ORGANISATION POUR L'HARMONISATION

EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES

(OHADA)

COUR COMMUNE DE JUSTICE

ET D'ARBITRAGE

(CCJA)

Première chambre

<u>Audience foraine publique du 02 octobre 2025</u>

<u>Pourvoi</u> : n° 096/2021/PC du 22/03/2021

<u>Affaire</u> : La société VIVO ENERGY BURKINA SA
(Conseils : SCPA TOU & SOME, Avocats à la Cour)

Contre

BANISSI Salifou
(Conseil : Maître OUEDRAOGO Arnaud, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 237/2025 du 02 octobre 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 foraine publique du 02 octobre 2025, ténue à Porto-Novo (Bénin), où étaient présents :

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

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°096/2021/PC du 22 mars 2021 et formé par la SCPA TOU & SOME, Avocats à la Cour, demeurant au secteur 52, environs 200 mètres à l'Est de Marina Market Patte d'oie, 01 BP 2960 Ouagadougou 01, agissant au nom et pour le compte de la société VIVO ENERGY BURKINA, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est sis au Rond-Point des Nations Unies, 01 BP 569 Ouagadougou 01 représentée par son directeur général, dans la cause qui l'oppose à monsieur BANISSI Salifou, commerçant, domicilié à Ouagadougou, quartier Tampouy, 01 BP 1984 Ouaga 01 et ayant pour conseil Maître Ouédraogo Arnaud, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan, Cocody-II Plateaux, à 100 mètres du carrefour l'Opéra, face à Cash Ivoire, Rue L54, Immeuble PIETRA, 2ème étage, porte C3, 08 BP 608 Abidjan 08,

en cassation de l'arrêt contradictoire n°109 du 18 décembre 2020 rendu par la Cour d'appel de Ouagadougou, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en appel ;

En la forme

Déclare l'appel de BANISSI Salifou recevable ;

Au fond

Infirme le jugement n°230 rendu par le Tribunal de commerce de Ouagadougou ;

Statuant à nouveau sur évocation :

Prononce la résiliation du bail commercial ayant lié les parties ;

Ordonne l'expulsion de VIVO ENERGY tant de sa personne que de toute personne de chef des lieux loués ;

La condamne à payer à BANISSI Salifou la somme de 7.708.050 F CFA au titre des arriérés de loyer ; déboute BANISSI Salifou du surplus de ses réclamations ;

Déboute BANISSI Salifou du surplus de ses réclamations ;

Déboute VIVO ENERGY de ses demandes reconventionnelles ;

La condamne au dépens et à payer à BANISSI Salifou la somme de 500 000 F CFA au titre de frais exposés et non compris dans les dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les trois moyens de cassation, tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mathias NIAMBA, 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que suivant contrat de bail passé par acte sous-seing privé, la société VIVO ENERGY BURKINA SA prenait à bail un immeuble appartenant au sieur BANISSI Salifou pour y implanter et exploiter un fonds de commerce notamment une STATION SERVICE de marque SHELL moyennant un loyer annuel de 18 600 000 F CFA ; que le contrat de bail a été consenti et accepté pour une durée de 15 ans et viendra à expiration en 2030 ; que suite à un litige survenu entre les parties dans le cadre de l'exécution du bail, BANISSI Salifou saisissait le Tribunal de commerce de Ouagadougou d'une action en résiliation du bail et en paiement d'arriérés de loyers contre la preneuse ; que par jugement n°230 rendu le 30 juillet 2019, ledit tribunal le déboutait de son action ; qu'il interjetait appel de cette décision devant la Cour d'appel de Ouagadougou qui rendait le 18 décembre 2020, l'arrêt infirmatif dont pourvoi ;

Sur l'irrecevabilité du mémoire en réplique, relevée d'office

Attendu que, le 22 novembre 2022, la société VIVO ENERGY BURKINA SA a déposé au greffe de la Cour un mémoire en réplique ; que cependant, ce dépôt a été effectué sans avoir au préalable sollicité et obtenu l'autorisation du Président de la Cour ainsi que l'exigent les dispositions de l'article 31.2 du Règlement de procédure de la CCJA, qu'en conséquence le mémoire doit être déclaré d'office irrecevable ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 09 août 2022, monsieur BANISSI Salifou soulève l'irrecevabilité du recours de la société VIVO ENERGY BURKINA SA, motif pris de ce qu'il a été formé hors délai ; qu'il soutient que l'arrêt attaqué a été signifié le 19 janvier 2021 et que la société VIVO ENERGY BURKINA SA n'a exercé le recours que le 22 mars 2021, soit plus de deux mois après le délai prévu par l'article 28.1 du Règlement de procédure de la CCJA ;

Attendu en effet, qu'aux termes de l'article 28.1 du Règlement de procédure susvisé, « lorsque la Cour est saisie par l'une des parties à l'instance par la voie de recours en cassation prévu au troisième ou quatrième alinéa de l'article 14 du Traité, le recours est présenté au greffe dans les deux mois de la signification ou de la notification de la décision attaquée par l'Avocat du requérant dans les conditions fixées à l'article 23 du présent Règlement […] ;

Qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que l'arrêt a été signifié au requérant le 20 janvier 2021 ; qu'en tenant compte des délais de distance qui est de 14 jours en Afrique de l'Ouest conformément à la Décision n°002/99/CCJA augmentant

les délais de procédure en raison de la distance, le recours de la société VIVO ENERGY BURKINA SA courait à partir du 21 janvier 2022, soit avant l'expiration du délai de distance ; qu'il y a lieu de déclarer ledit recours recevable ;

Sur la recevabilité du moyen

Attendu que le défendeur au pourvoi soulève l'irrecevabilité du premier moyen, en se fondant sur l'article 28 ter du Règlement de procédure de la CCJA, en ce qu'il est contradictoire et confus, et, comme tel, inapte à fonder une demande en cassation ;

Attendu que l'article 28 ter dudit Règlement dispose qu'à peine d'irrecevabilité, « un moyen de cassation doit mettre en œuvre au moins un des cas d'ouverture visé à l'article précédent » ; qu'en fondant son recours sur la fausse application de l'article 133 de l'AUDCG, ce moyen est recevable parce que mettant en œuvre un cas d'ouverture à cassation notamment la violation de la loi ;

Sur le premier moyen

Attendu que la société VIVO ENERGY BURKINA SA reproche à l'arrêt attaqué d'avoir, par une fausse application de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, prononcé la résiliation du bail et son expulsion des lieux loués, en retenant à tort qu'elle avait manqué à son obligation de paiement, en ne réglant pas les loyers initialement convenus que ceux unilatéralement révisés par le bailleur, malgré une mise en demeure à elle faite, alors, selon le moyen, qu'elle n'a commis aucun manquement à ses obligations de preneuse, et qu'elle n'a fait que cantonner les loyers dans l'attente de la présentation par le bailleur d'une facture normalisée correspondant au montant contractuel, de sorte qu'en résiliant le bail, l'arrêt encourt la cassation ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte uniforme susvisé : « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne aux respects de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. La demande en justice aux fins de résiliation de bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées ; la mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ; à peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant du preneur et de tout occupant de son chef […] » ;

Attendu que pour ordonner l'expulsion de la société VIVO ENERGY BURKINA SA des lieux loués, la cour d'appel énonce que « attendu qu'il n'est pas contesté que la société VIVO ENERGY BURKINA SA n'a pas payé ni les loyers tels que convenus dans le contrat de bail commercial en date du 26/03/2015 ni ceux révisés unilatéralement par le bailleur au titre de l'année 2019 nonobstant sa mise en

demeure » ; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a fait une exacte application de la loi en considérant que ce manquement justifiait la résiliation du bail, que le moyen étant mal fondé, il sera rejeté ;

Sur le deuxième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 116 et 117 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG) en ce que, d'une part, la cour d'appel a écarté à tort l'application de l'article 116 de l'AUDCG au motif que les parties n'avaient pas prévu de clause de révision du loyer ni engagé un renouvellement du bail, alors, selon le moyen, que cet article était bien applicable et que c'est en violation des clauses du contrat que le bailleur a procédé à une augmentation unilatérale du loyer ; que, d'autre part, en ce que l'arrêt a accédé à la demande de résiliation du bail, alors que cette possibilité n'est pas prévue par l'article 117 de l'AUDCG, lequel dispose qu'en cas de désaccord entre les parties au bail sur le nouveau montant du loyer, la partie la plus diligente saisit le juge afin que celui-ci fixe judiciairement ledit montant de sorte qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé la loi et exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu qu'en retenant dans ses motifs que « le jugement attaqué se fonde essentiellement sur les dispositions de l'article 116 de l'AUDCG selon lesquelles le loyer est librement fixé par les parties et il est révisable dans les conditions fixées par elles ou à défaut lors de chaque renouvellement ; que cependant, cette disposition n'est pas applicable en l'espèce, la convention des parties n'ayant prévu aucune clause de révision, pas plus celles-ci ne se trouvaient pas en situation de renouveler leur contrat » ; qu'en prononçant la résiliation du bail, fondée sur un manquement commis par la preneuse dans l'exécution de son obligation de paiement du loyer, l'arrêt qui par une appréciation souveraine des faits a sanctionné la preneuse pour sa défaillance dans l'exécution de ses obligations contractuelles, n'a pu commettre la violation alléguée ; que le moyen étant mal fondé, il sera rejeté ;

Sur le troisième moyen

Attendu que la requérante au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 1134 et 1156 du Code civil Burkinabé, en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail aux motifs qu'elle, en sa qualité de preneuse, n'avait pas satisfait à ses obligations de paiement des loyers de 2019, alors, selon le moyen, qu'en statuant ainsi sans chercher à vérifier si le bailleur avait en droit de procéder à une augmentation de loyer en 2019, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés exposant ainsi son arrêt à la cassation ;

Mais attendu qu'il ressort des constatations souveraines de la cour d'appel qu'en ne s'étant pas acquittée des loyers dus, tant ceux initialement convenus dans le bail que ceux fixés unilatéralement en 2019 par le bailleur, malgré une mise en demeure à elle faite, et qu'en s'abstenant de toute contestation judiciaire ou de saisine du juge pour fixation du loyer conformément à l'article 117 de l'AUDCG la preneuse a commis une

faute contractuelle justifiant la résiliation de son bail ; qu'en statuant ainsi, l'arrêt n'a pu commettre le grief allégué ; que le moyen étant mal fondé, il échet de le rejeter ;

Attendu qu'aucun des trois moyens n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société VIVO ENERGY BURKINA SA, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société VIVO ENERGY BURKINA SA aux dépens.

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

La Présidente

Le greffier