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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 24 avril 2025

Pourvoi : n° 221/2022/PC du 24/06/2022

Affaire : Société L'ENDROIT - SUARL
(Conseils : Maîtres Christian FAYE et Associés et Michel Henri KOKRA, Avocats à la Cour)

Contre

Serigne Babacar CAMARA
(Conseils : Maître Guédel NDIAYE & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 125 /2025 du 24 avril 2025

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première Chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience publique du 24 avril 2025 où étaient présents :

Mesdames :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente,
	Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge,
Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Juge,
	Joachim GBILIMOU,	Juge, rapporteur
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge
Et Maître	Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 24 juin 2022 sous le n°221/2022/PC et formé par Maître Christian FAYE & Associés, Avocats au Barreau du Sénégal et en Côte d'Ivoire, dont le Cabinet est sis au 29 Rue Mohamed V à Dakar, Sénégal et Maître Michel Henri KOKRA, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, dont le Cabinet est sis au Plateau, 20-22 Boulevard Clozel, Résidence Les Acacias, 6ème étage, 20 BP 464 Abidjan 20, Côte d'Ivoire, agissant au nom et pour le compte de la société l'ENDROIT, société unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège social est à la Sicap Amitié

3, villa n° 4440 VDN, Dakar, Sénégal, dans la cause qui l'oppose à monsieur Serigne Babacar CAMARA, demeurant à Dakar, centre-ville, Rue SALVA, ayant pour conseil Maître Guédel NDIAYE & Associés, SCPA, 73 bis, Rue A. Assane NDOYE, Dakar, Sénégal,

en cassation de l'arrêt n° 258 rendu le 10 décembre 2021 par la chambre commerciale de la Cour d'appel de Dakar et dont le dispositif est le suivant :

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

EN LA FORME

Vu l'ordonnance du Conseiller en charge de la mise en état datée du 19 novembre 2021 portant recevabilité de l'appel et clôture des débats ;

Déclare la procédure régulière ;

Reçoit la demande nouvelle en expulsion ;

AU FOND

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant :

Ordonne l'expulsion de la société appelante, « L'ENDROIT », des lieux loués sis à Dakar, à la Cité Amitié, villa n° 4440, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne la société « L'ENDROIT » 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 Monsieur Joachim GBILIMOU, Juge ;

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 ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que suivant bail commercial d'une durée de trois ans, prenant effet le 1er janvier 2017 et expirant le 31 décembre 2020, renouvelable par tacite reconduction, monsieur Amadou NDAW, auquel a succédé monsieur Serigne Babacar CAMARA, donnait à bail à

la société L'ENDROIT -SUARL la villa n° 4440 sise à la Cité Amitié, Dakar, à usage de restaurant-bar-spectacles, moyennant un loyer mensuel de 500.000 FCFA ; que par exploit en date du 27 septembre 2019, la preneuse adressait à son bailleur, monsieur Serigne Babacar CAMARA, une demande de renouvellement du bail, à laquelle celui-ci s'opposait, par exploit d'huissier du 15 octobre 2019, au motif qu'il entendait démolir et reconstruire les lieux donnés à bail, la société L'ENDROIT bénéficiant d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit ; que cette dernière, par lettre en date du 23 octobre 2019, réclamait au bailleur le versement d'une indemnité d'éviction de 349.123.791 FCFA, puis l'assignait par la suite par devant le Tribunal de commerce hors classe de Dakar aux fins de paiement de ladite indemnité ; que cette juridiction la déboutait de toutes ses demandes comme prématurées, par jugement n°1190/2020 du 16 décembre 2020 ; que sur son recours, la chambre commerciale de la Cour d'appel de Dakar rendait l'arrêt confirmatif sus-énoncé, objet du présent pourvoi ;

Sur la première branche du moyen unique, tirée de l'application erronée des dispositions de l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG)

Attendu qu'il est reproché à la cour d'appel, d'une part, d'avoir estimé que les dispositions du texte susvisé permettent au bailleur de s'opposer au droit au renouvellement du bail sans avoir à régler une indemnité d'éviction s'il envisage de démolir et de reconstruire l'immeuble et que le locataire ne peut prétendre à cette indemnité que si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail ou s'il ne lui est pas offert un bail dans les nouveaux locaux et, d'autre part, de s'être fondée sur une telle interprétation pour conclure que la demande de paiement d'une indemnité d'éviction est prématurée, alors, selon la branche du moyen, que ladite cour reconnait que le bailleur a justifié la nature et la description des travaux projetés en versant des plans descriptifs, desquels il résulte qu'il entend construire un immeuble à rez-de-chaussée avec sous-sol et 08 étages à usage de bureaux ; qu'en statuant ainsi, alors qu'il est établi que la destination future des locaux à construire, à savoir l'usage de bureaux, est différente de celle d'usage de bar-restaurant, et que des locaux à usage de bureaux ne peuvent pas abriter un bar restaurant, l'arrêt attaqué, en la déboutant de sa demande de paiement d'une indemnité d'éviction, a fait une mauvaise application du texte précité et mérite cassation de ce chef ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 127 de l'AUDCG, « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

(...) 2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description

des travaux projetés. Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit. Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci- dessus. » ; qu'il résulte de ce texte que le bailleur a non seulement l'obligation de justifier les travaux pour permettre d'apprécier si les locaux reconstruits offrent au preneur les mêmes conditions d'exploitation que celles qu'ils avaient dans le premier local, mais aussi qu'il doit verser au preneur une indemnité d'éviction si les locaux qu'il envisage démolir et reconstruire ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'offre pas au preneur un bail dans les nouveaux locaux ;

Attendu, en l'espèce, qu'il est constant, comme résultant des énonciations de l'arrêt querellé, que le bailleur, Serigne Babacar CAMARA, pour justement permettre d'apprécier la conformité de la destination prévue par le bail à l'affectation de l'immeuble qu'il entend construire, en lieu et place de celui existant, « a justifié de la nature et de la description des travaux projetés, en versant au dossier un plan pour la construction d'un immeuble de 8 étages, à usage de bureaux » ; qu'il en ressort que les constructions envisagées, notamment un immeuble R+8 avec sous-sol et rez-de-chaussée à usage de bureaux, n'ont nullement la même destination que celles occupées par la requérante, objet du bail, et qui sont destinées à la restauration, aux spectacles et à usage de bar ; que le preneur n'a pas à attendre la fin desdites constructions pour relever une telle différence de destination, établie par les justificatifs de la nature et de la description des travaux envisagés ; que dès lors, en déboutant la société L'ENDROIT de sa demande de paiement d'une indemnité d'éviction comme étant prématurée, sans qu'il ne soit justifié conformément au prescrit de l'article 127 de l'AUDCG susvisé, la possibilité de sa relocation aux mêmes conditions d'exploitation, la cour d'appel a commis le grief articulé et son arrêt encourt conséquemment la cassation sans qu'il soit besoin d'examiner la seconde branche du moyen unique ;

Sur l'évocation

Attendu que, suivant exploit d'huissier en date des 23 et 30 décembre 2020, la société L'ENDROIT interjetait appel contre le jugement n°1190/20 rendu le 16 décembre 2020 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar et dont le dispositif suit :

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

<u>En la forme</u> :

Déclare l'action recevable ;

Au fond :

Déboute en l'état, la SUARL « L'ENDROIT » de toutes ses demandes comme étant prématurées ;

