° 055/2020 du 27 février 2020**

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 27 février 2020 où étaient présents :

Monsieur	Djimasna N'DONINGAR,	Président
Madame	Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge, Rapporteur
	Mounetaga DIOUF,	Juge
et Maître	BADO Koessy Alfred,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 04 mars 2019, sous le n°053/2019/PC et formé par Maître Bérenger NZE, Avocat au Barreau du Gabon, Etude sise au 307, Rue François BAKOBA, ancienne SOBRAGA, BP 143 Libreville, Gabon, domicile élu au Cabinet Maître FOFANA NA Mariam, sis route du Lycée Technique, immeuble PENIEL, 3<sup>ème</sup> étage, Danga Cocody 04 BP 2858 Abidjan Côte-d'Ivoire, agissant au nom et pour le compte

de monsieur Roger LAUTURE, domicilié au quartier Louis, BP 950 Libreville, dans la cause qui l'oppose à la SCI LA DUNE D'ESTERIAS, société civile immobilière dont le siège est à Libreville, au carrefour GIGI d'Agondjé, BP 356 Libreville, Gabon, représentée par son gérant, monsieur Milhem JABER RAPOTCHOMBO, et ayant pour conseil Maître Fatou MAVIOGA ISSA, Avocat au Barreau du Gabon dont l'Etude est située à l'ancienne SOBRAGA, Rue François BAKOBA, en face de l'Hôtel Palme D'or, BP 6575, Libreville, Gabon ;

En cassation de l'arrêt n°33 du 25 juillet 2017 rendu par la quatrième chambre de la Cour d'appel judiciaire de Libreville, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire à signifier, en matière civile et en dernier ressort ;

En la forme

- Reçoit Sieur LAUTURE Roger en son appel comme formé dans les délais de la loi ;

Au fond

- L'en déboute ;
- Confirme en conséquence en tous ses points le jugement du 8 janvier 2016 entrepris ;
- Condamne LAUTURE Roger aux dépens. » ;

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 Mariano Esono NCOGO EWORO, 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 qu'en date du 1<sup>er</sup> août 2009, sieur Roger LAUTURE concluait un bail commercial avec monsieur Jean François NTOUTOUME EMANE d'une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction, sur la parcelle n°26 Section YE1 du plan cadastral de Libreville ; que se prévalant d'une acquisition de ladite parcelle par acte notarié du 27 novembre 2013, la SCI LA DUNE D'ESTERIAS assignait le

12 novembre 2015 par devant le tribunal de Libreville sieur Roger LAUTURE et obtenait son expulsion par jugement du 08 janvier 2016 ; que sur appel de sieur Roger LAUTURE, la Cour d'appel judiciaire de Libreville rendait, le 25 juillet 2017, l'arrêt confirmatif, objet du présent pourvoi ;

### **Sur la compétence de la Cour de céans**

Attendu que dans son mémoire en réponse, reçu au greffe le 05 août 2019, la SCI LA DUNE D'ESTERIAS soulève l'incompétence de la Cour de céans à connaître du litige qui, selon elle, relève du civil ;

Mais attendu que le bail commercial visé par l'arrêt querellé est régi par l'Acte uniforme portant droit commercial général et relève de la compétence de la Cour de céans ; qu'il échet de rejeter l'exception et se déclarer compétente ;

### **Sur le moyen unique, en sa troisième branche, tiré de la violation de l'article 110 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général**

Attendu que sieur Roger LAUTURE fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article visé au moyen, en ce que la cour d'appel a confirmé la décision du juge d'instance ordonnant son expulsion des lieux alors que, par l'acquisition de la parcelle n°26 de la section YE1, la SCI LA DUNE D'ESTERIAS était devenue son nouveau bailleur et se substituait aux droits et obligations de monsieur NTOUTOUME EMANE ; qu'à ce titre, selon le moyen, elle se devait d'adresser une mise en demeure prévue à l'article 133 du même Acte uniforme ;

Attendu en effet, qu'aux termes de l'article 110 de l'Acte uniforme susvisé, « Le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail. Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail. » ;

Attendu qu'il est établi par les justificatifs de paiement de loyers versés à l'huissier de justice, Maître Florentin MBA MENIE, à la demande de monsieur NTOUTOUME EMANE, que le bail commercial conclu le 01 août 2009 entre ce dernier et monsieur Roger LAUTURE n'était pas résilié au moment de la cession par le bailleur de la parcelle n° 26 section YE1 à la SCI LA DUNE D'ESTERIAS ; que par cette cession, le nouvel acquéreur est substitué dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail ; qu'en affirmant le contraire, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 110 et

expose sa décision à la cassation ; qu'il échet de casser l'arrêt attaqué, sans qu'il soit nécessaire d'analyser les autres branches du moyen ;

### **Sur l'évocation**

Attendu que, par exploit en date du 22 janvier 2016, sieur Roger LAUTURE interjetait appel du jugement n°23 rendu le 08 janvier 2016 par le Tribunal de première instance de Libreville dont le dispositif est le suivant :

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

- Déclare recevable la requête présentée par la SCI LA DUNE D'ESTERIAS ;
- Ordonne l'expulsion de sieur Roger LAUTURE de la parcelle n°26 section YE1 faisant l'objet du titre foncier n°18177 du plan cadastral de Libreville ;
- Ordonne également l'exécution provisoire de la présente décision ;
- Rejette l'astreinte ainsi sollicitée par la SCI LA DUNE D'ESTERIAS ;
- Déboute sieur Roger LAUTURE de ses demandes ;
- Le condamne en outre aux dépens. » ;

Qu'au soutien de son appel, monsieur Roger LAUTURE sollicite l'annulation du jugement entrepris pour violation de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'il expose que ledit article 133 imposait au bailleur de lui notifier une mise en demeure préalable à la saisine du tribunal aux fins de résiliation du bail ; qu'en outre, la SCI LA DUNE D'ESTERIAS, en acquérant un immeuble grevé d'un bail commercial, devrait au regard de l'article 110 du même Acte uniforme se substituer aux droits et obligations du vendeur ; qu'ainsi, il demande sa réintégration dans les lieux et, à défaut, la condamnation de la SCI LA DUNE D'ESTERIAS au paiement de la somme de 750.000.000 F CFA au titre d'indemnité d'éviction avec exécution provisoire sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard ;

Attendu que la SCI LA DUNE D'ESTERIAS, pour sa part, conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du moyen de cassation, tiré de la violation de l'article 110 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, il y a lieu, pour la Cour de céans,

d'infirmier le jugement n°23 rendu le 08 janvier 2016 par le Tribunal de première instance de Libreville en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, ordonner en conséquence la réintégration de monsieur Roger LAUTURE dans les lieux ;

### **Sur les dépens**

Attendu que succombant, la SCI LA DUNE D'ESTERIAS sera condamnée aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°33 du 25 juillet 2017 rendu par la quatrième chambre de la Cour d'appel judiciaire de Libreville ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Infirme en toutes ses dispositions le jugement n°23 rendu le 08 janvier 2016 par le Tribunal de première instance de Libreville ;

Statuant à nouveau :

- Ordonne la réintégration dans les lieux de sieur Roger LAUTURE ;
- Condamne la SCI LA DUNE D'ESTERIAS aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**