



La résiliation du bail à usage professionnel est de la compétence de la juridiction pouvant examiner le fond du différend et statuer définitivement sur les demandes des parties et statuant à bref délai. elle ne peut, même conventionnellement, être dévolue à la compétence du juge de référés

DANS **BULLETIN ERSUMA DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE 2019/7 N° 23**, PAGES 6A À 7
ÉDITIONS **ORGANISATION POUR L'HARMONISATION EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES (OHADA)**

Date de mise en ligne : 07/01/2026

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://droit.cairn.info/revue-bulletin-ersuma-de-pratique-professionnelle-2019-7-page-6a?lang=fr>



Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...
Scannez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



Distribution électronique Cairn.info pour Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires (OHADA).

Vous avez l'autorisation de reproduire cet article dans les limites des conditions d'utilisation de Cairn.info ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Détails et conditions sur cairn.info/copyright.

Sauf dispositions légales contraires, les usages numériques à des fins pédagogiques des présentes ressources sont soumises à l'autorisation de l'Éditeur ou, le cas échéant, de l'organisme de gestion collective habilité à cet effet. Il en est ainsi notamment en France avec le CFC qui est l'organisme agréé en la matière.

JURISPRUDENCE

LA RÉSILIATION DU BAIL À USAGE PROFESSIONNEL EST DE LA COMPÉTENCE DE LA JURIDICTION POUVANT EXAMINER LE FOND DU DIFFÉREND ET STATUER DÉFINITIVEMENT SUR LES DEMANDES DES PARTIES ET STATUANT À BREF DÉLAI. ELLE NE PEUT, MÊME CONVENTIONNELLEMENT, ÊTRE DÉVOLUE À LA COMPÉTENCE DU JUGE DE RÉFÉRÉS
CCJA, ARRÊT N° 009/2019, 24 JANVIER 2019, HABANA CAFE SARL C/ SCI LE PÉLICAN DORÉ

(...) Sur le premier moyen de cassation, pris en sa première branche, tiré de l'incompétence à statuer de la juridiction du fond sur la demande en expulsion concernant un bail à usage professionnel

Attendu qu'en sa première branche, le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté l'exception relative à l'incompétence du Tribunal régional de Thiès comme mal fondée, alors que les articles 7 et 6 du contrat liant la société Le Pélican Doré à la société HABANA CAFE stipulent respectivement que tout litige né lors de l'exécution dudit contrat sera de la compétence exclusive du Tribunal Régional de Thiès et plus spécifiquement du juge des référés de ladite juridiction, et que l'expulsion pour cause de non-paiement du loyer sera prononcée « par simple ordonnance de référé » ; que dès lors le tribunal en retenant sa compétence a méconnu ces stipulations contractuelles et la cour, en rejetant l'exception y relative, a exposé sa décision à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 alinéa 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « A 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 si ce texte renvoie à l'organisation judiciaire de chaque Etat-partie relativement à la

détermination de la juridiction compétente, il s'agit incontestablement de la juridiction pouvant examiner le fond du différend qui oppose les parties à un bail à usage professionnel et statuer définitivement sur leurs demandes respectives ; que donc, la compétence du juge des référés n'est pas acquise en la matière, dès lors que, par essence, ce juge ne peut prescrire que des mesures conservatoires ou provisoires ne soulevant aucune contestation sérieuse et ne préjudiciant pas au fond, caractères qui font précisément défaut à la résiliation d'un bail à usage professionnel et à l'expulsion de celui qui s'en prévaut et des personnes de son chef ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont rejeté l'exception d'incompétence soulevée au profit du juge des référés, les articles 6 et 7 du contrat des parties ne pouvant primer sur les dispositions de l'article 133 précité qui, conformément à l'article 134 du même Acte uniforme, sont d'ordre public ; qu'il y a donc lieu de rejeter le moyen comme mal fondé ;

Sur la seconde branche du premier moyen, tiré de l'incompétence à statuer de la juridiction du fond sur la demande en expulsion concernant un bail à usage professionnel

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué la violation de l'alinéa 3 de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce que le tribunal ayant statué en matière civile et commerciale sur une demande de résiliation et d'expulsion relative à un bail à usage professionnel

relevant de la compétence de la juridiction statuant à bref délai, la cour devait infirmer le jugement entrepris ; qu'en ne le faisant pas, elle a exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que par la formule « statuant à bref délai » invoqué par le moyen, le législateur n'établit pas fondamentalement la compétence juridictionnelle en matière de résiliation et d'expulsion se rapportant à un bail à usage professionnel, mais prescrit plutôt à la juridiction compétente la procédure à suivre pour régler un tel différend, par exception aux procédures classiques

appliquées par les juges du fond et particularisées par une absence de célérité inhérente à leur nature spécifique ; que dès lors, le moyen manque en droit et sera par conséquent rejeté ;

(...) Sur les dépens

Attendu que la demanderesse ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société HABANA CAFE aux dépens ■

**LA COEXISTENCE D'UNE CLAUSE ATTRIBUTIVE DE
COMPÉTENCE ET D'UNE CLAUSE COMPROMISSOIRE
DANS UN MÊME CONTRAT, EST CONFORME AU DROIT
DE L'ARBITRAGE DANS LE CADRE DUQUEL EST REQUIS
L'APPUI D'UN JUGE ÉTATIQUE QUE LES PARTIES
PEUVENT DÉSIGNER**
*CCJA, ARRÊT N° 012/2019, 24 JANVIER 2019, SGBF C/ NAR
GUIBRINA & ENA*

(...) Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation de la loi, notamment des dispositions de l'article 26 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage, et du manque de base légale

Vu l'article 28 bis (nouveau), tirets 1 et 7, du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il est reproché au jugement attaqué la violation de la loi, notamment celle de l'article 26 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage, en ce que le tribunal, saisi d'une demande d'annulation d'une sentence arbitrale, a prononcé cette sanction sans en spécifier la cause comme l'exige le texte susvisé ; que cette violation fait manquer au jugement entrepris toute base légale et l'expose à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 26 de l'Acte uniforme visé au moyen, « Le recours en annulation n'est recevable que dans les cas suivants :

- si le tribunal arbitral a statué sans convention d'arbitrage ou sur une convention nulle ou expirée ;
- si le tribunal a été irrégulièrement composé ou

- l'arbitre unique irrégulièrement désigné ;
- si le tribunal arbitral a statué sans se conformer à la mission qui lui a été confiée ;
- si le principe du contradictoire n'a pas été respecté ;
- si le tribunal arbitral a violé une règle d'ordre public international des Etats signataires du Traité ;
- si la sentence arbitrale n'est pas motivée. » ;

Attendu, en l'espèce, que pour annuler la sentence entreprise, le tribunal se borne à énoncer « qu'il ressort de l'article 13 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage, qu'en présence d'une convention d'arbitrage la juridiction étatique doit se déclarer incompétente à moins que la convention d'arbitrage ne soit manifestement nulle ; que l'article 26 dudit acte ajoute que la demande d'annulation sera favorablement accueillie si le Tribunal arbitral a statué sans convention d'arbitrage ou sur une convention nulle ou expirée ; que les juridictions étatiques ayant retenu leur compétence, il faut en déduire la nullité de la convention d'arbitrage invoquée » ; qu'en se déterminant de la sorte, alors que la coexistence d'une clause attributive de