

**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 09 avril 2020

Pourvoi : n°328/2019/PC du 11/11/2019

Affaire : Awa SARR

(Conseil : Maître Aboubakry DEH, Avocat à la Cour)

Contre

Astou FAYE

Arrêt N° 089/2020 du 09 avril 2020

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 09 avril 2020 où étaient présents :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Birika Jean Claude BONZI,	Juge,
Armand Claude DEMBA,	Juge,
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le renvoi fait conformément à l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, de l'affaire qui oppose Awa SARR, demeurant à Thiès, Sénégal, ayant pour conseil Maître Aboubakary DEH, Avocat à la Cour, demeurant 133, Sacré Cœur III, Immeuble SOKHNE ASTOU LÖ, Dakar, à Astou FAYE, demeurant à Thiès, par ordonnance n°11 du 22 mai 2019 du Président de la Chambre civile et commerciale de la Cour Suprême du Sénégal saisie d'un pourvoi formé devant elle le 16 octobre 2018,

en cassation du jugement n°509 rendu le 23 mai 2018 par le Tribunal d'instance de Thiès et dont le dispositif est le suivant :

« (...) Au fond :

Déclare la créance fondée ;

Condamne Awa SARR à payer à Astou FAYE la somme de quatre cent quatre-vingt mille francs (480 0000) à titre d'arriéré de loyers ;

Déboute Astou FAYE de sa demande de dommages et intérêts

Dite n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire

Condamne en outre Awa SARR aux dépens... » ;

Le requérant invoque à l'appui de son recours le moyen unique de cassation tel qu'il figure 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 que selon le jugement attaqué, madame Astou FAYE a attiré madame Awa SARR devant le Tribunal d'instance de Thiès, en exposant que cette dernière lui avait donné en location un magasin à usage commercial sis au marché de Mbour 2 Thiès qu'elle a exploité pendant 5 ans moyennant d'un loyer mensuel de 20.000 FCFA ; que le 8 septembre 2018, madame Awa SARR lui a notifié un préavis de congé en prétextant qu'elle allait occuper personnellement les lieux ; qu'après son départ de lieux, madame Awa SARR a loué le local au nommé Ousmane GUEYE, tailleur de profession ; qu'elle a donc demandé au tribunal, sur le fondement des articles 574 et 576 du Code de obligation civiles et commerciales, de condamner madame Awa SARR à lui payer la somme de 480.000 FCFA, représentant 24 mensualités d'arriérés de loyers ; que dans sa réplique, madame Awa SARR a soutenu que les parties étaient liées par un bail commercial ; que ce type de contrat est régi par l'Acte uniforme portant droit commercial général qui en lieu et place d'une condamnation au paiement de 24 mois de loyers contre tout bailleur qui n'aurait pas occupé personnellement un local pour le quel congé a été servi, prévoit plutôt l'octroi d'une indemnité d'éviction suivant une procédure particulière ; que la requérante n'ayant pas observé cette procédure, elle doit être déboutée de l'ensemble de ses demandes qui manquent de base légale ; que vidant sa saisine, le tribunal a rendu le jugement déféré contre lequel madame Awa SARR s'est pourvu en cassation devant la Cour

suprême du Sénégal, laquelle a renvoyé l'affaire devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ;

Attendu que par actes n°0035/2020/Gc1 et n°0036/2020/Gc1 du 8 janvier 2020, du Greffier en chef, les deux parties ont été avisées de la réception par la Cour de la présente procédure ; que la Cour peut valablement statuer sur l'affaire en l'état des plaidoiries devant la Cour suprême du Sénégal ;

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi, pris en ses deux branches réunies

Attendu qu'en sa première branche, le moyen « fait grief au jugement attaqué d'avoir fait application des dispositions de l'article » 125 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général « en condamnant la défenderesse au paiement de 24 mois de loyers ; qu'en se déterminant ainsi alors que cet article ne prévoit nullement cette possibilité, le 1^{er} Juge a violé l'article susvisé » et exposé la décision déferée à la cassation ;

Que la seconde branche du moyen « fait grief à la décision attaquée d'avoir fait application des dispositions de l'Acte uniforme alors que la défenderesse invoque les dispositions du COCC à la base de son action ; qu'en se prononçant ainsi la décision attaquée a dénaturé les faits » et encourt la cassation ;

Mais attendu que pour statuer comme il l'a fait, le tribunal énonce que « *la résiliation d'un bail commercial est régie par l'Acte uniforme sur le droit commercial général et non le code des obligations civiles et commerciales comme mentionné dans l'exploit de congé ; (...) qu'il résulte des dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dans le cas du bail à durée indéterminée, toute partie qui entend la résilier doit donner congé par signification d'exploit d'huissier ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire aux moins six (06) mois à l'avance ; (...) qu'en l'espèce il est constant comme résultant du dossier notamment du contrat de location du 5 février 2012 que les parties étaient liées par un bail commercial à durée indéterminée portant sur l'exploitation d'un magasin ; (...) que par exploit du 08 septembre 2017, la demanderesse a servi congé à la défenderesse pour occupation personnelle ; (...) que la Dame Astou FAYE a déclaré sans être contesté qu'après son départ des lieux, le magasin a été loué à un nommé Ousmane GUEYE, tailleur de profession, avec un taux de loyer supérieur ; (...) qu'en agissant ainsi la défenderesse n'a pas respecté les termes du congé ; (...) que la demande formulée par la Dame Astou FAYE est fondée ; qu'il échet y faisant droit, lui allouer la somme de quatre cent quatre-vingt mille*

francs (480.000 frs), représentant de vingt-quatre (24) mensualités d'arriérés de loyers et de condamner la défenderesse au paiement de cette somme ; (...) que Dame FAYE n'a pas sollicité d'indemnités d'éviction ; qu'il convient de dire n'y a avoir lieu à statuer sur ce chef (...) » ;

Attendu qu'en se déterminant comme ci-dessus, le premier juge a fait un bon usage du droit applicable au litige opposant les parties et n'a en rien commis les griefs allégués par le moyen unique ; que celui-ci ne pouvant prospérer, il y a lieu pour la Cour de céans de rejeter le pourvoi comme mal fondé ;

Sur les dépens

Attendu que la demanderesse succombant, 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