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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 09 avril 2026

Pourvoi : n° 007/2021/PC du 11/01/2021

Affaire : Alhadj Baye ALI
(Conseils : Maîtres BELKOULAYO DOUMIANDJE Augustine et Benjamin MAMGODIBAYE, Avocats à la Cour)

Contre

AHMED BOKORI
(Conseils : Cabinet de Maître NGADJADOUM Josué, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 063/2026 du 09 avril 2026

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 09 avril 2026 où étaient présents :

Messieurs :	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Président
	Mounetaga DIOUF,	Juge, rapporteur
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Youssouf FOFANA,	Juge
	Adamou MOUSSA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 11 janvier 2021, sous le n°007/2021/PC, formé par le cabinet de Maître BELKOULAYO DOUMIANDJE Augustine, Avocats à la Cour, sis à l'avenue Canal Saint Martin, quartier Bololo, non loin de la place de la nation, BP 6539 Ndjaména, République du Tchad, agissant au nom et pour le compte de sieur Alhadj Baye ALI, demeurant à N'Djamena, République du Tchad, dans la cause l'opposant au sieur Ahmed BOKORI, demeurant à N'Djamena, quartier Mardjandafac, ayant pour conseil le Cabinet NGADJADOUM Josué, Avocats à la Cour, cabinet situé à l'avenue Mobutu, BP : 5554 N'Djamena, République du Tchad,

en cassation de l'arrêt n°025/2020 rendu le 19 novembre 2020 par la Cour d'appel de N'Djamena et dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties en matière commerciale et en dernier ressort ;

En la forme :

Reçoit les appels des parties ;

Au fond :

Déclare l'appel de ALHADJ BAYE ALI mal fondée ;

Déclare celui de AHMED BOKORI fondé ;

Confirme le jugement commercial n°269/2019 du 16/10/2019 en son principe de condamnation à titre d'indemnité d'occupation ;

Le réforme quant au quantum ;

Condamne ALHADJ BAYE ALI au paiement de la somme de quarante-cinq millions cent mille (45.100.000) Francs ;

Infirme ledit jugement en ce qu'il a rejeté la demande en paiement de dommages-intérêts ;

Évoque et statue à nouveau ;

Condamne ALHADJ BAYE ALI au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) Francs à titre de dommages-intérêts ;

Déboute AHMED BOKORY du surplus de sa demande ;

Le condamne ALHADJ BAYE ALI 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 Mounetaga DIOUF, 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 de l'arrêt attaqué et des pièces du dossier de la procédure que le sieur AHMED BOKORI avait donné à bail son immeuble sis au quartier

Ambassatna à monsieur Alhadj BAYE ALI, pour usage professionnel ; que les parties avaient stipulé que le bail était consenti pour une durée de « dix (10) ans » à compter du 1er janvier 2008 devant expirer « le 31 décembre 2018 » ; que suite à une mésentente sur la question du loyer, notamment les nouvelles conditions de paiement exigées par le sieur Alhadj BAYE ALI et le montant du remboursement des impenses exigées par le preneur, le bailleur notifiait au sieur Alhadj BAYE ALI un préavis qui aboutissait à son expulsion par jugement n°072/2018 du 02 août 2018 ; que ce jugement ayant été exécuté le 30 novembre 2018, le bailleur assignait ensuite le preneur en paiement d'une indemnité d'occupation et de dommages-intérêts devant le Tribunal de commerce de N'Djamena ; que le preneur, de manière reconventionnelle, formulait une demande réparation des préjudices qu'il prétend avoir subis du fait de son expulsion ; que par jugement n°269/2019 rendu le 16 octobre 2019, la juridiction saisie condamnait Alhadj BAYE ALI au paiement d'une indemnité d'occupation de 2 250 000 FCFA et déboutait le sieur Ahmed BOKORI du surplus de sa demande ; que sur les appels respectifs des deux parties, la Cour d'appel de N'Djamena rendait la décision objet du pourvoi ;

Sur le moyen unique

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG) en ce qu'il a fondé le rejet de l'appel de sieur Alhadj BAYE ALI sur l'expiration du bail, au motif d'une part, qu'il « n'est pas contesté que le contrat [ayant pris effet le 1er janvier 2008] a été conclu pour une durée de dix ans même s'il apparaît dans ses stipulations qu'il expire le 31 décembre 2018 », et d'autre part, que le preneur n'a été expulsé de l'immeuble que le 30 novembre 2018, soit onze mois après la fin du contrat, alors, selon le moyen que le bail n'était pas encore expiré au regard de la date du 31 décembre 2018 fixée comme date de fin du bail et que le preneur payait régulièrement les loyers ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 115 de l'AUDCG qu'à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue audit article, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts ;

Attendu que pour déclarer l'appel de Alhadj Baye ALI non fondé, l'arrêt s'est appuyé sur le fait que l'erreur commise par les parties dans le décompte de la durée du bail de dix ans, en fixant la date d'expiration au 31 décembre 2018, pour un bail ayant pris effet le 1er janvier 2008, et devant donc arriver à terme le 31 décembre 2017, n'avait pour effet de prolonger cette durée au-delà des dix années voulues par les parties ; qu'en déduisant justement, en application de l'article 115 de l'AUDCG, que le maintien du preneur dans l'immeuble loué contre la volonté du propriétaire l'obligeait à payer une indemnité d'occupation et des dommages-intérêts, dès lors que le bail était arrivé à expiration, l'arrêt n'a, en rien, violé le texte visé au moyen ; que le moyen n'est donc pas fondé et doit être rejeté ;

Attendu que le moyen unique n'ayant prospéré, il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que, succombant, Alhadj Baye ALI doit être condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi ;

Condamne Alhadj Baye ALI aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier