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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 02 Octobre 2025

Pourvoi : n° 434/2023/PC du 26/12/2023

Affaire : SANGARE PARTNERS devenue SANGAREA SAS
(Conseil : Maître Fousseyni DJIRE, Avocat à la Cour)

Contre

Monsieur Boubacar KEITA
(Conseil : Maître Aliou TOURE, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 251/2025 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-Kindena HOHOUETO,	Juge
Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Juge,
	Joachim GBILIMOU,	Juge,
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge, rapporteur

Et Maître Alfred Koessy BADO, Greffier

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°434/2023/PC du 26 décembre 2023, et formé par Maître Fousseyni DJIRE, Avocat au Barreau du Mali, Cabinet sis à l'immeuble Mamoye, face Clinique Kabala, ACI 2000 Hamdalaye, BPE : 2770, agissant au nom et pour le compte de SANGARE PARTNERS devenue SANGAREA SAS, dont le siège social est à Badalabougou, BP 3002, près l'ambassade du Brésil, représentée par son Président, monsieur Amadou SANGARE, domicilié et demeurant es-qualité audit

siège, dans la cause qui l'oppose à Boubacar KEITA, domicilié à Banankabougou-SEMAY, rue 126, porte : 89, Bamako, ayant pour Conseil Maître Aliou TOURE, Avocat au Barreau du Mali, Cabinet sis à Hamdallaye ACI 2000, Immeuble SIPROVET, Bamako, Mali,

en cassation de l'arrêt n° 42 rendu le 21 juin 2023 par la Cour d'appel de Bamako, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme : Reçoit l'appel interjeté ;

Au fond : confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à la charge de l'appelante » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu selon les énonciations de l'arrêt attaqué que, par acte sous seing privé en date du 05 juin 2012, monsieur Boubacar KEITA et SANGARE PARTNERS, représenté par monsieur Amadou SANGARE concluaient un contrat de bail à usage professionnel portant sur un immeuble triplex sis à Hamdallaye ACI 2000, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction ; que ledit contrat entrait en vigueur le 1er juillet 2012, moyennant un loyer mensuel convenu entre les parties à la somme de 800.000 FCFA HT, payable trimestriellement et d'avance ; que le 26 octobre 2021, par le ministère de Me Dosson TRAORE, Huissier-Commissaire de justice, Boubacar KEITA notifiait à son locataire, SANGARE PARTNERS devenue SANGAREA SAS, un congé de six mois, pour une raison d'occupation personnelle ; que par exploit en date du 24 janvier 2022 de Me Sylvain Makan KEITA, SANGAREA SAS, qui ne doit un centime au titre des arriérés de loyers, contestait le congé à lui notifié par son bailleur ; qu'à la suite d'une instance en résiliation et expulsion initiée par ce dernier, le Tribunal de commerce de Bamako résiliait le bail liant les parties et ordonnait l'expulsion de SANGARE PARTNERS ; que sur appel relevé de ce jugement par celui-ci, la cour d'appel de Bamako rendait l'arrêt confirmatif, dont pourvoi ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 125 de l'AUDCG

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 125 susmentionné, en ce que pour confirmer le jugement n° 960 précité ayant prononcé la résiliation du bail liant les parties, les juges d'appel ont soutenu que la demanderesse au pourvoi n'a pas saisi la juridiction compétente pour contester le congé qui lui a été notifié par son bailleur, alors selon le moyen, que ledit article ne fait aucune obligation au preneur de saisir la juridiction compétente pour contester le congé qui lui a été notifié ;

Attendu que selon l'article 125, alinéa 1er de l'AUDCG « dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé» ; qu'il résulte de cette disposition que le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement du bail, qui souhaite s'opposer au congé à lui adressé par son bailleur doit formuler cette opposition directement auprès du bailleur, dans le respect des formes prescrites ;

Attendu en l'espèce que, pour confirmer le jugement ayant prononcé la résiliation du bail liant les parties, la cour d'appel a retenu que « la notification-congé a été servie le 26 octobre 2021 pour un délai de six mois qui expire le 26 juin 2022 ; que depuis cette date, l'appelante qui n'a élevé aucune contestation contre les congés devant la juridiction compétente, ne peut qu'accepter les conséquences qui en résultent, la résiliation du contrat de bail conformément aux dispositions dudit contrat de bail et l'article 77 du RGO « que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites conformément » ; qu'en effet, le fait pour l'appelante de ne pas saisir la juridiction compétente d'une action en contestation de congé dans le délai de six mois, qui expire le 26 juin 2022, et depuis cette date, est déchue par suite de forclusion de former la moindre contestation encore moins une demande de quelque nature que ce soit » ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, alors que l'opposition doit être formulée auprès du bailleur et non directement devant le juge, la cour d'appel a commis le grief allégué au moyen ; qu'il échet, par conséquent, de casser cet arrêt, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens et d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit en date du 13 janvier 2023, SANGARE PARTNERS a interjeté appel contre le jugement n°960 du 14 décembre 2022, dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

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

Reçoit l'assignation, la déclare bien fondée ;

Résilie le bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de SANGARE PARTNERS ;

Ordonne l'exécution provisoire ;

Rejette les demandes reconventionnelles ;

Met les dépens à la charge du défendeur » ;

Attendu qu'au soutien de son appel SANGARE PARTNERS fait grief au jugement entrepris d'avoir méconnu ses droits en résiliant le bail liant les parties ; qu'il explique qu'en matière de bail à usage professionnel, comme c'est le cas en l'espèce, pour contester le congé à lui donné par le bailleur, le preneur n'a pas besoin de saisir le tribunal compétent ; que selon l'article 125 susvisé, le preneur peut s'opposer au congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé ; que pour cela, elle sollicite l'infirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau déclarer la demande principale de l'intimé mal fondée ; qu'elle ajoute, par ailleurs, que l'opposition au bail à durée indéterminée liant les parties ne remplit aucune des conditions posées aux articles 127 et 128 de l'AUDCG ; que les locaux loués ne constituent pas des locaux principaux de l'intimé ; que celui-ci ne justifie pas de motif grave et légitime à son encontre ; que pour cela, elle conclut à l'infirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, déclarer la demande principale de Boubacar KEITA mal fondée, l'en débouter en conséquence de ses prétentions, fins et conclusions et déclarer, par contre, sa demande reconventionnelle bien fondée ; qu'y faisant droit de condamner Boubacar KEITA à payer à SANGARE PARTNERS devenue SANGAREA SAS la somme de 356.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction et mettre les dépens à la charge de l'intimé ;

Attendu qu'en réplique, Boubacar KEITA conclut au rejet des moyens invoqués par le conseil de SANGARE PARTNERS, en expliquant qu'il a fait notifier le congé en fin de bail à son preneur en date du 26 octobre 2021 par

l'Etude de Me Dossom TRAORE, huissier commissaire de justice à Bamako ; qu'avant l'expiration de cette date, l'appelante n'avait en aucun moment saisi le Tribunal compétent d'une action en contestation de congé, se contentant d'un simple exploit d'huissier en date du 24 janvier 2022 ; qu'elle est dès lors déchue de son droit de porter une quelconque action judiciaire tendant à la contestation du congé ; qu'à partir de cet instant bien qu'étant à jour dans le paiement de son loyer, l'appelante était devenue une occupante sans titre ni droit de sa concession ; que la résolution judiciaire du bail conclu entre lui et l'appelante peut-être valablement prononcée par le tribunal, que de même l'expulsion de celui-ci de ladite concession mérite d'être ordonnée, conformément aux dispositions de la loi régissant la matière ; que relativement à la demande de l'appelante de la voir condamner aux dommages et intérêts, il soutient que celui-ci n'apporte au dossier aucun élément de preuve des préjudices qu'elle aurait subies ; que pour tout ce qui précède, il convient de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et mettre les dépens à la charge de l'appelante ;

Sur le bien-fondé de la demande principale de Boubacar KEITA

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation de l'arrêt attaqué, il échet d'infirmer le jugement entrepris, en ce qu'il a retenu que l'opposition du congé formulée par le preneur au bailleur n'est pas valide et statuant à nouveau déclarer la demande principale de Boubacar KEITA mal fondée et l'en déboute ;

Sur le bien-fondé de la demande reconventionnelle de SANGAREA

Attendu que par sa demande reconventionnelle l'appelante SANGAREA SAS sollicite la condamnation de l'intimé à lui payer la somme de 356.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ; que pour fixer cette indemnité, elle évalue la valeur du fonds de commerce exploité dans les locaux loués retenant le chiffre d'affaires moyen des trois dernières années à 350.000.000 FCFA et les frais de déménagement et de réinstallation à 6.000.000 FCFA ; que pour cela, elle conclut à la condamnation de Boubacar KEITA à la somme de 356.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction et mettre les dépens à la charge de l'intimé ;

Attendu qu'aux termes de l'article 127, alinéa 1er, 1 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 :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant.

Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore d'une cessation de l'exploitation de l'activité ;

Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser » ; que l'article 128 du même Acte dispose, par ailleurs, que « le bailleur peut, sans versement d'indemnité d'éviction, refuser le renouvellement du bail sur les locaux d'habitation accessoires des locaux principaux, pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint ou ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. » ;

Attendu, en l'espèce, que la défenderesse au pourvoi a notifié au bailleur sa contestation de congé par exploit en date du 24 janvier 2022, soit avant l'expiration des six mois par Me Sylvain Makan KEITA, Huissier-Commissaire de justice à Bamako ; que le motif d'occupation personnelle avancé par le bailleur ne peut servir de base légale pour l'exonérer de toute indemnité d'éviction, l'immeuble objet du bail ne constituant pas le local principal du bailleur, Boubacar KEITA ; que celui-ci ne dispose pas de motif grave et légitime à l'encontre de son preneur, SANGAREA SAS, lequel n'a pas cessé d'exploiter son activité dans les lieux loués et n'a pas failli à ses obligations substantielles du bail, et a régulièrement formé opposition dans le délai requis ; que le bailleur ne peut donc refuser le renouvellement du bail sans motif légitime, sans verser une indemnité d'éviction ; qu'il échet d'infirmer le jugement entrepris, en ce qu'il a rejeté la demande de SANGAREA SAS à la condamnation du bailleur à lui payer une indemnité d'éviction et des dommages et intérêts ; que statuant à nouveau, il y a lieu de condamner Boubacar KEITA au paiement de la somme de 356.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction et de dommages-intérêts à SANGAREA SAS ;

Sur les dépens

Attendu que Boubacar KEITA ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 42 du 21 juin 2023 de la Cour d'appel de Bamako ;

Evoquant et statuant à nouveau

Infirme le jugement n° 960 du 14 décembre 2022 du Tribunal de commerce de Bamako ;

Statuant à nouveau

Déclare la demande principale de Boubacar KEITA mal-fondée, l'en déboute ;

Déclare la demande reconventionnelle de SANGAREA SAS bien-fondée ;

Condamne Boubacar KEITA au paiement de la somme de 356.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction et de dommages-intérêts à SANGAREA SAS ;

Condamne Boubacar KEITA aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier