

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

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

Deuxième chambre

Audience publique du 23 décembre 2021

Pourvoi : n° 105/2021/PC du 26/03/2021

Affaire : Jamal OMAIS

(Conseil : Maître Mounir BALLAL, Avocat à la Cour)

Contre

Les héritières de feu Ndeye Katy DIOP

(Conseils : Maîtres Soukeyna LO et Borso POUYE, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 222/2021 du 23 décembre 2021

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 23 décembre 2021 où étaient présents :

Messieurs : Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président,
Armand Claude DEMBA,	Juge, rapporteur
Mounetaga DIOUF,	Juge
et Maître Koessy Alfred BADO,	Greffier ;

Sur le renvoi, par ordonnance n°001 du 03 février 2020 de la Cour suprême du Sénégal, en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, de l'affaire enregistrée au greffe de la Cour de céans le 26 mars 2021, sous le n°105/2021/PC, et opposant Jamal OMAIS, défendu par Maître Mounir BALLAL, Avocat à la Cour, demeurant 29 Rue Mohamed V et Rue Faure, Dakar - Sénégal, dans la cause qui l'oppose aux hoirs Ndeye Katy DIOP, à savoir Sophie MBAYE, Sokhna Fatou Bintou MBAYE, Khady MBAYE,

Sokhna Mariama MBAYE, Aminata Cheikh MBAYE et Sokhna Oumy MBAYE, ayant pour conseils Maitres Soukeyna LÔ et Borso POUYE, Avocats à la Cour, demeurant 21, Rue Mohamed V, à Dakar,

en cassation de l'arrêt n°18, rendu le 17 janvier 2019 par la Cour d'appel de Dakar, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme :

- Vu l'ordonnance du Conseiller de la mise en état du 27 septembre 2018 ;

Au fond :

- Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

- Condamne Jamal OMAIS aux dépens. » ;

Le requérant 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 Armand Claude DEMBA, Juge ;

Vu les articles 13, 14 et 15 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 21 janvier 2016, les héritières de Ndeye Katy DIOP donnaient à leur locataire, le sieur Jamal OMAIS, un congé à l'issue duquel il devait libérer les locaux loués afin de leur permettre de faire des travaux de reconstruction du bâtiment existant ; qu'en réaction et par exploit d'huissier du 07 juin 2016, le preneur contestait ledit congé; que par la suite et en date du 16 juin 2016, les héritières de Ndeye Katy DIOP lui signifiaient une opposition au droit au renouvellement de son bail à usage professionnel, avant de saisir le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Dakar pour entendre ordonner son expulsion, considérant qu'il était devenu à l'expiration du congé un « occupant sans droit ni titre » ; que le 12 avril 2017, le tribunal vidait sa saisine en faisant droit à l'action des parties demanderesse ; que sur appel de Jamal OMAIS, la Cour d'appel de Dakar rendait l'arrêt confirmatif objet du présent pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans leur mémoire en réponse daté du 14 octobre 2019, les défenderesses soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi, motif pris de ce que, en violation flagrante des dispositions de l'article 35 de la loi organique n°2008-35

du 07 aout 2008 de la Cour Suprême du Sénégal, le pourvoi leur a été signifié à une seule adresse, laquelle n'est pas leur domicile commun ; que selon une jurisprudence sénégalaise constante, la requête doit être signifiée à domicile réel ;

Mais attendu que les conditions de la recevabilité du pourvoi en cassation devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, saisie sur renvoi en application de l'article 15 du Traité de l'OHADA, s'apprécient conformément aux dispositions de l'article 28 du Règlement de procédure de cette cour, à l'exclusion de toute autre disposition de droit national ; que la saisine de la Cour satisfaisant aux conditions dudit règlement, l'exception d'irrecevabilité est rejetée et le pourvoi déclaré recevable ;

Sur les deux moyens de cassation réunis, tirés de la violation des dispositions des articles 14 du Traité de l'OHADA et 127-2 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à la cour d'appel d'avoir violé l'article 127-2 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'elle a « validé le congé servi au requérant pour démolition et construction au motif que (cet article) exige seulement la justification de la nature et de la description des travaux envisagés » alors, selon le moyen, que ses dispositions, rappelées « par une jurisprudence constante de la CCJA, (imposent) au bailleur d'annexer au congé lesdits justificatifs des travaux émanant d'un homme de l'art » ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a également « violé l'article 14 du Traité de l'OHADA » et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu qu'au sens des articles 125 et 127-2 combinés de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, tout bailleur est en droit de refuser le renouvellement du bail à usage professionnel pour construire ou reconstruire l'immeuble loué, à charge pour lui de payer au preneur évincé une indemnité d'éviction ; que cependant, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité s'il justifie de la nature et de la description des travaux projetés ;

Qu'en l'espèce, pour confirmer l'expulsion de Jamal OMAIS ordonnée par le premier juge, la Cour d'appel de Dakar a principalement retenu que « le congé servi par acte d'huissier et reçu par le Responsable des Ressources Humaines de l'entreprise "Les Ambassades" et pour une durée de six mois a respecté les exigences légales de l'article 125 sus visé ; qu'il s'y ajoute que ledit texte régissant la forme du congé ne prescrit pas d'obligation pour le bailleur de produire ni un plan architectural ni une autorisation de construire, à peine de validité d'un tel préavis ; qu'en effet, il ne lui est exigé par l'article 127 dudit Acte uniforme que la justification de la nature et de la description des travaux projetés, et s'il envisage de démolir l'immeuble abritant les locaux loués pour le reconstruire, et ce afin de ne pas avoir à payer au preneur une indemnité d'éviction, ce qui suppose que le

congé a produit ses effets, à savoir entrainer la rupture du contrat à son terme ... » ; que contrairement aux assertions du requérant, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour n'encourt pas les reproches visés aux deux moyens, lesquels doivent, de ce fait, être rejetés comme étant non fondés ;

Sur les dépens

Attendu que les dépens sont mis à la charge de la partie succombante, en l'occurrence Jamal OMAIS ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Rejette le pourvoi formé par Jamal OMAIS ;

Le condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier