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

**---**

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

**---**

**Assemblée plénière**

---

**Audience publique du 29 avril 2015**

**Pourvoi : n°069/2010/ PC du 26/07/2010**

**Affaire : Le GIE Préférence Rotin Prix Bas**
**(Conseils : SCPA Guédel NDIAYE & Associés, Avocats à la cour)**

**contre**

**Monsieur Serge LOYE**
**(Conseils : SCPA NAFI & SOULEY avocats à la cour)**

**Arrêt N° 077/2015 du 29 avril 2015**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Assemblée plénière, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique foraine tenue le 29 avril 2015 à Ouagadougou au Burkina Faso où étaient présents :

| | | |
|---|---|---|
| Messieurs | Marcel SEREKOÏSSE-SAMBA, | Président |
| | Abdoulaye Issoufi TOURE, | Premier Vice-président |
| Madame | Flora DALMEIDA MELE, | S$^{nde}$ Vice-présidente, rapporteur |
| Messieurs | Victoriano OBIANG ABOGO, | Juge |
| | Mamadou DEME, | Juge |
| | Idrissa YAYE, | Juge |

et Maître Paul LENDONGO, Greffier en chef ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 juillet 2010 sous le n°069/2010/ PC et formé par la SCPA Guédel NDIAYE & Associés, avocats à la cour , 73 bis rue Amadou Assane NDOYE à Dakar, agissant au nom et pour le compte du GIE Préférence Rotin Prix Bas, agissant poursuites et diligences de son représentant légal M. Abdoulaye LO et dont le siège social est à Dakar Ouakam,

route de la Corniche , dans la cause l'opposant à monsieur Serge LOYE, demeurant à Ouakam, route de la plage, ayant pour conseils, SCPA NAFI & SOULEY, avocats à la cour, 5 rue Calmette angle Amadou Assane Ndoye à Dakar,

en cassation de l'arrêt n°345 rendu le 15 mai 2009 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 dernier ressort ;
Vu l'ordonnance de clôture ;
Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;
Statuant à nouveau :
Rejette la fin de non recevoir comme mal fondée ;
Déclare irrecevable l'exception de nullité ;
Déboute Préférence Rotin Prix Bas de sa demande en remboursement de la valeur des constructions édifiées sur l'immeuble sis à Ouakam Cité Africa, appartenant aux époux LOYE ;
Déboute Serge LOYE de sa demande en dommages et intérêts ;
Condamne Préférence Rotin Prix Bas aux dépens. » ;

La requérante 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 Madame Flora DALMEIDA MELE, Seconde Vice-présidente;

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 de la procédure que le GIE Préférence Rotin Prix Bas et les époux Serge LOYE sont liés par un contrat de bail du 11 février 1998 portant sur un immeuble sis à Ouakam Cité Africa, pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction ; qu'avec l'autorisation des bailleurs, le locataire a érigé des constructions sur la parcelle adjacente leur appartenant ; que le 22 juillet 2004, les époux LOYE lui ont signifié un congé pour reprise des lieux par leur fils ; que le 4 août 2004, il a fait signifier une contestation de congé aux époux LOYE en leur demandant paiement de la somme de 1 700 000 000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ; que les époux LOYE ont par la suite renoncé au congé servi au GIE Préférence Rotin Prix Bas qui continue de jouir des locaux ; que saisi

cependant par le GIE Préférence Rotin Prix Bas d'une demande en remboursement de la valeur des constructions, le tribunal régional hors classe de Dakar a rendu le 2 mars 2005 le jugement n°507 rétracté par le jugement n°1229 du 9 juin 2006 qui a condamné Serge LOYE à lui payer la somme de 60 000 000 FCFA ; que sur appel de Serge LOYE, la cour d'appel de Dakar a rendu le 15 mai 2009, l'arrêt n°345 dont pourvoi ;

**Sur le moyen unique de cassation**

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 99, alinéa 2 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général en ce que la cour d'appel a retenu que la demande en remboursement de constructions ne peut être formulée qu'à la fin du bail alors, selon le moyen, que cet article n'exclut pas que la demande puisse être formulée à une autre période , par exemple, en cours d'exécution du bail ;

Mais attendu que l'article 99 de l'Acte uniforme précité indique que «Le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, pourra néanmoins être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.

A défaut d'accord entre les parties, le preneur pourra saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminé non renouvelé, ou encore dès notification du congé du bail à durée indéterminée. » ; qu'au sens de cet article, le remboursement des constructions érigées par le preneur est subordonné à l'autorisation préalable du bailleur d'effectuer les travaux et à la fin du bail par l'arrivée de son terme ou par l'effet d'un congé ; qu'en l'espèce, les époux LOYE ayant abandonné le congé servi au GIE, le laissant ainsi continuer la jouissance des lieux, ce qu'il ne conteste pas, le remboursement des constructions effectuées ne pouvait intervenir que si son droit au renouvellement était remis en cause ; qu'en retenant que le bail entre les parties se poursuit, après avoir constaté que le tribunal a donné acte, le 11 octobre 2005, aux époux LOYE de leur renonciation au congé servi et décidé que le principe du remboursement n'est pas acquis, la cour d'appel n'a en rien violé l'article visé au moyen ;

Attendu qu'ayant succombé, le GIE Préférence Rotin Prix Bas doit être condamné aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Le rejette comme non fondé ;

Condamne le GIE Préférence Rotin Prix Bas aux dépens.