La condamne aux dépens » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la société L'ENDROIT relève que c'est à tort qu'elle a été déboutée par le premier juge de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction comme étant prématurée, aux motifs, d'une part, que le bailleur a justifié de la nature et de la description des travaux projetés par la production au dossier d'un plan de construction d'un immeuble de 08 étages, à usage de bureaux, et qu'il ne devra verser une telle indemnité que si les locaux ont une destination différente de celle des locaux objet du bail ou s'il ne lui est pas offert un bail dans les nouveaux locaux et, d'autre part, que la condition édictée par l'article 127 de l'AUDCG ne s'est pas encore réalisée, en se laissant entrainer à un jeu de mots entre « locaux reconstruits » et « locaux nouveaux » qui, vraisemblablement, ne justifie pas en quoi sa demande serait prématurée ; que dès lors que les nouveaux locaux, à usage de bureaux, ont une destination différente de celle de bar-restaurant, de l'activité précédente, il y a violation de l'article 127, alinéa 2 de l'AUDCG ; que dès lors que la nature des travaux projetés est communiquée et qu'il est clairement établi que le projet de construction fait état de l'édification d'un nouvel immeuble rez-de-chaussée avec sous-sol et 08 étages, à usage de bureaux, nul besoin d'attendre la fin des travaux pour vérifier si effectivement la destination des nouveaux locaux est la même ou avoir une confirmation sur ladite destination, alors qu'au préalable le bailleur en avait déjà informé le preneur ; que par application des dispositions de l'article 126 de l'AUDCG précité, son expulsion ne pourra être prononcée qu'après paiement d'une indemnité d'éviction, dont elle évalue à la somme totale de 349.123.971 FCFA), décomposée en plusieurs rubriques, et sollicite que la cour, statuant à nouveau, après infirmation du jugement déféré, lui alloue ledit montant;

Attendu que, pour sa part, l'intimé, monsieur Serigne Babacar CAMARA, concluant à la confirmation du jugement querellé, en ce qu'il a débouté l'appelante de toutes ses demandes comme mal fondées, s'appuie sur les motifs dudit jugement, critiqués par l'appelante, et qu'il considère comme étant justes et conformes à l'article 127 de l'AUDCG ; qu'en l'état, selon lui, la cour ne peut pas, comme l'y invite l'appelante, conclure que les locaux à construire ont une destination différente de celle objet du bail, cette condition ne pouvant être vérifiée qu'après la reconstruction, et que c'est pour cela que le texte sus-énoncé, ainsi que l'a relevé le jugement entrepris, fait dépendre l'obligation de payer une indemnité d'éviction d'un changement de destination des locaux reconstruits (non

des locaux à reconstruire) ; qu'ayant satisfait aux exigences de cet article, en versant au dossier un projet qui précise la nature et décrit les travaux projetés, l'appelante ne peut prétendre qu'au droit de priorité pour bénéficier d'un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit et que ce n'est dans l'hypothèse où le bailleur ne lui aurait pas offert un bail dans les nouveaux locaux qu'elle pourra réclamer une indemnité d'éviction ; que subsidiairement, elle soutient que même si cette indemnité était due, la somme de 349.123.791 FCFA réclamée est injustifiée et procède d'une spéculation ; qu'elle s'interroge comment la société L'ENDROIT peut-elle investir un montant de 136.876.191 FCFA dans un immeuble qui n'est pas le sien, alors qu'elle aurait pu facilement acheter un terrain de 200 m^2 dans les environs et le construire ; que cette dernière n'a produit aucune facture, aucun devis attestant les investissements qu'elle aurait effectués, encore moins une autorisation du bailleur, la lettre en date du 30 mai 2006 produite étant relative à des modifications, notamment l'ouverture de certains cloisons et non de locaux délabrés ou qui avaient besoin d'être refaits ; que d'ailleurs, les prétendus investissements sont démentis par les états financiers produits par l'appelante qui indiquent 1.152.559 FCFA au titre des installations et agencements réalisés, 5.260.020 FCFA, l'actif immobilier en matériel et 2.144.000 FCFA au titre du matériel de transport ; qu'il apparait ainsi que le prétendu investissement de 136.876.191 FCFA ne repose sur aucun fondement, et que même s'il avait réalisé, il ne lui aura pas profité puisque l'immeuble est destiné à être démoli et reconstruit; qu'en outre, le rapport d'évaluation provisoire par elle produit, ne comportant ni signature ni cachet, ne saurait être pris en compte, et que l'évaluation faite par l'appelante n'a rien à voir avec les éléments d'appréciation prévus par l'article 126 de l'AUDCG ; qu'elle réclame un montant de 150.000.000 FCFA pour une perte de bénéfice brut de 25.000.000 FCFA par mois, alors qu'il résulte de ses états financiers qu'elle n'a même pas réalisé un bénéfice de 5.000.000 FCFA sur l'année, et que l'exercice 2018 a enregistré un déficit de 2.217.765 FCFA, avec un chiffre d'affaires de 33.044.797 FCFA et une charge annuelle du personnel de 4.555.055 FCFA ; qu'il en est de même des 32.247.600 FCFA de salaires réclamés pour le personnel et des 30.000.000 FCFA pour le gérant ; qu'enfin, il sollicite l'expulsion de la société L'ENDROIT des locaux loués ;

Sur le paiement de l'indemnité d'éviction

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation de l'arrêt déféré, tirés de l'application erronée des dispositions de l'article 127 de l'AUDCG, il y a lieu d'infirmer le jugement n°1190/20 rendu le 16 décembre 2020 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar et, statuant à nouveau, dire que la société L'ENDROIT est fondée à obtenir une indemnité d'éviction, préalable à son expulsion, laquelle a été effective depuis les 29, 30, 31 août, 1er et

02 septembre 2022, tel qu'il ressort du procès-verbal d'expulsion dressé par huissier de justice ;

Sur le montant de l'indemnité d'éviction

Attendu que la société L'ENDROIT sollicite le paiement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 349.123.191 FCFA, contesté par l'intimé qui s'oppose à son paiement comme étant injustifié et mal fondé, se décomposant ainsi qu'il suit : remboursement sur investissements pour un montant de 136.876.191 FCFA, compensation avec la perte de bénéfices bruts mensuels sur une période de six mois pour un montant de 25.000.000 FCFA x 6 = 150.000.000 FCFA, compensation paiement salaires mensuels sur la même période d'un montant de 5.374.000 FCFA x 6 = 32.247.000 FCFA, paiement salaire mensuel et frais du gérant pour six mois, soit 5.000.000 FCFA x 6 = 30.000.000 FCFA ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 126, alinéa 2 de l'AUDCG : « à défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;

Attendu, en l'espèce, que les justificatifs des montants ci-dessus réclamés à titre d'indemnité d'éviction, quoique contestés par le défendeur et visés dans l'arrêt attaqué ainsi que dans les conclusions d'appel des parties n'ont pas été produits devant la Cour de céans de manière à lui permettre d'en faire une juste appréciation ; que toutefois, il ressort des énonciations du jugement déféré que la société L'ENDROIT a réalisé des investissements sur les locaux loués et qu'elle y a été expulsée en exécution de l'arrêt objet du présent pourvoi, alors qu'elle avait le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux, engendrant inéluctablement à sa charge des frais de déménagement et d'emménagement, outre la perte de clientèle relativement à des locaux situés à la Cité Amitié, l'un des quartiers résidentiels prisés de Dakar ; qu'en considération de ces éléments d'appréciation, la Cour fixe l'indemnité d'éviction à la somme de 75. 000 000 FCFA ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur Serigne Babacar CAMARA, ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Casse l'arrêt n° 258 rendu le 10 décembre 2021 par la chambre commerciale de la Cour d'appel de Dakar ;

Évoquant et statuant sur le fond,

Infirme le jugement n°1190/20 rendu le 16 décembre 2020 par le Tribunal de commerce hors classe de Dakar ;

Statuant à nouveau,

Condamne monsieur Serigne Babacar CAMARA à payer à la société L'ENDROIT SARL la somme de 75.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction :

Le condamne aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier