

I

Références: *TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE YAOUNDE-EKOUNOU, ORDONNANCE N°40/CIV DU 16 FEVRIER 2010, BALLA ANDRE PARFAIT, DAME VEUVE BALLA NEE AYO BRIGITTE C/MFOU'OU JEAN CLAUDE*

Domaine : OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL - BAIL COMMERCIAL

Nous Président, juge des référés,

- Vu la requête introductive d'instance ensemble les pièces du dossier de la procédure ;
- Vu les lois et règlements applicables ;
- Vu la loi n°2006/015 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire de l'Etat ;
- Attendu que suivant exploit du 15 décembre 2009, non encore enregistré de Me NGO HIAG Fidèle, Huissier de justice à Yaoundé, sieur BALLA André parfait et dame veuve BALLA née AYO Brigitte ont fait donner assignation à sieur MFOU'OU Jean Claude ayant pour conseil Me NDOUMOU, d'avoir à se trouver et comparaître devant nous le 15 décembre 2009 à 12 heures, pour est-il dit dans l'acte de saisine :
- Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer même d'office ;
- Au principal renvoyer les parties à mieux se pourvoir comme elles aviseront ;
- Mais dès à présent, vu l'urgence et le péril en la demeure ;

CONSTATER

- Que sieur MFOU'OU Jean Claude est redevable envers les requérants de la somme globale de neuf cent soixante dix sept mille trois cent vingt (977 320) FCFA représentant respectivement les prélèvements indus et abusifs opérés par lui sur les loyers desdits locaux 435 320 (quatre cent trente cinq mille trois cent vingt) FCFA et les loyers échus et impayés des mois de juin, juillet, août, septembre, octobre et novembre 2009 (540 000 (cinq cent quarante mille) FCFA) ;
- Que la sommation de payer et de libérer valant mise en demeure avant poursuites judiciaires servie à sieur MFOU'OU Jean Claude en date du 09 octobre 2009 par exploit de Me NGO HIAG Fidèle, Huissier de justice à Yaoundé par les requérants conformément tant aux dispositions de l'article 101 de l'Acte uniforme OHADA

relatif au droit commercial général que même à celles de l'article 12 dudit contrat de bail, est demeurée sans effet à ce jour ;

- Que sieur MFOU'OU Jean Claude utilise des artifices du genre « j'ai dépensé 24 994 448 (vingt quatre millions neuf cent quatre vingt quatorze mille quatre cent quarante huit) FCFA pour faire les travaux et 3 075 000 (trois millions soixante quinze mille) FCFA » pour l'expulsion du précédent occupant pour vouloir s'accaparer de l'immeuble des requérants ou pour se maintenir abusivement dans lesdits locaux sans payer les loyers ;
- Que sieur MFOU'OU Jean Claude est devenu un occupant sans droit ni titre desdits locaux du fait de la clause de résiliation de plein droit prévue par l'article 12 desdits contrats ;

EN CONSEQUENCE

- Ordonner l'expulsion de sieur MFOU'OU Jean Claude des locaux des requérants qu'il occupe dorénavant sans droit ni titre au quartier Mvog-Mbi à Yaoundé, ce sous astreinte de cinq cent mille (500 000) FCFA par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir ;
- Ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner sieur MFOU'OU Jean Claude aux entiers dépens dont distraction au profit de Me NJIFON Elias, Avocat aux offres de droit ;
- Attendu qu'au soutien de son action, le demandeur fait valoir que suivant deux contrats de bail signés à Yaoundé en date du 25 mars 2003, enregistrés à Yaoundé (actes sous seings privés) le 07 décembre 2009, vol. 5, folio 73, case /BD 580/8, les requérants ont loué à usage commercial à monsieur MFOU'OU Jean Claude deux locaux leur appartenant sis au lieu dit « Marché Mvog-Mbi » quartier Mvog-Mbi à Yaoundé, ce moyennant des loyers mensuels respectifs de soixante quinze mille (75 000) francs et quinze mille (15 000) francs, payables mensuellement ;
- Qu'aux termes de l'article 10 desdits contrats, sieur MFOU'OU Jean Claude ayant supporté les frais d'expulsion du précédent occupant du local loué à soixante quinze mille (75 000) francs par mois d'un montant d'un million trente huit mille huit cent quatre vingt (1 038 880) francs et ayant avancé la somme de cent quatre vingt dix

mille (190 000) francs en remboursement de la dette des requérants à l'égard d'un tiers, devait payer à ces derniers ses loyers en y prélevant chaque mois 25% desdits loyers mensuels jusqu'à remboursement total desdites sommes d'argent dont le montant global pour les deux baux susdits est d'un million deux cent vingt huit mille huit cent quatre vingt (1 228 880) francs, qu'aux termes des articles 6 et 8 desdits contrats, le preneur est tenu de s'acquitter des contributions, taxes, patentes ou tous autres impôts existants ou susceptibles de l'être de son occupation des lieux loués ainsi que de l'enregistrement desdits contrats de bail ;

- Attendu que cependant, alors que sur les loyers du local loué à 75 000 F par mois sieur MFOU'OU ne devait prélever globalement que la somme d'un million trente huit mille huit cent quatre vingt (1 038 880) FCFA, icelui, au 31 mai 2009, avait déjà prélevé sur lesdits loyers la somme globale d'un million trois cent quatre vingt huit mille cinq cents (1 388 500) FCFA, soit un trop perçu indu de trois cent quarante neuf mille six cent vingt (349 620) francs ;
- Attendu que sur les loyers du local loué à 15 000 F par mois, alors qu'il ne devait y prélever globalement que la somme de cent quatre vingt dix mille (190 000) francs, au 31 mai 2009, sieur MFOU'OU Jean Claude y avait déjà prélevé à tort la somme de deux cent vingt sept mille cinq cents (227 500) francs, soit un trop perçu indu de quatre vingt sept mille cinq cents (87 500) francs ;
- Qu'ainsi, les prélèvements indus et abusifs opérés par sieur MFOU'OU Jean Claude sur les loyers des deux locaux loués susmentionnés s'élèvent globalement à ce jour à la somme de quatre cent trente sept mille cent vingt (437 120) francs ;
- Attendu qu'aux termes de l'article 12 desdits contrats de bail, après apurement des frais avancés pour l'expulsion du précédent locataire et ceux exposés pour payer la dette des requérants comme dit ci-dessus, à défaut de paiement à son échéance d'au moins trois (03) termes de loyers et en cas d'inexécution de l'une ou plusieurs conditions du bail, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur ;
- Que toutes les multiples relances entreprises par les requérants auprès de sieur MFOU'OU Jean Claude en vue de le voir enregistrer les contrats de bail et leur en remettre des exemplaires dûment enregistrés et de le voir payer ses arriérés de loyers et les loyers indûment prélevés susmentionnés, notamment la sommation de payer et de libérer valant mise en demeure avant poursuites judiciaires à lui servie en date du

09 octobre 2009 par exploit de Me NGO HIAG Fidèle, Huissier de justice à Yaoundé sont demeurées vaines à ce jour ;

- Attendu que pire encore, au lieu de payer aux requérants leurs loyers réclamés dans ladite sommation, sieur MFOU'OU Jean Claude manifestement de mauvaise foi et dans une manœuvre dilatoire, a plutôt fait servir à ces derniers une sommation en réplique en date du 25 novembre 2009, par exploit de Me ELOUNDOU Vincent, Huissier de justice à Yaoundé, pour leur intimer l'ordre d'aller à l'Etude de cet Huissier retirer leurs loyers qui y sont déposés ;
- Que dans cette même sommation en réplique, pour justifier son maintien abusif dans lesdits locaux, sieur MMFOU'OU prétend avoir dépensé la somme de 24 994 448 (vingt quatre millions neuf cent quarante huit) FCFA pour effectuer des travaux de réfection dans les lieux loués contre celle de 3 075 000 (trois millions soixante quinze mille) FCFA pour financer l'expulsion du précédent occupant ;
- Attendu que face à ces défaillances de sieur MFOU'OU Jean Claude à honorer ses obligations contractuelles et à la résistance de ce dernier, il y a véritable extrême urgence à ce que les requérants reprennent la libre jouissance de leur locaux sus indiqués à travers l'expulsion de ce dernier des locaux loués ;
- Que cette urgence justifie parfaitement la compétence de monsieur le juge des référés en l'espèce ;
- Attendu que c'est donc à bon droit que les requérants saisissent monsieur le juge des référés du tribunal de céans pour voir ordonner l'expulsion de sieur MFOU'OU Jean Claude des locaux des requérants qu'il occupe dorénavant sans droit ni titre ;
- Attendu que vu la mauvaise foi et la résistance de sieur MFOU'OU Jean Claude, il y aura lieu d'ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution et de l'assortir d'une astreinte de cinq cent mille (500 000) francs par jour de retard à compter de son prononcé ;
- Attendu que pour faire échec à l'action du demandeur, le défendeur, sous la plume de son conseil, excipe la nullité de l'acte introductif d'instance d'une part la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité des demandeurs et la contestation sérieuse procédant de l'omission de prendre en considération le coût d'importants travaux par lui entrepris ;

- Attendu qu'au sens de l'article 1134 du Code civil les contrats de bail dont s'agit ont été signés entre le concluant comme preneur et deux autres parties comme « bailleur » à savoir MVEME ONANA Jean et BEYEME Margueritte ;
- Attendu alors que BEYEME décédée, il n'est rapporté aucune preuve que sa succession ait été ouverte ;
- Qu'ainsi tant que la susdite succession n'est pas ouverte, et que les baux liant les parties ne disposent pas clairement d'une solidarité entre les créanciers au sens des articles 1197 et suivants du Code civil, ni les prétendus ayant droit de feu BEYEME, ni sieur MVEME ONANA Jean, personne n'a qualité pour ester en justice dans le cadre desdits baux ;
- Que le juge de céans déclarera la présente procédure irrecevable ;
- Attendu que l'article 3 alinéa 3 des contrats de bail liant les parties dispose que le preneur pourra faire toutes les transformations qu'il jugera nécessaire pour son activité sans autorisation préalable du bailleur et que l'alinéa 4 ajoute que les coûts engagés par le preneur en vue de la réalisation desdits embellissements, améliorations et installations seront défalqués des loyers, ce qui équivaut à une reconnaissance et acceptation implicites de toutes les dépenses résultant des travaux ultérieurs sur les immeubles ;
- Attendu qu'il a été démontré que le concluant a effectué d'importants travaux d'aménagement évalués à 24 994 448 FCFA, d'où vient-il donc que lesdites dépenses fassent l'objet de contestations ;
- Qu'il n'est pas inutile de rappeler pour la gouverne du juge, qu'au moment de la signature des contrats querellés, lesdits locaux composés d'un bar, d'une auberge et d'un restaurant étaient invisibles, inaccessibles et inexploitable ;
- Que leur accessibilité et exploitabilité a été l'œuvre du concluant, contrairement aux dires des demandeurs ;
- Qu'il y a effectivement lieu de constater l'existence d'une contestation sérieuses liée à ces travaux engagés par le concluant toute chose ne relevant plus de la compétence du juge des référés ;
- Qu'aussi, le juge des référés de céans se déclarera incompétent à statuer ;
- Que d'ailleurs, un transport judiciaire pour constater la véracité des arguments du concluant sur l'étendue desdits travaux d'aménagement ne fera de mal ni aux demandeurs ni au concluant ;

- Attendu que les demandeurs continuent à nier le versement des loyers par le concluant pour le compte des mois de juin, juillet, août, septembre, octobre et novembre 2009 au motif que les personnes ayant signées les reçus relatifs au paiement des loyers pendant cette période n'avaient pas qualité ;
- Mais attendu qu'il s'agit là de l'étalement de toute la mauvaise foi de ces demandeurs qui après avoir promis la location desdits locaux à quelqu'un de plus offrant veulent ici renier leurs propres frères, sœurs et enfants à savoir BALA Marie, BALLA Gaëlle Dorothee MBIA qui chaque fois que l'un d'eux a faim court chez le concluant ;
- Que diraient-ils alors des reçus signés par madame BALLA Marie et BALLA André Parfait lui-même les 10/06/2009, 11/07/2009, 24/07/2009, 15/08/2009 et 25/09/2009 ?
- Que sur ce point, le juge de céans notera la mauvaise foi de BALLA André Parfait et rejettera toutes les prétentions comme non fondées ;

Sur la nullité de l'exploit introductif d'instance

- Attendu que le défendeur allègue que le défaut de précision de la profession des demandeurs est une cause de nullité de l'exploit ;
- Attendu qu'aux termes de l'article 602 du Code de procédure civile et commerciale « sauf dans les cas où les lois ou décrets n'en disposent autrement, les nullités d'exploits ou actes de procédure sont facultatifs pour le juge qui peut toujours les accueillir ou les rejeter » ;
- Mais attendu que l'article 6 du Code de procédure civile et commerciale visé par le défendeur ne prescrit pas la nullité en cas de non indication de la profession du demandeur ;
- Attendu qu'il n'y a pas de nullité sans texte, que bien plus, le défendeur ne justifie pas d'un quelconque préjudice qu'il aurait subi du fait de la non indication par les demandeurs de leur profession ;
- Que c'est à bon droit que le défendeur devra être débouté de ce chef comme non fondé ;

Sur la qualité des demandeurs

- Attendu que le défendeur fait valoir que les contrats de bail dont s'agit ont été signés entre lui-même comme « preneur » et les deux autres parties comme « bailleur » à savoir sieur MVEME ONANA Jean et BEYEME Margueritte ;
- Que BEYEME étant décédé, il n'est pas rapporté la preuve que sa succession ait été ouverte ;
- Attendu cependant que l'action en justice est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt personnel juridique légitime pour élever ou combattre une prétention ;
- Attendu par ailleurs que les demandeurs de la présente cause sont les signataires du contrat de bail litigieux ;
- Attendu que dans le cas de l'espèce, les demandeurs ont un intérêt à ce qu'une décision soit rendue dans la présente cause ;
- Que dans ces conditions l'intérêt se confondant à la qualité il a lieu de rejeter comme non fondée la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité des demandeurs soulevée par les défendeurs ;

Sur l'inexécution des obligations contractuelles

- Attendu que pour justifier le non paiement de ces loyers, le défendeur allègue qu'il a fait des travaux d'aménagement dans les locaux loués d'un montant de FCFA 24 994 448 (vingt quatre millions neuf cent quatre vingt quatorze mille quatre cent quarante huit) FCFA lequel montant devait être défalqué sur les loyers conformément aux dispositions des articles 3 et 4 du contrat de bail, qu'il produit à cet effet un devis estimatif des différents travaux datés du 19 janvier 2003 ;
- Mais attendu que le défendeur fait simplement là, si besoin était, preuve tangible de sa mauvaise foi ;
- Qu'en effet, un devis ne saurait constituer la preuve des travaux effectués, bien plus, le devis dont s'agit dont on ne sait de quel local il est relatif, est daté du 19 janvier 2003, c'est-à-dire au moins trois mois avant que le défendeur ne conclue et signe un contrat de bail avec les demandeurs, qu'avec la somme de 24 994 448 FCFA le défendeur devait plutôt s'acheter un terrain et y construire ses propres locaux, que le défendeur n'a jamais effectué les travaux dans les locaux loués ;
- Que le défendeur ayant dépassé de loin le montant des dépenses convenues, une sommation de payer les trop perçus et les autres loyers échus lui a été servie en date du

09 octobre 2009 par exploit de Me NGOHIAG Fidèle, Huissier de justice à Yaoundé, mais cette sommation est demeurée vaine jusqu'à ce jour, que depuis cette sommation, le défendeur ne paie même plus les loyers des locaux loués ;

- Que c'est donc à bon droit que le défendeur devrait être débouté de ce chef de demande comme non fondé ;
- Attendu au regard des pièces du dossier de la procédure que l'expulsion sollicitée est relative au bail commercial ;
- Qu'aux termes de l'article 71 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général « est réputée bail commercial toute convention, même non écrite, existant entre le propriétaire d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble compris dans le champ d'application de l'article 69, et toute personne physique ou morale, permettant à cette dernière, d'exploiter dans les lieux avec l'accord du propriétaire, toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle » ;
- Qu'aux termes de l'article 107 de l'Acte uniforme sus indiqué, le locataire gérant d'un fonds de commerce a la qualité de commerçant, et il est soumis à toutes les obligations qui en découlent ;
- Attendu par ailleurs que l'Acte uniforme sus indiqué ne précisant pas quelle est la juridiction compétente en la matière, il y a lieu de se référer à la loi nationale de chaque Etat partie afin de déterminer la juridiction devant laquelle il faut introduire la demande ;
- Attendu qu'il est de jurisprudence constante et de doctrine établie que deux conditions doivent être réunies pour que le juge des référés puisse ordonner l'expulsion d'un locataire relativement à un bail commercial :
 - Les formalités à peine de nullité d'ordre public de l'article 101 de l'Acte uniforme sus indiqué et la clause attributive de compétence contenue dans le contrat des parties ;
- Attendu cependant que s'il est vrai que les parties avaient attribué expressément compétence au juge des référés pour le faire, il est également établi que les formalités de l'article 101 de l'Acte uniforme ont été respectées ;
- Attendu qu'il est également constant que sieur MFOU'OU Jean Claude a violé les termes de l'article 8 du contrat de bail liant les parties lequel dispose : « tous frais d'enregistrement du bail, frais de timbres, ainsi que tous les autres frais auxquels pourrait donner lieu le présent bail et ses suites seront supportés par le preneur » ;

- Attendu que les demandeurs ont rapporté la preuve que l'enregistrement du contrat de bail dont s'agit a été effectué par leurs soins et à leurs frais ;
- Qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de faire droit à la demande de sieur BALLA André Parfait et dame veuve BALLA née AYO Brigitte ;
- Attendu qu'aux termes de l'article 50 du Code de procédure civile et commerciale, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens ;
- Que sieur MFOU'OU ayant succombé, il convient de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties en matière des référés et en premier ressort ;
- Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;
- Déclarons recevable l'action intentée par les demandeurs ;
- Constatons la résiliation de plein droit du contrat de bail liant les parties ;
- Ordonnons par conséquent l'expulsion du sieur MFOU'OU Jean Claude des locaux occupés ce sous astreinte de 100 000 (cent mille francs) par jour de retard à compter de la signification de la présente ordonnance ;
- Condamnons MFOU'OU aux entiers dépens ;
- (...)

II

Références: *COUR D'APPEL DU LITTORAL, ARRET N°054/CC DU 07 FEVRIER 2011, DAME NANA NEE MOUKOUO CONTRE MONSIEUR YOUBI NOLA HUBERT*

Domaine : OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL - BAIL COMMERCIAL

LA COUR

- Vu les lois et règlements applicables :
- Vu le jugement n°04/COM rendu le 16 octobre 2003, dans la cause opposant YOUBI NOLA Hubert à dame MOUKOUO épouse NANA, le Tribunal de Première Instance de Douala-Bonanjo, statuant en matière civile et commerciale, ordonnait l'expulsion de cette dernière de l'espace loué, tant de corps et de biens que de tous occupants de son chef, condamnait celle-ci au paiement de la somme de 136.000 FCFA au titre de loyers échus, la condamnait en outre aux sommes suivantes :
 - Frais de procédure 300.000 FCFA
 - Dommages-intérêts..... 150.000 FCFA
- Reçoit la demande reconventionnelle de la défenderesse, mais l'y disait mal fondée et l'en a débouté ;
- Constatant que par requête non datée, mais enregistrée au greffe de la Cour d'appel le 06 mars 2004, dame MOKOUO épouse NANA a relevé appel à l'encontre de cette décision ;

EN LA FORME

- Considérant que l'appel de dame MOKOUO épouse NANA, intervenu 07 jours à compter de la signification du jugement critiqué est régulier, comme interjeté dans le respect des dispositions des articles 189 et suivants du Code de Procédure Civile et Commerciale ;
- Qu'il y a lieu de recevoir ledit appel et d'en examiner le mérite ;
- Considérant que les parties ont conclu ;

- Qu'il échet de statuer de manière contradictoire en la cause ;

AU FOND

- Considérant que dame MOKOOU épouse NANA fait grief au premier juge d'avoir fait une mauvaise application de la loi en ce qu'il a fait droit à la demande de YOUBI NOLA Hubert alors que ce dernier n'avait observé aucune procédure légale en matière d'expulsion avant la saisine du tribunal, en violation des dispositions des articles 101 et 102 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ;
- Qu'elle prétend en effet que YOUBI NOLA ne l'a pas mise en demeure par acte extrajudiciaire, tout en l'informant qu'à défaut de paiement des loyers ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie, ce qui annule sa procédure, la mise en demeure étant obligatoire et préalable en matière d'expulsion, avant la saisine du tribunal ;
- Qu'elle relève d'autre part que le susdit bailleur n'a pas notifié sa demande de résiliation de bail aux créanciers inscrits sur son fonds de commerce ;
- Qu'elle soutient enfin que le premier juge a violé les dispositions de l'article 99 du Code de l'enregistrement en ce qu'il a statué sur un contrat de bail non enregistré, ce qui rendait sa demande irrecevable ;
- Considérant que YOUBI NOLA Hubert rétorque quant à lui que le premier juge n'a été saisi qu'après notification de la mise en demeure prescrite par l'article 101 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;
- Que la décision critiquée, à tort, est intervenue après deux descentes sur les lieux, lesquelles ont établi plus qu'à suffire la mauvaise foi de dame MOKOOU épouse NANA qui n'a honoré ni les loyers dus, ni le paiement des frais d'électricité ni les règles d'hygiène et pire encore créait une voie de fait avec sa machine dans la salle de réception de la clientèle ;
- Qu'en conséquence, c'est à bon droit que le premier juge a rendu le jugement critiqué qu'il convient de confirmer dans toutes ses dispositions ;
- Considérant qu'il ressort formellement des énonciations du jugement critiqué que le bail a été enregistré le 03 juillet 2002, sous le volume 03, folio 85 et n°03/04 aux droits de 8.000 francs (verso 3^e rôle, 3^e paragraphe), d'une part et que par ailleurs la mise en demeure prescrite par la loi a été respectée,

YOUBI NOLA Hubert ayant notifié à dame NANA née MOKOUO une correspondance dans ce sens, laquelle lui a été notifiée par exploit de Maître BALENG MAAH Célestin en date du 13 août 2002, (verso 8^e rôle, 4^e paragraphe) ;

- Considérant par ailleurs qu'après deux descentes sur les lieux, le premier juge a, par des motifs abondants suffisamment motivé sa décision ;
- Que l'appelante qui ne contredit nullement lesdits motifs n'apporte aucun élément nouveau susceptible de conduire à la réformation de la décision attaquée ;
- Qu'il convient dès lors faute d'éléments nouveaux, de confirmer le jugement critiqué, dans toutes ses dispositions ;
- Considérant que l'appel de dame MOKOUO épouse NANA n'étant pas fondé, il y a lieu de condamner celle-ci aux dépens, en application des dispositions de l'article 50 du Code de Procédure Civile et Commerciale ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale, en formation collégiale, en dernier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi, et à l'unanimité ;

EN LA FORME

- Reçoit l'appel ;

AU FOND

- Confirme le jugement entrepris ;
- Condamne dame MOKOUO épouse NANA aux dépens distraits au profit de Yves Lucien MOTCHEBOUNG, Avocat aux offres de droit ;
- (...)

III

Références: *COUR D'APPEL DU LITTORAL, ARRET N°193/CC DU 04 JUILLET 2011, L'HOTEL AKWA PALACE CONTRE LA SOCIETE AFRICAINE DE PROMOTION IMMOBILIERE*

Domaine : **OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL - BAIL COMMERCIAL**

LA COUR

- Vu le jugement n°134 rendu le 25 juin 2008 par le Tribunal de première instance de Douala-Bonanjo, statuant en matière civile et commerciale dans la cause opposant la Société Africaine de Promotion Immobilière (SAPI) SCI à l'Hôtel Akwa Palace SA ;
- Vu le requête d'appel du 28 juillet 2008 présentée le 14 août de la même année par l'Hôtel Akwa Palace SA ;
- Vu l'incident relevé à l'audience du 05 avril 2010 par la SAPI SCI ;
- Ouï Monsieur le Président en son rapport ;
- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
- Considérant que par requête du 28 juillet 2008 enregistrée au Greffe de la Cour d'appel de céans le 14 août de la même année sous le n°1476, Me ABDOULAYE MENDENG IBRAHIMA a, pour le compte de l'Hôtel Akwa Palace Sa, interjeté appel contre le jugement n°134 du 25 juin 2008 sus visé ;
- Qu'à l'audience du 05 avril 2010, la SAPI SCI ayant pour conseil Me Henri KOUNTCHOU KENMOGNE, Avocat au Barreau du Cameroun, a relevé appel incident dudit jugement ;

EN LA FORME

- Considérant qu'au regard des dispositions conjuguées des articles 192, 193 et 199 du Code de Procédure Civile et Commerciale, les appels (principal et

incident) sus spécifiés sont intervenus dans les forme et délai prescrits par la loi ;

- Qu'il convient de les recevoir ;
- Considérant que toutes les parties ont conclu par l'organe de leurs conseils respectifs ;
- Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

AU FOND

- Considérant que l'appelant principal fait grief au premier juge d'avoir, dans sa décision avant dire droit du 23 juin 2008, violé les dispositions de l'article 8 de l'Ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 portant régime foncier en déduisant le droit de propriété de la SAPI SCI sur l'immeuble litigieux, non pas d'un acte de cession notariée comme prescrit par ces dispositions légales, mais plutôt du titre foncier n°22.476/W ;
- Qu'il reproche par ailleurs à la décision de fond intervenue le 25 juin 2008, d'une part, la dénaturation des faits qui a conduit le Tribunal ci-dessus désigné à appliquer les dispositions de l'article 92 de l'acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général afférentes au bail commercial à durée déterminée,) une convention dont le renouvellement implicite a rendu la durée indéterminée, et d'autre part d'avoir ordonné son expulsion en se fondant sur un droit de propriété non prouvé ;
- Qu'il sollicité l'infirmité des deux décisions dans leur intégralité ;
- Considérant que dans ses écritures subséquentes, l'Hôtel Akwa Palace tout en renchérissant ses prétentions, demande plutôt l'annulation des deux décisions attaquées, motif pris de se que d'une part elles ont violé l'obligation qui leur est faite par l'article 39 du code suscité de reprendre le dispositif des conclusions produites par les parties, et d'autre part, ignoré les dispositions de l'article 69 (3) de l'Acte uniforme précité, lesquelles excluent du champ d'application des normes communautaires relatives au bail commercial, les immeubles nus et restés tels quels après leur mise à bail, à l'instar de celui de l'espèce ;

- Considérant que pour sa part, la SAPI SCI critique le silence observé par le juge de fond quant à sa demande relative à l'astreinte de 5.000.000 (cinq millions) francs par jour de retard à l'exécution de l'expulsion ;
- Considérant qu'aux termes de l'article 7 de la loi n°2006/015 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire, toute décision est, sous peine de nullité d'ordre public, motivée en fait et en droit ;
- Considérant qu'en l'espèce, le Tribunal de première instance de Douala-Bonanjo bien qu'ayant valablement reçu et évoqué dans son jugement n°134 du 25 juin 2008 la demande aux fins d'expulsion sous astreinte de 5.000.000 francs par jour de retard, il est cependant resté muet sur la nécessité ou non d'assortir sa décision de cette mesure de contrainte pourtant explicitement demandée ;
- Qu'en omettant de se prononcer sur une branche de la demande formulée par la SAPI SCI, le premier juge a entaché sa décision de fond d'un vice dont la sanction est la nullité d'ordre public, au sens des dispositions ci-dessus rappelées de la loi n°2006/015 du 29 décembre 2006 ;
- Considérant que sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs tendant à obtenir l'annulation du jugement entrepris, il y a lieu de s'en tenir à celui-ci pour prononcer cette sanction ;
- Considérant qu'en vertu du pouvoir d'évocation reconnu à la Cour d'appel par l'article 212 du Code de Procédure Civile et Commerciale dans un tel cas, il y a lieu d'évoquer la cause et d'y statuer à nouveau ;
- Considérant que pour solliciter l'expulsion sous astreinte de 5.000.000 de francs par jour de retard de l'Hôtel Akwa Palace de la parcelle de 1080 m², partie d'un ensemble plus vaste d'une superficie de 9506 m² sis au quartier Akwa, lieu dit BONEBONG et objet du titre foncier n°22472/W, tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef, la SAPI SCI expose :
 - Qu'elle a acquis l'immeuble sus décrit à la suite d'un contrat de vente intervenu courant 2009 entre elle et la société Industrielle des Produits Chimiques et Aéronautiques (SIPCA) SA ;
 - Que cette convention a été passée suivant acte n°6661/REP reçu à Douala le 05 février 2009 par Me Martine NGASSEU TCHOKONDET, Notaire intérimaire à l'étude de Me KOFFI TCHANKOU-SABOU Madeleine et

Marquise ALAM EBOUTOU SOME, Notaire à Douala, et le titre foncier y afférant muté à son bénéficiaire ;

- Que du fait de cette transaction intervenue alors que plusieurs commerçants dont l'Hôtel Akwa Palace occupaient ledit immeuble en qualité de locataires, elle s'est substituée à la vendeuse dans son rôle de bailleresse et a multiplié les efforts et séances de travail pour en notifier l'appelant ;
- Qu'elle a plutôt été surprise d'apprendre qu'à la demande de ce locataire, ses loyers échus et dus par celui-ci seront placés sous séquestre auprès du Greffier en chef du Tribunal de première instance de Douala-Bonanjo, suivant ordonnance gracieuse n°355 rendue le 17 décembre 2003 par le Président de cette juridiction ;
- Qu'à sa requête, cette ordonnance e été rétractée par celle de référé n°422 du 18 août 2004, confirmée par l'arrêt n°89/REF du 10 mai 2006 ;
- Qu'ayant notifié l'Hôtel Akwa Palace d'un préavis de 06 mois en prélude à la résiliation de leur bail, en vue du projet de construction d'un centre commercial moderne sur le site, elle s'est heurtée à l'insensibilité de son locataire qui, au mépris des dispositions de l'article 92 de l'Acte uniforme OHADA cité plus haut, n' a jamais notifié aucune de ses précédentes baillereses de son intention de renouveler leur contrat, se maintenant ainsi sans droit sur le terrain au-delà du 30 juin 2000, terme pourtant prévu au bail, ce qui constitue assurément dès lors une voie de fait ;
- Qu'elle conclut que la sanction de cette carence est la déchéance de l'Hôtel Akwa Palace de son droit au renouvellement du bail et partant, son expulsion ;
- Considérant que pour faire échec à l'action de la SAPI SCI, l'Hôtel Akwa Palace fait valoir que ladite société n'a aucune qualité pour demander son expulsion et conclut à l'irrecevabilité de l'action ;
- Qu'il soutient que suivant jurisprudence de la Cour d'appel du Littoral, arrêt n°113/C du 16 septembre 1944, la qualité du demandeur en justice s'appréciant au moment de l'introduction de son action, la SAPI SCI qui prétend être nouvelle propriétaire de l'immeuble litigieux objet du titre foncier n°22.472/W se doit d'en rapporter la preuve ;
- Qu'au Cameroun, la preuve d'un droit réel immobilier est établie par acte notarié suivant l'article 8 de l'Ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 qui

- dispose que « les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent, à peine de nullité être établis en la forme notariée » ;
- Qu'en introduisant son action, la demanderesse n'a pas produit l'acte notarié de la prétendue vente du 05 février 2003 à l'issue de laquelle elle serait devenue propriétaire de l'immeuble disputé ;
 - Qu'il fait valoir en outre que rien n'établit que la société britannique PATERSON et ZOCHONIS, propriétaire réel du titre foncier sus évoqué ne l'est plus, tant qu'il n'a pas été muté au profit d'un tiers ;
 - Que la société britannique a apporté l'ensemble immobilier à la constitution de la SIPCA SA en 1994 sans pour autant que le titre foncier soit muté depuis lors, au profit de cette dernière ;
 - Que par ailleurs, alors qu'aucun propriétaire immobilier étranger ne peut vendre son immeuble sans que l'Etat du Cameroun ait expressément renoncé à son droit de préemption et autorisé ladite vente, la SIPCA SA au mépris du droit de préemption tant de l'Etat du Cameroun que de celui des locataires contemporains de ladite vente dont le projet ne leur a du reste pas été préalablement notifié ;
 - Que pourtant le droit de préemption n'est ni un devoir moral, ni une option doctrinale puisque le Tribunal de Grande Instance/Wouri saisi en annulation de la prétendue vente de l'immeuble à la SAPI SCI, a reconnu que c'est un droit d'acquisition préférentiel reconnu tant par la doctrine que par la loi ;
 - Que dans un premier temps, le Tribunal de Première Instance de Douala-Bonanjo a dénié à la SAPI SCI la qualité de propriétaire au motif que le titre foncier présenté n'était pas muté à son profit, encore moins à celui de la SIPCA SA ;
 - Que compte tenu de ces contestations relatives tant à la validité de la pseudo-vente qu'à la propriété de l'immeuble litigieux, il a demandé au président du Tribunal de Première Instance/Douala-Bonanjo d'ordonner la consignation des loyers échus entre les mains du Greffier en chef de ladite juridiction jusqu'à ce que soient établies la réalité de la propriété dudit immeuble et la validité de sa vente, d'où l'ordonnance n°355 du 17 décembre 2003 sus évoquée ;

- Qu'à ce jour cette ordonnance n'a pas fait l'objet d'une rétractation définitive, la Cour suprême ayant été saisie par lui d'un pourvoi contre l'arrêt infirmatif de la Cour d'appel du Littoral ;
- Que réagissant relativement à l'article 92 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général, l'Hôtel Akwa Palace excipe de ce que l'article 97 du même acte uniforme qui dispose qu' « en cas de renouvellement accepté expressément ou implicitement par les parties, et sauf accord différé de celle-ci, la durée du nouveau bail est fixée à trois ans », édulcore l'effet de l'article 92 en prévoyant la possibilité d'un renouvellement implicite du bail commercial ;
- Qu'en effet, soutient-il, après plusieurs renouvellements conformes à l'article 92 de l'Acte uniforme OHADA n°1, le bail commercial conclu entre l'Hôtel Akwa Palace et la société SIPCA SA a fait l'objet d'un renouvellement implicite suivant l'article 97 du même texte communautaire, à la suite d'une tentative de son expulsion par ladite société après que cette dernière a perçu par avance un trimestre de loyers échus, qui a buté le 10 juillet 2002 sur une ordonnance de débouté du président du Tribunal de Première Instance/Douala-Bonanjo, juge des référés ;
- Qu'il conclut sur ce point que de ce fait, le bail a été renouvelé implicitement pour une période de trois ans, à la date du 10 juillet 2002 ;
- Que sur le point de l'inobservation du délai de préavis invoqué par la SAPI SCI, l'Hôtel Akwa Palace fait valoir que le préavis étant la période qui doit obligatoirement s'écouler entre l'annonce faite par une des parties à un contrat à durée indéterminée de sa décision de mettre fin audit contrat et la cessation effective de celui-ci, l'article 93(1) de l'Acte uniforme OHADA précité dispose à ce sujet que « dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend résilier doit donner congé par acte extra judiciaire au moins six mois à l'avance » ;
- Qu'en l'espèce, le bail étant à durée indéterminée, il ne restait à la bailleuse aucune possibilité de notifier au preneur un quelconque délai de préavis, encore que la prétendue notification a été faite à la requête d'un tiers au bail qui n'y avait pas qualité, notamment la SAPI SCI ;

- Qu'il conclut que le PV de notification du 02 décembre 2004 à l'Hôtel Akwa Palace n'emportait dès lors aucun effet juridique et ne saurait servir de socle pour lui reprocher l'inobservation de ce préavis ;
- Que d'ailleurs dès réception de la fameuse correspondance intitulée « Notification d'un préavis », il a soulevé des contestations sérieuses sur la propriété de l'immeuble litigieux et la validité de son transfert, et subsidiairement, la violation de son droit de préemption sur ledit immeuble ;
- Qu'en exécution de l'ordonnance n°355 du 17 décembre 2003 suscitée et non définitivement rétractée, il s'acquitte régulièrement de ses loyers auprès du Greffier en chef désigné comme séquestre, comme en fait foi la lettre de transmission d'un chèque certifié d'un montant de 3.420.000 (trois millions quatre cent vingt mille) francs représentant six mois de loyer courant du 1^{er} janvier au 30 juin 2008 ;
- Qu'il soutient que son maintien sur les lieux ne constitue en aucun cas une voie de fait pouvant justifier son expulsion tant il existe des contestations sérieuses sur la prétendue vente de l'immeuble litigieux à la SAPI SCI par la SIPCA SA, aucune décision définitive à cette date n'ayant reconnue l'effectivité de la légalité du transfert par vente d'un titre foncier appartenant toujours à la société PATERSON et ZOCHONIS, car jamais muté ;
- Considérant qu'en cause d'appel, l'Hôtel Akwa Palace SA sous la plume de son conseil suscité et Me Arlette NGOULLA FOTSO, Avocat au Barreau du Cameroun, a réitéré ses précédentes prétentions ;
- Qu'il les renchérit toutefois en sollicitant l'annulation de la vente immobilière intervenue entre la SIPCA SA et la SAPI SCI, le 05 février 2003, tirant argument du défaut de production de l'acte notarié d'acquisition, et de la violation précédemment développée de son droit de préemption ;
- Qu'en outre, il fait valoir que les dispositions de l'article 69 de l'Acte uniforme OHADA n°1 mettent hors du champ d'application de cette norme communautaire les terrains loués nus et restés tels quels après leur mise à bail même à des fins commerciales, à l'instar de celui du cas d'espèce ;
- Que le présent litige n'a dès lors aucune vocation à s'apprécier aux cribles des dispositions légales communautaires et encore moins de celles de l'article 92 de l'Acte uniforme OHADA précité ;

- Considérant que pour faire obstruction à cet argumentaire, la SAPI SCI soulève l'exception d'irrecevabilité de la demande tendant à l'annulation de la vente immobilière du 05 février 2003, motif pris de ce qu'elle apparaît pour la première fois en instance d'appel, violant ainsi les dispositions de l'article 207 du Code de Procédure Civile et Commerciale ;
- Que relativement au bénéfice des dispositions de l'article 69 de l'Acte uniforme OHADA n°1, l'intimé conclut au dilatoire et fait observer que lesdites dispositions n'oblitérent en rien le problème juridique posé par le litige, notamment l'extinction d'un bail commercial à durée déterminée, ni la pertinence du contrat produit aux débats, prévoyant son propre terme au 30 juin 2000 et interdisant à son article 4 sa tacite reconduction ;

I- Sur l'exception d'irrecevabilité de l'action en expulsion de la SAPI SCI

- Considérant qu'il est reproché à la SAPI SCI son défaut de qualité à demander l'expulsion de l'occupant d'une parcelle sur laquelle elle ne prouve pas valablement sa propriété, car la production d'un titre foncier et non d'un acte notarié translatif de droit réel immobilier en la forme notariée, n'est pas suffisante ;
- Considérant qu'en effet, l'article 8 de l'ordonnance n°71/1 portant régime foncier du Cameroun dispose que « les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent, à peine de nullité être établis en la forme notariée » ;
- Considérant toutefois qu'il ressort des dispositions de l'article 1^{er} du décret n°76/165 du 25 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n°2005, que « le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière » ;
- Qu'il découle de la conjugaison des dispositions légales ainsi rappelées que si l'acte notarié permet d'authentifier la volonté d'une des parties dans la constitution, la transmission ou l'extinction des droits réels immobiliers entendus dans leur sens le plus globalisant, la propriété immobilière est quant à elle, exclusivement prouvée par le titre foncier, clef de voûte du processus d'acquisition de ce droit auquel concourt entre autres exigences et formalités

légales, l'acte notarié de l'article 8 de l'ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 précité ;

- Que d'ailleurs en pratique administrative, l'un des mérites de l'acte notarié est de permettre au conservateur de la propriété foncière d'inscrire dans la section du titre foncier, prévue à cet effet, et sans courir le risque d'une éventuelle méprise, toutes les mentions se rapportant à des faits ou actes juridiques, qui visent à constituer, transmettre, alléger, modifier, grever, paralyser ou même éteindre la propriété immobilière ;
- Considérant en l'espèce, que la SAPI SCI a après communication, à la partie adverse produit dans le bordereau de ses pièces, sous numéros 1 et 2 et sans que l'un soit exclusif de l'autre, une copie du titre foncier n°22472/W relatif à l'immeuble dont une parcelle est disputée et dont il ressort de la section IV intitulée MUTATIONS que l'immeuble y afférant est la propriété de la SAPI SCI depuis le 05 février 2003 ainsi que l'acte de vente n°6661 du répertoire de Me Martine NGASSEU, notaire à Douala, par lequel la SIPCA SA cède l'immeuble objet du titre foncier n°22472/W préalablement reçu comme apport de la société PATERSON ZOCHONIS lors de sa constitution, à la SAPI SCI ;
- Qu'en vertu desdites pièces, l'argument de l'appelant tiré du défaut de leur communication apparaît inopérant et mérite d'être écarté des débats ;
- Qu'en conséquence, cette translation du droit de propriété entre la SIPCA SA et la SAPI SCI induit inéluctablement la substitution de cette dernière à la SIPCA SA dans le bail la liant à l'Hôtel Akwa Palace SA et du reste non contesté par celui-ci, l'accessoire suivant ipso facto le principal ;
- Que d'ailleurs cette substitution a été portée à la connaissance de l'appelant tel qu'il ressort de l'exploit du 04 juin 2003 également produit aux débats, du ministère de Me KAMWA Gabriel, Huissier de justice à Douala, requis par la SAPI SCI à l'effet de signifier à Akwa Palace qu'elle est depuis le 05 février 2003 propriétaire de l'immeuble abritant l'espace par lui occupé suivant contrat passé avec la SIPCA SA, précédant propriétaire ;
- Que de surcroît, le locataire a dans ses écritures affirmé avoir volontairement ignoré cette information ;
- Qu'il résulte dès lors de ce qui précède que la SAPI SCI en tant que nouvelle propriétaire de l'immeuble litigieux, s'est valablement substituée à la

précédente bailleresse, acquérant de ce fait la qualité requise pour ester en expulsion de son locataire ;

- Qu'il convient alors de rejeter l'exception soulevée par l'Hôtel Akwa Palace SA ;

II- sur la validité de la vente immobilière intervenue le 05 février 2003 entre la SIPCA SA et l'intimé

- Considérant que l'Hôtel Akwa Palace SA allègue que la transaction foncière du 05 février 2003 tire sa nullité de ce qu'elle s'est opérée sans purge préalable du droit de préemption de l'Etat du Cameroun en matière de vente immobilière par des étrangers, ni de celui des occupants contemporains du projet de vente ;
- Qu'en sus, ladite vente n'a pas été établie sur la foi d'un acte notarié ;
- Qu'en outre, elle fait l'objet d'une instance en annulation encore pendante devant le Tribunal de Grande Instance/Wouri ;
- Qu'enfin, il sollicite de la Cour l'annulation de ladite vente ;

1. Sur le droit de préemption

- Considérant que des dispositions combinées des articles 23 et 28 du décret du 21 juillet 1932 instituant au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation et 10 (3) nouveau de la loi n°80/21 du 14 juillet 1980 modifiant et complétant l'article de l'ordonnance n°71/1 du 06 juillet 1974 fixant régime foncier disposent que « la préemption est le droit reconnu à tout copropriétaire indivis d'un immeuble, à tout cohéritier sur les immeubles de la succession, à tout copropriétaire indivis d'une maison d'habitation, superficiaire pour l'acquisition du sol et au propriétaire du sol pour l'acquisition de la superficie, d'acquérir la portion vendue à un tiers en se substituant à cet acquéreur, moyennant le remboursement du prix de vente, y compris des loyaux coûts du contrat, et, s'il y a lieu, des dépenses engagées pour l'amélioration » ; que l'Etat du Cameroun en jouit en cas de revente par toute personne de nationalité

étrangère, et qu'il se prescrit, dans tous les cas, par six mois à partir de la vente ;

- Considérant qu'en l'espèce, l'examen de l'expédition produite de l'acte notarié de la vente immobilière contestée fait saillir le visa n°000105 apposé le 16 janvier 2003 par le Ministère de l'urbanisme et de l'Habitat alors en charge des affaires foncières, transmis suivant lettre adressée au notaire instrumentaire le même jour sous le n°00015.Y.2.3/MINUH/D300 et produite aux débats, traduisant de ce fait l'onction accordée par l'Etat du Cameroun à la transaction projetée et par là, la renonciation à son droit de préemption ;
- Que les éléments ainsi relevés attestent à suffire la preuve de la renonciation délibérée par l'Etat de son droit de préemption sur l'immeuble en cause ;
- Que s'agissant de celui allégué par l'Hôtel Akwa Palace à son propre bénéficiaire, il ne repose sur aucun fondement légal à la lecture des articles 23 et suivants du décret suscité de 1932 qui cite de manière exhaustive les bénéficiaires de ce droit et leur préséance, relativement à la vente des immeubles immatriculés ;
- Considérant qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de constater la vacuité de cette branche du moyen, d'y dire l'appelant mal fondé et de le rejeter en conséquence

2. Sur l'absence de preuve de la vente par acte notarié

- Considérant qu'il y a lieu, pour rejeter cette prétention, de reconduire les motifs précédemment développés au sujet du défaut de qualité de l'intimé ;
- Qu'en effet, la SAPI SCI ayant prouvé à suffisance sa propriété sur l'immeuble litigieux par la production non seulement du titre foncier n°22472/W, mais également de l'expédition de l'acte de vente n°6661/REP du 05 février 2003 ayant servi à la mutation dudit titre foncier à son profit, il convient de rejeter purement et simplement cette prétention ;

3. Sur l'instance en annulation pendant devant le Tribunal de Grande Instance/Wouri

- Considérant que l'appelant sollicite de la Cour que la validité de la vente contestée soit subordonnée à l'issue de l'instance en annulation de ladite vente, pendante devant le Tribunal de Grande Instance du Wouri ;
- Mais considérant qu'il est de règle générale que la preuve d'un fait incombe à celui qui l'allègue ;
- Qu'en l'espèce, hormis ces allégations, l'Hôtel Akwa Palace n'offre guère de prouver de quelque manière que ce soit l'existence de la procédure en annulation de la convention passée entre l'intimé et la SIPCA SA ;
- Qu'il échet, partant, de passer outre ses déclarations non justifiées lesquelles au demeurant, n'ont aucune incidence sur la cause ;

4. Sur la demande en annulation de la vente présentée par conclusions du 29 juin 2010 à l'audience du 05 juillet 2010

- Considérant qu'en cause d'appel, l'Hôtel Akwa Palace SA a sollicité par ses conclusions du 29 juin 2010 présentées à l'audience du 05 juillet 2010, l'annulation de la vente consentie entre l'intimé et la SIPCA SA ;
- Considérant qu'aux termes de l'article 207 du Code de Procédure Civile et Commerciale, « il ne sera formé en cause d'appel aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale (...) ne pourra être considérée comme nouvelle, la demande originaire et tendant aux mêmes fins que se fondant sur des causes ou des motifs différents » ;
- Considérant que dans le cas d'espèce, la demande en annulation ne saurait constituer, comme tente de le faire admettre l'appelant, une défense à l'action principale en expulsion, tant elle est présentée par un tiers à la vente et qui n'y a ni qualité, ni intérêt, comme il a été démontré plus haut ;

- Considérant du reste que, ni les précédents propriétaires de l'ensemble immobilier abritant le site litigieux, ni les autres locataires et riverains ne contestent ladite vente ;
- Qu'en outre, les prétentions de l'appelant principal ne portent guère sur la globalité du fond, mais uniquement sur les 1080m² de la parcelle objet de son bail ;
- Considérant par ailleurs qu'une annulation du contrat de vente du 05 février 2003 restaurerait certainement la SIPCA SA dans ses droits de bailleuse, mais ne résoudrait absolument pas la question de l'expulsion tant il est vrai que les relations entretenues avec cet ex-propriétaire étaient déjà en leur temps, chaotiques et leur contrat éteint de droit ;
- Qu'il en résulte que cette demande qui est présentée pour la première fois en cause d'appel ne constitue nullement un moyen de défense et doit être déclarée irrecevable ;

III- Sur le lien contractuel entre la SAPI SCI et l'Hôtel Akwa palace

- Considérant que l'appelant principal soutient tantôt que l'Acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général n'a point vocation à s'appliquer à la convention qui la lie à la SAPI SCI, tantôt que, bien que leur contrat porte sur un bail commercial, il est à durée indéterminée et répond pour sa résiliation, aux conditions de l'article 97 dudit Acte uniforme ;

1. De la législation applicable

- Considérant que l'appelant nie l'applicabilité de la législation communautaire OHADA à la convention qui le lie à l'intimé ;
- Qu'il tire argument de la substance de l'article 69 (3) de l'Acte uniforme ci-dessus cité énonçant que les dispositions de son livre III- titre premier relatives au bail commercial sont applicables dans les villes de plus de cinq mille habitants, à tous les baux portant sur des immeubles rentrant entre autres catégories, dans celle des terrains nus sur lesquels ont été édifiés avant ou

après la conclusion du bail des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou professionnel, si ces constructions ont été élevées avec le consentement du propriétaire ou à sa connaissance ;

- Qu'il en déduit a contrario que le bail commercial portant sur un terrain resté nu après la conclusion de la convention échappe à la norme communautaire ;
- Considérant toutefois qu'il est de jurisprudence constante et permanent de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) qu'outre le bail à usage d'habitation qui relève de l'ordonnancement juridique nation interne, le bail à usage commercial, quel qu'il soit, est exclusivement soumis à la norme communautaire de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ;
- Que telle est l'économie de l'arrêt n°0004/2006 rendu le 09 mars 2006 par la haute instance communautaire ;
- Qu'en l'espèce, l'absence de construction érigée sur le site litigieux n'extirpe en rien du domaine de l'Acte uniforme OHADA n°1 le bail de l'Hôtel Akwa Palace dont ce dernier ne nie d'ailleurs pas le caractère commercial, encore qu'il n'est point établi l'inexistence sur la parcelle en cause de toute construction ;
- Que quand bien même que cela aurait été le cas, l'appelant n'offre guère d'indiquer la norme qui prendrait sous sa coupole pareille convention immobilière à but commercial ;
- Considérant qu'eu égard aux développements qui précèdent et conformément à l'article 10 du Traité du 17 octobre 1993 relatif à l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique qui dispose clairement que les Actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraire de droit interne antérieure ou postérieure, il sied d'appliquer au bail liant les parties, les dispositions les plus pertinentes de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ;

2. De la nature du contrat de bail liant les parties

- Considérant qu'aucune des parties ne nie le caractère commercial du contrat de bail du 1^{er} juillet 1999 conférant la qualité de locataire à l'Hôtel Akwa Palace sur le site litigieux ;

- Que les contestations de l'appelant portent simplement sur son terme ;
- Considérant d'autre part que l'Hôtel Akwa Palace ne conteste guère la date du 30 juin 2000 prévue comme terme du bail à l'article 4 du contrat sus spécifié ;
- Qu'il prétend tout simplement que la durée dudit bail est implicitement devenue indéterminée du fait du contentieux qui a émaillé la relation contractuelle et du versement régulier par lui des loyers échus et parfois même non échus entre les mains du Greffier en chef du Tribunal de Première Instance de Douala-Bonanjo es qualité séquestre désigné ;
- Mais considérant que l'Acte uniforme relatif au droit commercial général prévoit en ses articles 92 et suivants le régime du renouvellement même implicite, du bail commercial ;
- Qu'il découle de la substance de ces dispositions légales que lorsque le bail originel est à durée déterminée, son renouvellement est soumis à la condition de la notification de l'intention du preneur au bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard trois mois avant son expiration ;
- Que le preneur qui n'y satisfait point dans le délai sus spécifié est déchu du droit au renouvellement du bail tandis que le bailleur dont l'insensibilité à l'acte extrajudiciaire aura perduré au-delà du dernier mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le renouvellement-implicite-de ce bail pour une durée de trois ans, sauf accords différents ;
- Considérant que telle est la quintessence du renouvellement accepté implicitement, et, maladroitement, allégué par l'appelant ;
- Qu'en effet, l'Acte uniforme précédemment cité ne prévoit point la mue d'un bail à durée déterminée en contrat à durée indéterminée à la faveur d'un contentieux judiciaire qui lui aurait survécu ;
- Considérant qu'au vu de ce qui précède, le bail commercial entre les parties ayant été stipulé à durée déterminée, il convient de lui faire application des dispositions de l'article 92 de l'Acte uniforme suscité ;

3. De l'extinction dudit contrat

- Considérant que sitôt devenue propriétaire de l'ensemble immobilier abritant la parcelle litigieuse et partant, la bailleuse de l'appelant, la SAPI SCI a

notifié à ce dernier sa décision du 02 décembre 2004 de ne pouvoir reconduire à l'échéance de son terme, le bail qui les liait ;

- Considérant que bien qu'instruit du contrat à durée déterminée qui le liant à la SAPI SCI, l'Hôtel Akwa Palace a omis de solliciter auprès de celle-ci dans les forme et délai de l'article 92 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, le renouvellement de son bail ;
- Qu'en application dudit texte, l'Hôtel Akwa Palace se trouve déchu de son droit au renouvellement ;
- Considérant que consécutivement, il y a lieu de constater d'une part que le contrat de bail du 1^{er} juillet 1999 est expiré et d'autre part, que le maintien de l'Hôtel Akwa Palace sur le site querellé, sans droit ni titre et contre le gré du titulaire du titre foncier n°22472/W qui l'englobe, constitue dorénavant une voie de fait manifeste ;
- Qu'en conséquence, il est urgent d'ordonner son expulsion tant de corps, de biens, que de tous occupants de son chef, de la parcelle querellée ;
- Considérant que l'allure des débats, leur longueur, la nature et la vacuité de la totalité de l'argumentaire développé par l'Hôtel Akwa Palace, dénotent la mauvaise foi caractérisée de ce locataire et son manque de volonté avéré et injustifié de se dessaisir d'un immeuble sur lequel il n'a plus absolument aucun droit ;
- Qu'il y a dès lors lieu, pour l'y contraindre, d'assortir la décision de son expulsion d'une astreinte suffisamment persuasive ;
- Que le montant de 5.000.000 (cinq millions) de francs par jour de retard sollicité à cet effet par la SAPI SCI paraissant exagéré, il convient de le revoir à la baisse et de le fixer à 2.000.000(deux millions) de francs par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt ;
- Considérant conformément à l'article 50 du Code de Procédure Civile et Commerciale précité, que la partie qui succombe au procès en supporte les dépens ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et commerciale, en appel, en dernier ressort, en formation collégiale et à l'unanimité ;

EN LA FORME

- Reçoit les appels ;

AU FOND

- Annule le jugement entrepris ;

Evoquant et statuant à nouveau

- Reçoit la SAPI SCI en son action ;
- Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'Hôtel Akwa Palace ;
- Ordonne l'expulsion de l'Hôtel Akwa Palace SA tant de corps que de biens ainsi que de tous occupants de son chef de la parcelle litigieuse de l'immeuble objet du titre foncier n°22.472/W, propriété exclusive de la SAPI SCI, sous astreinte de 2.000.000 (deux millions) de francs CFA par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt ;
- Condamne l'Hôtel Akwa Palace aux dépens distraits au profit de Maître Henri KOUNTCHOU KENMOGNE, Avocat aux offres de droit ;
- (...)

IV

Références: *COUR D'APPEL DU LITTORAL, ARRET N°151/CC DU 04 JUILLET 2011, LE GROUPE SOCOMER &NOSCAM CONTRE CNCC*

Domaine: **OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL - BAIL COMMERCIAL-**

LA COUR

- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Considérant que par jugement contradictoire n°151/CIV rendu le 03 juin 2009, dans la cause opposant le Conseil National des Chargeurs du Cameroun (CNCC) à la société Groupe SOCOMER et NOSCAM, le TPI de Douala-Bonanjo, statuant en matière civile et commerciale, ordonnait l'expulsion de la société SOCOMER NOSCAM, sous astreinte de 5.000 francs par jour de retard à compter de la signification du jugement, des bureaux par elle occupés au 5^{ème} étage de l'immeuble du centre des affaires maritimes de Douala ;
- Considérant que par requête en date du 24 août 2009, reçue au greffe de la Cour d'appel de céans le 27 août 2009, le Groupe SOCOMER NOSCAM, ayant pour conseils la SCP MBOME/EKANDJE, Avocats à Douala a relevé appel de cette décision ;

EN LA FORME

- Considérant que l'appel de Groupe SOCOMER NOSCAM, intervenu moins de 3 mois à compter de la signification du jugement à lui faite le 30 juin 2009 est régulier, comme interjeté dans le respect des prescriptions des articles 189 et suivants du Code de Procédure Civile et Commerciale ;
- Qu'il y a lieu de recevoir ledit appel et d'en examiner le mérite ;
- Considérant par ailleurs que les deux parties ont conclu ;
- Qu'il échet de statuer de manière contradictoire en l'espèce ;

AU FOND

- Considérant que le Groupe SOCOMER NOSCAM fait valoir qu'il occupe les lieux en vertu d'un contrat de bail de 10 ans passé avec la défunte société SIMAR ; que le Port Autonome de Douala est devenue propriétaire dudit immeuble, à tort revendiqué par le Conseil National des Chargeurs du Cameroun (CNCC) sur la base d'un rapport d'aménagement des lieux, du reste contesté, et qui en tout état de cause n'est pas translatif d'un droit de propriété ;
- Qu'il relève par ailleurs que le contrat de bail enregistré qui justifie son occupation des locaux a une nature commerciale suivant les termes même dudit contrat et pour la mise en demeure à lui délivrée le 06 février 2007 ne renferme guère les mentions prescrites à peine de nullité par les dispositions de l'article 101 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général ;
- Qu'au surplus, il avait versé par anticipation la somme correspondante à 10 ans de loyers ;
- Qu'il soutient qu'il n'est point contesté que l'actif et le passif de la défunte société SIMAR ont été transférés au Port Autonome de Douala ;
- Qu'il conclut que le jugement entrepris doit être infirmé en toutes ses dispositions et le CNCC débouté de sa demande en expulsion comme non fondée ;
- Considérant que le CNCC rétorque quant à lui que comme actionnaire de l'ex société SIMAR, propriétaire de l'immeuble dont s'agit, il est habilité à poser tous actes tendant à la conservation et à l'administration du bien commun et qu'ainsi le problème de propriété posé par l'appelant est un faux débat ;
- Qu'il prétend que contrairement aux allégations du Groupe SOCOMER NOSCAM le rapport d'aménagement des lieux est bien constitutif de droit, en ce que cet acte ne fait que confirmer celui de la SIMAR portant présentation du règlement de jouissance et de la copropriété du centre des affaires maritimes, duquel il ressort clairement que les lieux desquels l'expulsion est sollicitée lui étaient de concert concédés ;
- Que dès lors que cette décision a été prise par l'ensemble des associés, ce qui ressort du rapport de SIMAR, ladite décision est constitutive de droit ;

- Qu'il soutient par ailleurs que le bail exhibé par le Groupe SOCOMER NOSCAM a perdu toute valeur avec l'arrivée à son terme de la société SIMAR, au motif que nul ne peut céder plus de droit qu'il en a , la SIMAR ne pouvant valablement contracter au-delà de sa durée de vie ;
- Que le contrat de bail allégué étant nul d'ordre public, l'appelant ne peut se prévaloir d'un contrat nul, pas plus que de sa nature, et encore moins d'une violation de l'article 101 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général ;
- Qu'il sollicite par conséquent la confirmation du jugement entrepris en tous ses points ;
- Mais considérant qu'il est de principe acquis que la continuation du bail de plein droit constitue une exception à l'effet relatif des conventions et qu'elle s'étend à tous les cas de mutation de propriété ;
- Qu'il ressort en effet de l'article 78 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général que « le bail ne prend pas fin par la vente des locaux donnés à bail » ;
- En cas de mutation de droit de propriété sur l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux donnés à bail, l'acquéreur est de plein droit substitué dans les obligations du bailleur, et doit poursuivre l'exécution du bail » ;
- Qu'il s'ensuit que c'est à tort que le premier juge a statué ainsi qu'il l'a fait et convient d'infirmer le jugement entrepris et de débouter le Conseil National des Chargeurs du Cameroun de sa demande comme non justifiée ;
- Considérant que l'appel étant fondé, il échet de condamner la CNCC aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale, en formation collégiale, en dernier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi;

EN LA FORME

- Reçoit l'appel

AU FOND

- Infirme le jugement entrepris ;
- Statuant à nouveau ; déboute le Conseil National des Chargeurs du Cameroun (CNCC) de sa demande comme non fondée ;
- Le condamne aux dépens distraits au profit de la SCP MBOME/EKANDJE, Avocats aux offres de droit ;
- (...).

V

Références: *COUR D'APPEL DU LITTORAL, ARRET N°165/CC DU 04 JUILLET 2011, MONSIEUR NGOUJENE JEAN BOSCO C/ DAME AGHUMBOM ELISABETH*

Domaine: OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL - BAIL COMMERCIAL -

LA COUR

- Vu les lois et règlements applicables ;
- Vu le jugement civil et commercial n°128 rendu le 18 mai 2010 par le Tribunal de Première Instance de Douala-Ndokoti ;
- Vu l'appel interjeté contre ledit jugement par Maître Henri KOUNTCHOU KENMOGNE, par requête enregistrée en date du 26 août 2010 sous le numéro 1693 ;
- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Oui monsieur le Président en son rapport ;
- Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

- Considérant que le Tribunal de Première Instance de Douala-Ndokoti a rendu le jugement civil et commercial n°128/CIV/COM le 18 mai 2010 dans la cause opposant NGOUJENE Jean Bosco à dame AGHUMBON Elisabeth ;
- Que ledit jugement a été signifié le 27 juillet 2010 par exploit de Maître NGUÉSSON André ;
- Que contre ledit jugement, sieur NGOUJENE Jean Bosco a relevé appel par requête enregistrée au Greffe de la Cour d'appel de céans sous le n°1693 du 26 août 2010 ;
- Qu'il échet de recevoir cet appel comme fait dans les forme et délai de la loi ;
- Considérant que les parties ont conclu ; qu'il échet de rendre un arrêt contradictoire à leur égard ;

AU FOND

- Considérant que l'appelant reproche au jugement entrepris d'avoir ordonné une expulsion en se basant sur les dispositions du code civil alors qu'il s'agit d'un bail commercial ;
- Que non seulement il n'a pas eu le préavis de six mois prévu par l'article 94 mais le juge ne s'est pas appuyé sur les dispositions des articles 94, 95 et 101 du droit commercial général ;
- Considérant qu'en réaction l'intimé soutient qu'il lui a donné un préavis d'avoir à libérer le local pour permettre la réalisation des travaux ;
- Que l'appelant qui cumulait plusieurs mois de loyers impayés n'a pas cru devoir s'exécuter ;
- Considérant que le premier juge a relevé que l'appelant cumulait plusieurs mois de loyers impayés et que régulièrement sommé, il n'a pas cru devoir libérer les lieux ;
- Considérant qu'en ordonnant l'expulsion de l'appelant sous astreinte de 10.000 frs par jour de retard, alors qu'il n'y avait pas eu préavis de 06 mois par sommation régulière prévue par l'article 101 de l'AUDCG, le premier juge a fait une inexacte application de la loi et sa décision doit être annulée ;
- Considérant que la partie qui succombe à un procès paye les dépens ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale, en formation collégiale, en dernier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi et à l'unanimité ;

EN LA FORME

- Reçoit l'appel ;

AU FOND

- Annule le jugement entrepris ;
Evoquant et statuant à nouveau

- Déclare l'action de dame AGHUMBON Elisabeth irrecevable pour inobservation du délai de préavis de 06 mois et mise en demeure irrégulière ;
- Condamne l'intimé aux dépens dont distraction au profit de Maître Henri KOUNTCHOU KENMOGNE, Avocat aux offres de droit ;
- (...)

VI

Références: *TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DU WOURI, JUGEMENT CIVIL N°978 DU 05 OCTOBRE 2011, SOCIETE GENERALE SERVICE AUTO 237 SA (GSA) c/ SOCIETE CHANAS ASSURANCES SA*

Domaine: 1. OHADA - SOCIETES COMMERCIALES-SOCIETE ANONYME-

2. OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL - BAIL COMMERCIAL

LE TRIBUNAL

- Vu la loi n° 2006/015 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire de l'Etat du Cameroun modifiée par la loi n°2011/027 du 14 décembre 2011 ;
- Vu les lois et règlements en vigueur ;
- Vu l'exploit introductif d'instance du 19 avril 2011 ;
- Vu les réquisitions du Ministère Public du 1^{er} mars 2012 ;
- Vu le jugement n°668/ADD du 06 juillet 2012 ;
- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
- Attendu que par exploit du 19 avril 2011, de Guy EFON, Huissier de justice près la Cour d'appel du Littoral du Littoral et les tribunaux de Douala, enregistré le 19 avril 2011, sous le n°12648, aux volume 004, Fol 035, prix de quatre mille francs contre quittance n°85307612, la société GENERAL SERVIE AUTO 237 SA, a fait donner assignation à la société CHANAS Assurances SA, d'avoir à se trouver et comparaître le 06 mai 2011 à 7 heures et 30 minutes précises par devant le Tribunal de Grande Instance du Wouri à Douala, statuant en matière commerciale et siégeant en la salle ordinaire de ses audiences sise au Palais de justice de ladite ville, pour , est-il dit dans le dispositif de cet acte :

« PAR CES MOTIFS :

Et tous autres à ajouter ;

- Dire que Paul TSALA n'avait pas qualité pour signer le bail pour le compte de la société CHANAS SA (art. 414, 415 et 494 AUSCGIE) ;
- Constaté que le bail en son article 5 (1) institue une discrimination abusive au profit des personnes morales et au préjudice des personnes physiques, ce en violation de la constitution ;
- Constaté que l'article 15 du bail viole les dispositions d'ordre public de l'article 101 AUDCG qui prévoit l'expulsion du preneur fautif par jugement et non par ordonnance de référé ;

EN CONSEQUENCE

- Annuler le bail querellé ;
- Dire en conséquence qu'en l'absence du bail écrit, les parties sont dès lors liées par un bail commercial à durée indéterminée par convention non écrite (art. 71 AUDCG) avec toutes les conséquences de droit ;
- Condamner CHANAS Assurances aux dépens distraits au profit de Me BEBE, Avocat aux offres de droit » ;
- Attendu qu'à l'appui de ce recours, la demanderesse prétend, dans les motifs scannés mot à mot de son acte introductif ;
- Que le 24/10/02 intervenait entre les parties un bail intitulé « contrat de location n°008/DIR/CHANAS/2002 » pour l'occupation d'un entrepôt d'une superficie de 3300 m² sis 1442, rue Dr. Jamot à Akwa, Douala ;
- Mais que pour diverses raisons ci-après, ledit bail mérite annulation ;
- Que de première part, les personnes morales, parties à ce bail, n'y ont pas valablement été représentées ;
- Qu'il en est ainsi par exemple de CHANAS SA agissant prétendument par un certain « Paul TSALA en sa qualité de conseiller personnel du Président Directeur Général » ;
- Que pourtant CHANAS étant une SA, aurait dû être représentée à ce contrat soit par son PDG, soit par son DG (art. 414 et 415 AUSGIE pour les SA avec CA), soit enfin par son ADG (art.494 AUSGIE pour les SA avec AG) ;

- Que ces dispositions étant d'ordre public, leur violation entraîne la nullité elle aussi d'ordre public dudit contrat ;
- Que la qualité de conseiller personnel du PDG, que s'est arrogée sieur Paul TSALA, ne constitue aucun des 03 faits générateurs de la représentation à l'action qui soit légal, judiciaire ou conventionnel ;
- Que de deuxième part ce contrat en son article 5 (1) stipule que « le preneur pourra sous-louer les locaux ou céder son droit au bail à toute personne morale filiale ou affiliée » ;
- Qu'en excluant ainsi les personnes physiques de son champ, cet article viole la constitution du Cameroun qui proscriit toute discrimination abusive ;
- Que partant, ce contrat mérite annulation ;
- Que de troisième part, dans son article 15, le contrat querellé stipule qu'en cas de faute du preneur, son expulsion sera prononcée par simple ordonnance de référé ;
- Que ce faisant, il viole les dispositions d'ordre public de l'article 101 AUDCG qui prévoit quant à lui qu'en pareil cas, l'expulsion ne peut être ordonnée que par jugement, donc par le juge du fond » ;
- Attendu que la défenderesse réplique, à travers les motifs numérisés mot à mot de ses premières écritures :
- « ...Que la présente procédure pour le moins surréaliste avait été en réalité initiée par la société GSA 237 SA dans le seul but de paralyser l'action en expulsion initiée à son encontre par la société CHANAS Assurances SA en raison de l'arrivée à son terme du contrat de bail liant les parties ;
- Que fort de la conclusion malicieuse entretenue par la société GSA 237 SA, le juge des référés saisi en expulsion s'est déclaré incompétent en raison de la présente procédure en nullité de bail ;
- Que dans ces conditions, la concluante sollicite reconventionnellement l'expulsion avec toutes les conséquences de droit de la société GSA 237 SA, la demande en nullité de bail formulée par cette dernière ne reposant sur aucun fondement légal dès lors que l'on ne saurait annuler un contrat inexistant, en tout cas arrivé à son terme ;
- Qu'en effet, aux termes d'un contrat signé le 24 octobre 2002, la concluante avait donné à bail pour une durée déterminée à la société GENERAL

SERVICE AUTO 237 SA un local à usage commercial d'une superficie de 3300 m² situé à la rue du Docteur Jamot à Akwa-Douala ;

- Que ce faisant et consécutivement à deux avenants intervenus entre les parties, la durée du contrat de bail liant lesdites parties avait été successivement prorogée pour se terminer au 31 décembre 2010 conformément à l'article 2 de l'avenant n°2 du 24 janvier 2008 ;
- Que s'agissant d'un bail commercial à durée déterminée, la société GENERAL SERVICE AUTO 237 SA disposait alors d'un délai de trois (3) mois avant l'arrivée du terme convenu pour solliciter éventuellement son renouvellement, ce conformément aux dispositions d'ordre public de l'article 92 (ancien) de l'Acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général conçu ainsi qu'il suit :

« Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail, en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut demander le renouvellement de celui-ci, par acte extrajudiciaire, au plus tard trois (3) mois avant la date d'expiration du bail.

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail... »

- Que tel est le cas en l'espèce, la société GENERAL SERVICE AUTO 237 SA n'ayant sollicité aucun renouvellement dans le délai de trois (3) mois avant l'expiration du bail de sorte que cette dernière est en l'état déchu de son droit au renouvellement ;
- Que compte tenu de tout ce qui précède, il y a lieu d'ordonner l'expulsion de la société GENERAL SERVICE AUTO 237 SA tant de biens que de tous occupants de son chef, ce conformément à une jurisprudence constante de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de laquelle l'on peut extraire ce qui suit :

« Le preneur ayant le droit au renouvellement de son bail peut demander le renouvellement de celui-ci au plus tard trois (3) mois avant la date de l'expiration. Le bailleur qui n'a pas formulé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement.

Le maintien du preneur dans les lieux constitue un acte manifestement illégal qui cause un préjudice au bailleur qu'il faut faire cesser d'urgence en ordonnant son expulsion. »

Cf. – CA HALNA-Arrêt n°72 du 27 février 2002

Aff. Compagnie de Distribution de Cote d'Ivoire c/ A. TOURE

In le Juris OHADA n°1/2004, janv.-mars 2004, p. 83.

- Que le maintien de la société GENERAL SERVICE AUTO 237 SA dans les locaux de la société CHANAS Assurances SA constituerait d'autant plus un acte manifestement illégal que le demandeur principal reconnaît elle-même, même si elle invoque des motifs totalement fallacieux, la nullité d'ordre public de son bail ;
- Que dès lors et au-delà des dispositions d'ordre public de l'article 92 (ancien – 124 nouveau), le propre aveu de la société GSA 237 SA suffit à justifier l'expulsion avec toutes les conséquences de droit de cette dernière ;
- Qu'à cet égard et s'agissant particulièrement des dispositions alléguées de l'article 101 (ancien) de l'Acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général, il importe de souligner que lesdites « dispositions sont totalement inapplicables en l'espèce, le bail n'étant pas résilié, mais simplement arrivé à son terme en l'absence de demande de renouvellement de la part du preneur » ;
- Qu'à cet égard, la Cour commune de Justice et d'Arbitrage a jugé ce qui suit :
« Qu'il s'agit en l'espèce d'un bail à durée déterminée, que ce dernier étant arrivé à expiration, son renouvellement est régi par les dispositions d'ordre public de l'article 92 de l'Acte uniforme. Que l'article 92 fait peser sur le preneur l'obligation de demander le renouvellement du bail par acte extrajudiciaire au plus tard trois (3) mois avant la date d'expiration. Qu'il sanctionne par la déchéance de son droit au renouvellement du bail preneur qui a manqué à cette obligation... » ;

Cf. –CCJA-Arrêt n°005/2006 du 30 mars 2006

Aff. : société PONTY Sarl c/Ste PONTY immobilière SA ;

Qu'en d'autres termes, la Haute Juridiction fait une distinction explicite entre une demande d'expulsion consécutive à une résiliation du bail soumise aux dispositions de l'article 101 (ancien – 133 nouveau) de l'Acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général et une action en expulsion fondée sur la déchéance du droit au renouvellement du bail dans le cadre de laquelle seules les dispositions d'ordre public de l'article 92 ancien -124 nouveau) dudit Acte uniforme son applicables ;

- Qu'il y a lieu d'en tirer toutes les conséquences de droit » ;
- Attendu que l'initiatrice du procès a décliné la compétence matérielle de la juridiction de céans au motif :
 - « qu'au terme de l'art. 133 AUDCG susvisé, c'est la juridiction statuant à bref délai (le juge des référés) qui est compétent pour ordonner une expulsion en matière de bail commercial comme en l'espèce ;
 - Qu'il échet donc de déclarer matériellement incompétent et de renvoyer CHANAS à mieux se pourvoir ;
 - Qu'aux termes de l'article 79 CPCC précité « *toute demande en renvoi sera jugée sans qu'elle puisse être réservée ni jointe au principal* » ;
 - Que la concluante ne se prononcera donc éventuellement qu'après que le tribunal se sera prononcé sur la présente demande de renvoi » ;
 - Attendu que la société CHANAS Assurances SA répond à son adversaire, dans les motifs numérisés mot à mot de ses conclusions du 06 janvier 2012 :
 - « qu'une telle démarche proprement dilatoire ne saurait prospérer au risque de déni de justice ;
 - Qu'en effet, il sera aisé à la juridiction de céans de constater que ladite société manifestement de mauvaise foi avait en son temps soulevé l'incompétence du juge des référés du Tribunal de Première Instance de Bonanjo aux motifs que : « l'expulsion ne peut intervenir que par jugement » ;
 - Que soutenir aujourd'hui que c'est ce même juge des référés qui serait compétent laisse tout simplement perplexe ;

- Que par ailleurs la société GSA étant déchue d'ordre public de son droit au renouvellement du bail, son occupation des lieux est désormais illégale car ne reposant plus sur aucun titre » ;
- Attendu que la cause fut communiquée au Ministère public conformément à l'article 36 du Code de Procédure Civile et Commerciale ;
- Que dans ses réquisitions dont voici l'extrait des motifs scannés mot à mot, monsieur le procureur de la République fait valoir :

I- Sur la nullité du contrat de bail

- Que général Service Auto 237 SA soulève le défaut de qualité du représentant de CHANAS Assurances ;
- Mais... que la nullité d'un contrat pour absence de pouvoir du mandataire, qui est relative, ne peut être demandée que par la partie représentée ;
- Qu'en outre la demanderesse soutient que le contrat en son article 5 (1) viole la constitution qui proscriit toute discrimination abusive ;
- Mais...qu'en outre elle n'indique pas la disposition de la constitution violée, il reste que la discrimination abusive, en matière contractuelle, vise essentiellement les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non professionnel ou consommateur, un déséquilibre significatif 011 qui traitent différemment et sans contrepartie deux opérateurs concurrents et en situation comparable en procurant à l'un un avantage ou un désavantage dans la concurrence par rapport à l'autre ;
- Que tel n'est pas le cas en l'espèce ;
- Qu'enfin la demanderesse soutient que le contrat en son article 15 instituant une clause de référé viole les dispositions d'ordre public de l'article 101 de l'Acte uniforme ;
- Mais... que l'article 101 sus évoqué définit le champ d'application du bail à usage commercial et n'indique pas la juridiction nécessairement compétente ;
- Qu'au demeurant, cette clause est conforme aux dispositions de l'article 133 (3) qui prévoit que la résiliation du bail et l'expulsion peuvent être prononcées par la juridiction compétente statuant à bref délai qui est dans la nomenclature juridique camerounaise le président du Tribunal de première instance statuant en matière de référé ;

- Qu'au regard de ce qui précède, il ya lieu de débouter Général Service Auto 237 SA de sa demande comme non fondée ;

II- Sur la demande reconventionnelle

A- Sur la compétence

- Que la demanderesse soulève l'incompétence du tribunal de céans à statuer sur la demande d'expulsion sous astreinte formulée par CHANAS Assurances ;
- Mais... que le juge saisi d'une demande principale est également compétent à connaître des demandes incidentes soumises à son appréciation ;
- Qu'en outre, l'article 133 invoqué donne compétence au juge des référés lorsqu'il s'agit de sanctionner l'inexécution d'une clause du bail ;
- Que tel n'est pas le cas en l'espèce où il s'agit de se prononcer sur l'arrivée du terme et la déchéance du locataire de son droit au renouvellement du bail relevant des règles de droit commun de la compétence ;

B- Sur l'expulsion sous astreintes

- Qu'au sens de l'article 124 de l'Acte uniforme OHADA, le preneur d'un bail à durée déterminée qui n'a pas formulé de demande de renouvellement 03 mois avant sa date d'expiration est déchu de son droit au renouvellement ;
- Qu'il ressort des pièces du dossier que le bail en l'espèce arrivait à expiration le 31 décembre 2010 ;
- Que faute pour Général Service Auto 237 SA d'avoir formulé sa demande, elle est déchu de son droit et son maintien dans les lieux ne se justifie plus ;
- Qu'il n'y a pas lieu à astreinte en l'espèce, la décision à intervenir incombant non pas au locataire, mais plutôt au bailleur bénéficiaire de celle-ci ;

C- Sur l'exécution provisoire

- Que l'expulsion fondée sur l'arrivée du terme du contrat suite à la déchéance du droit au renouvellement du bail ne relève pas des cas d'exécution

provisoire de l'article 3 de la loi n°92/008 du 14 août 1992 sur l'exécution de décisions de justice ;

- Attendu que la demanderesse oppose au représentant du peuple les arguments suivants numérisés mot à mot ;
- « ...Qu'en lieu et place des réquisitions, le Ministère public a plutôt rendu un « service » à CHANAS Assurances ;
- Que le caractère fantaisiste desdites réquisitions est consternant et n'honore pas la justice ;
- Que sinon comment comprendre par exemple que le Ministère public demande que dans la même décision le tribunal se déclarer compétent et expulse la concluante ?
- Que le Ministère public n'ignore pourtant pas que l'exception d'incompétence ne peut en aucun cas être jointe au fond suivant l'art. 79 CPCC aux termes duquel :
« Toute demande en renvoi sera jugée sans qu'elle puisse être réservée ni jointe au principal » ;
- Que l'on se souvient qu'aux termes de l'art. 10 du Traité de l'OHADA :
« Les actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure » ;
- Qu'il est frappant de constater que ne disposant d'aucun argument à opposer à cet art. 79, le Ministère public a préféré botter en touche en ignorant simplement de discuter l'interdiction de joindre cette exception au principal ; que quoiqu'il en soit GSA 237 réitère ses conclusions du 02/12/11 ;
- Attendu que le problème de compétence a été évacué par jugement préparatoire n°668 ADD du 06 juillet 2012 ;
- Attendu que l'exception de la communication des pièces prévue à l'article 94 du Code de procédure civile et commerciale soulevée par le preneur affiche toute son impertinence dès lors que le loueur n'entend pas se prévaloir de l'avenant n°1 du contrat litigieux ; qu'il échet de la dire infondée ;
- Attendu que le juge doit donc se prononcer sur la nullité du contrat de bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur à son échéance ;

- Attendu, certes, que les articles 487 et suivants de l'AUSCGIE donnent mandat, s'agissant des sociétés anonymes (SA), aux Directeur Général (DG), Administrateur Général (AG) et Président Directeur Général (PDG) ou à leurs adjoints pour les représenter ; que la loi ne prévoit pas de sanction en cas de violation de ces textes, que les nullités d'actes sont facultatives pour le juge, surtout lorsque le vice invoqué ne cause aucun grief au plaideur ;
- Que l'on recherche vainement le texte prescrivant cette sanction lorsqu'une personne morale de cette catégorie a été représentée au contrat de bail par un employé ordinaire ; que l'arrivée du terme de la convention rend d'ailleurs sans objet la sollicitation du preneur ; que la discrimination entre personnes physiques et morales invoquée pour sous-tendre l'action ne contraste pas avec le préambule de la constitution qui, en la matière, prône plutôt l'égalité des êtres humains en droits et en devoirs devant la loi, reprenant ainsi les dispositions de l'article 1^{er} de la Déclaration universelles des droits de l'homme ;
- Qu'enfin l'attribution de compétence au juge des référés, sans épouser les termes de l'article 133 (4) nouveau de l'Acte uniforme portant droit commercial général, n'emporte pas nullité de la convention parce que cette clause ne compose pas les conditions de fond du bail à usage professionnel et le législateur supranational n'a pas prévu cette mesure en cas de non-respect de ladite disposition ;
- Que de ce raisonnement s'infère le manque de fondement juridique des prétentions de la demanderesse principale ;
- Attendu que le bail à loyers litigieux est arrivé à son terme sans que le preneur ait sollicité le renouvellement prévu à l'article 3 alinéas 2 et 3 de la loi des parties ; que la clause résolutoire de plein droit prévue à l'article 15 alinéa 1 produit tout son effet conformément à la disposition communautaire susvisée ; que dès lors, l'expulsion du preneur puise ses racines dans la force obligatoire des conventions réglementées par les articles 1134 et 1165 du Code civil ;
- Attendu que la demande de l'exécution provisoire se justifie dans la mesure où le bail écrit dont s'agit est arrivé à expiration ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, en matière commerciale, en premier ressort, par jugement contradictoire à l'égard des plaideuses ;
- Constate que l'exception de communication des pièces soulevée par la demanderesse manque de pertinence dès lors que son adversaire n'entend pas se prévaloir de l'avenant n°1 du contrat litigieux, d'où le rejet de cette question de forme ;
- Constate que la discrimination entre personnes physiques et morales invoquée au soutien du recours ne contraste pas avec le préambule de la constitution camerounaise qui, en la matière, prône plutôt l'égalité des citoyens (êtres humains) en droits et en devoirs, reprenant ainsi l'article 1^{er} de la Déclaration universelle des droits de l'homme ;
- Constate que l'attribution de compétence au juge de référé pour connaître des différends éventuels à naître à l'occasion de l'exécution dudit contrat, sans épouser la lettre et l'esprit de l'article 133 (4) nouveau de l'Acte uniforme OHADA n°3, n'emporte pas la nullité de la loi des parties parce que cette clause ne compose pas les conditions de validité d'un bail à usage professionnel ;
- Constate que les articles 487 et suivants de l'Acte uniforme régissant les sociétés commerciales et les GIE donnent la liste des mandataires sociaux d'un SA sans assortir leur violation de nullité ;
- Constate que les nullités d'actes sont, sont disposition expresse de la loi, facultatives pour le juge ;
- Conclut, en application des principes et règles « *pas de nullité sans texte et sans grief* », à l'impertinence des prétentions de la preneuse ;
- La déboute de ses réclamations ;
- Constate aussi que le contrat de bail à usage professionnel est arrivé à échéance sans que l'occupante ait demandé son renouvellement ;
- Constate que la clause résolutoire de plein droit insérée à l'article 15 dudit contrat épouse le lettre de l'article 133 (4) nouveau de l'Acte uniforme réglementant le droit commercial général ;

- Constate que sa présence dans ce local constitue désormais un voie de fait ;
- Ordonne, par conséquent, son expulsion tant de corps que de biens emportant celle de tous occupants de son chef ;
- Rejette la demande d'astreinte parce que l'expulsion ne peut intervenir que par contrainte et non de par la volonté de la preneuse ;
- Assortit ce jugement de l'exécution provisoire nonobstant tous recours, le contrat de bail écrit étant la source génératrice du procès ;
- Condamne la demanderesse principale aux dépens de l'instance ;
- (...)

VII

Références: *TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE YAOUNDE-EKOUNOU, JUGEMENT N°42 DU 27 SEPTEMBRE 2012, BELECK EMMANUEL C/ MENGOMO ROGER BRICE*

DOMAINE : OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL-BAIL COMMERCIAL-

LE TRIBUNAL

- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Attendu que par exploit du 13 juin 2012 de Maître Jeannette Irène KEDI, Huissier de justice à Yaoundé, enregistré suivant quittance n°16775922, volume 23, folio 064, case et bordereau 2816 du 27 juin 2012, le sieur BELECK Emmanuel, demeurant à Yaoundé, ayant pour conseil Maître Samuel NGUE, Avocat au Barreau du Cameroun, a fait donner assignation au sieur MENGOMO Roger Brice, en service à l'hôpital général de Yaoundé, ayant pour conseil Maître BASSONG IBOUM Astride, d'avoir à comparaître devant le tribunal de première instance de Yaoundé-Ekounou statuant en matière civile et commerciale pour est-il dit dans cet exploit :
- Recevoir le requérant en sa demande et l'y dire fondé ;
- Constater que depuis le 1^{er} avril 2011, le requis ne paye pas son loyer ;
- Constater qu'il n'a pas enregistré le bail ni payé sa consommation d'énergie électrique ;
- Constater qu'il y a violation des clauses contractuelles ;
- En conséquence, déclarer résilié le contrat de bail commercial liant le requérant au requis du fait du non respect des clauses contractuelles par ce dernier ;
- Ordonner l'ouverture des portes des locaux litigieux par l'office d'un huissier territorialement compétent au choix du requérant ;
- Ordonner l'expulsion du requis desdits lieux ainsi que tous occupants et biens de son chef ;
- Condamner le requis au versement des loyers échus au jour de son expulsion, lesquels loyers seront réclamés par semble commandement de l'Huissier ;

- Le condamner à verser au requérant la somme de 389 000 FCFA représentant sa consommation d'électricité impayée à charge pour lui de la verser à la société AES-SONEL, le branchement et l'abonnement étant à son nom ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur ces chefs de demande ;
- Constater que cette situation cause un préjudice financier et moral au requérant qu'il convient de réparer ;
- Condamner en conséquence le requis à lui payer la somme de 1 000 000 FCFA en réparation du préjudice financier et moral, soit :
 - Préjudice financier (frais exposés pour la présente procédure) : 600 000 FCFA ;
 - Préjudice moral : 400 000 FCFA ;
- Condamner le requis aux entiers dépens distraits au profit de Maître Samuel NGUE, Avocat aux offres de droit ;
- Attendu qu'au soutien de son action, le demandeur expose qu'en date du 31 janvier 2011 il a donné à bail au défendeur un magasin situé au quartier Ngoussou à Yaoundé pour une période d'un an renouvelable par tacite reconduction et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de la somme de 50 000 FCFA le tout suivant contrat de bail commercial du 31 janvier 2011 dûment enregistré suivant quittance n°86682157 du 07 mars 2012 ;
- Que le défendeur ne s'est acquitté de ses obligations locatives que pendant deux mois à savoir du 1^{er} février 2011 au 31 mars 2011 et a disparu non sans avoir fermé le local dont s'agit ;
- Que cet état de chose a été constaté à l'occasion d'un transport judiciaire effectué par monsieur le Président du tribunal de céans en date du 16 avril 2012, ainsi que un exploit de Maître EBODE Raphaël du même jour ;
- Qu'en outre, le défendeur qui avant la signature de ce contrat de bail, exploitait le même local en cyber café, accuse des impayés de consommation d'électricité d'un montant de 389 000 FCFA ;
- Qu'il s'est ainsi inscrit en totale violation des stipulations des articles 4, 8 et 9 du contrat de bail ;
- Que même la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui servie par le ministère de Maître BIWOLE Jean René le 27 avril 2012 n'a rien fait ;

- Que bien plus, cette situation lui cause un préjudice financier et moral qui mérite réparation et qu'il évalue à la somme de 1 000 000 FCFA ventilée comme ci-dessus ;
- Qu'il sollicite à cet effet outre l'ouverture forcée des portes de ce local, l'expulsion du défendeur ainsi que sa condamnation à lui payer les termes de loyers échus jusqu'à la libération du local et enfin le paiement de la somme de 389 000 FCFA des frais de consommation d'électricité au temps où il exploitait le cyber café dans les lieux ;
- Attendu que pour conforter sa demande, le sieur BELECK Emmanuel verse aux débats une copie dûment enregistrée du contrat de bail, copie d'un avis de coupure d'électricité daté du 24 septembre 2010, photocopie des reçus de paiement des loyers des mois de février et mars 2011, la requête aux fins d'ouverture des portes du 21 mars 2012 adressée à monsieur le Président du Tribunal de première instance de Yaoundé-Ekounou, le procès verbal de descente sur les lieux du 16 avril 2012, le procès verbal de constat du 16 avril 2012, l'exploit de mise en demeure du 27 avril 2012 ;
- Attendu que pour faire échec à cette action, le défendeur par le truchement de son conseil susnommé, conclu à l'irrecevabilité excipant tant de la nullité de l'exploit de mise en demeure que de la violation par le demandeur de l'article 14 du contrat de bail et des dispositions de l'article 1134 du Code civil ;
- Que sur le premier point, il prétend qu'il lui a été servie en date du 27 avril 2012 une mise en demeure d'avoir « dans les huit jours dès réception » à respecter les conditions du bail, alors que l'article 133 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général dispose qu'à peine de nullité cette mise en demeure doit 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... » ;
- Que l'article 134 de ce même texte fait de cette disposition une formalité d'ordre public ;
- Qu'en lui impartissant huit jours au lieu d'un mois, le demandeur a violé non seulement les dispositions d'ordre public susvisées, mais aussi l'article 11 du contrat de bail ;
- Qu'ainsi, faute d'une mise en demeure préalable et valide, la présente action doit être déclarée irrecevable ;
- Que s'agissant du second moyen, le demandeur a fait le choix d'assigner directement devant le tribunal et ce, au mépris de la loi des parties dont l'article 14 stipule que

« tous litiges survenus entre les parties seront préalablement soumis au juge conciliateur du tribunal de première instance de Yaoundé-Ekounou. La présente disposition est obligatoire pour toutes les parties au présent contrat, aucune ne peut y déroger » ;

- Que faute d'avoir respecté le préalable obligatoire de la conciliation, la présente action est irrecevable ;
- Attendu que pour une analyse méthodique et lisible, il y a lieu de statuer au cas par cas ;

1) Sur le paiement

- Attendu que le demandeur sollicite la condamnation du défendeur à lui payer outre le prix des loyers à échoir au jour de son expulsion et une somme de 389 000 FCFA représentant les impayés de consommation d'électricité du défendeur à AES-SONEL, mais également la somme de 1 000 000 F à titre de dommages-intérêts ;
- Mais attendu qu'à l'analyse, s'il est un truisme que le demandeur et défendeur sont liés par un contrat de bail commercial qui assurément fonde les créances auxquelles prétend le demandeur, ainsi qu'il ressort de la copie dûment enregistrée de ce contrat et qui est versée aux débats, il n'est pas moins vrai que l'article 14 dudit contrat stipule que tous litiges afférents à ce bail seront obligatoirement soumis au préalable au juge conciliateur du Tribunal de première instance de Yaoundé-Ekounou avant toute saisine de la juridiction contentieuse ;
- Que les conventions légalement formées tenant lieu de loi entre les parties, cette stipulation contractuelle fait du procès-verbal subséquent à l'office du juge conciliateur une pièce capitale pour la saisine du tribunal ;
- Qu'en l'espèce, le paiement des loyers et autres dont est saisi la juridiction de céans se rapportant aux litiges visés par l'article 14 du contrat de bail sus évoqué, il convient de constater, en l'absence d'un procès verbal de non conciliation, que le demandeur a violé la clause obligatoire de la conciliation préalable ;
- Que faute d'avoir observé cette formalité préalable, il échet de déclarer cette action irrecevable en l'état ;

2) Sur la résiliation du bail et l'expulsion

- Attendu que l'article 133 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général du 15 décembre 2010 dispose en substance qu'en cas de non respect des clauses et conditions du bail par l'une des parties, 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, le tout après mise en demeure d'avoir à s'y conformer dans un délai d'un mois ;
- Qu'au cas où le contrat de bail prévoit une clause résolutoire de plein droit, la juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce l'expulsion, le cas échéant du preneur et de tout occupant de son chef, le tout après mise en demeure sus évoquée ;
- Qu'il en résulte donc que la résiliation du bail commercial et l'expulsion du preneur ressortissant de la compétence exclusive non pas de la juridiction de céans statuant en matière civile et commerciale, mais de la juridiction statuant à bref délai ;
- Que le tribunal de céans ne pouvant donc en connaître, il y a lieu de se déclarer incompétent et renvoyer le demandeur à mieux se pourvoir ;
- Attendu que la partie qui succombe supporte les dépens ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale et en premier ressort ;
- Constate que le demandeur et le défendeur sont liés par un contrat de bail d'immeuble écrit à usage commercial ;
- Constate que ledit contrat comporte en son article 14 une clause obligatoire de conciliation préalable à la saisine du tribunal, que le demandeur n'a point respecté ;
- Déclare par conséquent irrecevable en l'état l'action en paiement intentée par le sieur BELLECK Emmanuel ;
- Dit par ailleurs que les demandes aux fins de résiliation du bail commercial et expulsion du preneur présentées par ce demandeur échoit à la compétence de la juridiction statuant à bref délai aux termes des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général ;
- Se déclare par conséquent incompétent à y statuer et renvoie le demandeur à mieux se pourvoir ;

- (...).

VIII

Références: *COUR D'APPEL DU LITTORAL, ARRET N°176/CC DU 05 NOVEMBRE 2012, MADAME SONKE NEE TCHUENTE FLORENCE C/ SUMOCA SA.*

Domaine: OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL - ACTES DE COMMERCE

LA COUR

- Vu le jugement n°18/CIV rendu le 27 janvier 2011 par le tribunal de première instance de Douala-Ndokoti ;
- Vu l'appel interjeté le 26 mai 2011 par dame SONKE née TCHUENTE Florence ;
- Oui Monsieur le Président en son rapport ;
- Oui les parties en leurs conclusions ;
- Vu les lois et règlements en vigueur ;
- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

- Considérant qu'aux termes de l'article 192 du Code de procédure civile et commerciale, le délai d'appel est de trois mois ;
- Que l'article 193 du même code précise que les délais d'appel commencent à courir pour les jugements contradictoires à compter de la signification à personne ou à domicile réel ou d'élection dudit domicile ;
- Considérant que par requête en date du 16 mai 2011 enregistrée sous le n°1306 au Greffe de la Cour d'appel de céans en date du 26 mai 2011, dame SONKE a interjeté appel du jugement contradictoire rendu dans l'affaire l'opposant à la SUMOCA SA ;

- Qu'aucune trace de la signification dudit jugement n'ayant été versée au dossier de la procédure, les délais d'appel n'ont pu courir ;
- Qu'il s'ensuit que l'appel relevé est régulier come fait dans les délai et forme de la loi ;
- Qu'il y a par conséquent lieu de le recevoir ;
- Considérant que toutes les parties ont conclu par le biais de leurs conseils respectifs ;
- Qu'il est statué contradictoirement à leur égard ;

AU FOND

- considérant que l'appelante fait grief au premier juge d'avoir fait une mauvaise lecture des faits de la cause et une dangereuse application de la loi en la déboutant, à tort, en sa demande de paiement des sommes d'argent pour réparation des préjudices à elle causés par la société SUMOCA ;
- qu'en effet, soutient-elle, la religion du Tribunal d'instance a été corrompue par les nombreuses déclarations fallacieuses faites par la société SUMOCA SA ;
- Qu'en réalité, elle a remis courant 1998, pour réparation à la SUMOCA SA, son véhicule de marque MITSUBISHI GALANT immatriculé sous le n° LT 1383 C ;
- Que cette dernière ne lui a jamais remis ledit véhicule ;
- Que le premier juge, au regard de l'aspect civil du litige, aurait dû faire droit à sa demande de dommages-intérêts, tout en rejetant les arguments adverses sur la prescription tirée de l'article 18 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général ;
- Qu'elle sollicite en conséquence l'infirmité du jugement entrepris, et, la Cour, évoquant et statuant à nouveau, fera droit à sa demande et lui accordera 16.500.000 FCFA à titre de dommages-intérêts, à savoir 7.000.000 FCFA correspondant au prix d'achat du véhicule et 9.500.000 FCFA en réparation du préjudice subi ;
- Considérant que pour faire échec aux prétentions de l'appelante, la société SUMOCA SA a soutenu sous la plume de son conseil Maître Emmanuel EKOBO, avocat au Barreau du Cameroun, la confirmation du jugement entrepris ;

- Qu'en fait, s'agissant d'une affaire de nature purement commerciale, les dispositions de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général, le commerçant est celui qui exerce des actes de commerce et qui en fait sa profession habituelle ;
- Qu'il s'ensuit que quelle que soit l'activité (civile ou commerciale) exercée par les sociétés commerciales, elles ont le statut de commerçant à part entière et sont de ce fait bénéficiaires des droits accordés aux commerçants mais également soumises à toutes les obligations de commerçant ;
- Que par ailleurs, les actes civils liant un commerçant à un particulier sont un acte de commerce par accessoire lorsque l'acte est par nature civil ou se rattache à l'activité principale du commerçant ou est un complément nécessaire et normal ;
- Qu'ainsi, un tel acte est soumis aux réglementations commerciales en vigueur ;
- Considérant qu'en l'espèce le contrat liant la société SUMOCA SA à l'appelante est un acte de commerce par accessoire dans la mesure où l'intimée, concessionnaire automobile fait de la réparation une activité rattachée à la vente des véhicules ;
- Que dès lors les dispositions relatives au droit commercial OHADA sont applicables ;
- Considérant au demeurant que l'article 18 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général a fixé une prescription extinctive de 5 (cinq) ans ;
- Que de l'exploitation des pièces du dossier de la procédure, il ressort que le dernier acte interruptif de cette prescription remonte au 25 juillet 1996 ;
- Que de cette date au 15 décembre 2006 date de la sommation en exécution du contrat et en livraison de véhicule réparé de dame SONKE, il s'est écoulé plus de 5 ans ;
- Que dès lors l'action de dame SONKE est éteinte par la prescription ;
- Considérant au regard de ce qui précède que le juge a fait une bonne appréciation des faits de la cause et une saine application de la loi ;
- Qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris ;
- Considérant qu'en application de l'article 50 de Code de procédure civile et commerciale la partie qui succombe supporte les dépens ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale, en appel, en dernier ressort, en collégialité et à l'unanimité ;

E N LA FORME

- Reçoit l'appel ;

AU FOND

- Confirme le jugement entrepris ;
- Condamne l'appelante dame SONKE aux dépens distraits au profit de Maître EKOBO Emmanuel, Avocat aux offres de droit ;
- (...)

IX

Références: *COUR D'APPEL DU LITTORAL, ARRET N°168/CC DU 05 NOVEMBRE 2012, SOCIETE SATKARTAR (SKT) C/ MADAME GWENANG IRENE MELANIE*

OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL - VENTE COMMERCIALE

LA COUR

- Vu le jugement n°124/CIV rendu le 27 avril 2011 par le Tribunal de Première Instance de Douala-Bonanjo ;
- Vu l'appel interjeté contre ce jugement par la société SATKARTAR (SKT) SARL ayant pour conseil Maître ETOUNDI Jules Simon, avocat au Barreau du Cameroun ;
- Oui monsieur le Président en son rapport ;
- Vu les conclusions des parties ;
- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
- Considérant que par requête enregistrée au Greffe de céans le 11 janvier 2012 sous le n°071, la société SATKARTAR (SKT) SARL agissant par son conseil Maître ETOUNDI Jules Simon, Avocat au Barreau du Cameroun, a relevé appel du jugement n°124/CIV rendu le 27 avril 2011 par le Tribunal de Première Instance de Douala-Bonanjo et dont le dispositif est repris dans les qualités du présent arrêt ;

EN LA FORME

- Considérant que cet appel est régulier pour avoir été interjeté dans les normes légales ;
- Qu'il échet de le recevoir ;

- Considérant que les parties ont été représentées par leurs conseils respectifs qui ont conclu ;
- Qu'il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

AU FOND

- Considérant que l'appelant fait grief au premier juge :
 - De s'être contredit dans sa décision sur la somme à payer en principal à l'intimée ;
 - D'avoir violé les dispositions des articles 1315 du Code civil, 228, 229 et 231 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général ;
 - De n'avoir pas répondu aux notes en délibéré produites par les parties ;

A- Sur la contradiction entre les motifs et le dispositif du jugement

- Considérant que l'appelante fait valoir sur le point qu'alors que dans les motifs de sa décision, le premier juge l'a condamnée à payer à l'intimée en principal la somme de 1.300.000 francs représentant le prix d'achat du salon litigieux, cette condamnation est curieusement portée dans le dispositif de la même décision à 1.400.000 francs ;
- Qu'elle sollicite de la Cour qu'elle tire les conséquences de cette contradiction en annulant le jugement entrepris ;
- Considérant que la différence invoquée relève à l'évidence d'une erreur matérielle et non d'une volonté avérée du juge, la preuve de cette erreur découlant du fait que le montant total de la condamnation est le même que dans les motifs ;
- Qu'il s'ensuit que le grief manque de fondement ;

B- Sur la non réponse aux conclusions

- Considérant qu'il se dégage de la requête d'appel que les conclusions auxquelles il est fait grief au premier juge de n'avoir pas répondu sont des notes en délibéré ;
- Considérant qu'il est de règle que les notes en délibéré ne lient pas le juge qui reste libre d'y répondre ou pas ;
- Qu'il s'ensuit que quand bien même le premier juge n'aurait pas répondu aux notes en délibéré en cause, cette non réponse ne peut constituer une faute ;
- Qu'il y a par conséquent lieu de rejeter le grief ;

C- Sur les autres griefs

- Considérant que ces griefs portent sur le fait que le premier juge :
 - A inversé la charge de la preuve de la tromperie alléguée par l'intimée sur la qualité du meuble qu'elle achetait ;
 - A reçu l'action de celle-ci alors qu'elle en était déjà déchue ;
 - A fait une mauvaise interprétation de l'article 231 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général sur la garantie par le vendeur des vices cachés de la chose vendue ;
- Mais considérant qu'il se dégage du jugement entrepris que le premier juge a fait une bonne appréciation des faits de la cause et une saine application des dispositions légales sus évoquées ;
- Qu'il y a lieu par adoption de ces motifs sur les griefs formulés, de confirmer le jugement entrepris sur ces points ;
- Considérant en somme qu'aucun des griefs formulés par l'appelante n'a prospéré ;
- Qu'il échet de confirmer le jugement entrepris et par application des dispositions de l'article 50 du Code de Procédure Civile et Commerciale, de condamner l'appelante

aux dépens à distraire au profit de Maître Joseph Louis KACK, Avocat aux offres de droit ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et commerciale, en appel, en dernier ressort, en formation collégiale et à l'unanimité ;

EN LA FORME

- Reçoit l'appel interjeté;

AU FOND

- Confirme le jugement entrepris ;
- Condamne l'appelante aux dépens distraits au profit de Maître Joseph Louis KACK, Avocat aux offres de droit ;
- (...)

X

Références: *TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DU WOURI, JUGEMENT CIVIL N°0002/CIV DU 15 JANVIER 2013, SOCIETE TOY'S CENTER SARL CONTRE TABETH ERNEST*

Domaine: OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL-BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

LE TRIBUNAL

- Vu la loi n°2006 /015 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire de l'Etat du Cameroun modifiée par la loi n°2011/037 du 14 décembre 2011;
- Vu les lois et règlements en vigueur ;
- Vu l'exploit introductif d'instance du 19 janvier 2010;
- Vu les pièces du dossier de procédure ;
- Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
- Attendu que suivant exploit du 19 janvier 2010, de Maître EMBOLO René, Huissier de justice à Douala, enregistré le 17 mars suivant au volume 003, folio 389, n°10134, droits de quatre mille francs, quittance n°83870976 du même jour, la société TOY'S CENTER SARL, a fait donner assignation à sieur TABETH Ernest d'avoir à comparaître le 27 janvier de la même année et par devant le Tribunal de grande instance du Wouri, statuant en matière commerciale, dans la salle ordinaire de ses audiences sise au Palais de justice de ladite ville pour est-il dit dans cet exploit :
 - Constater que l'exposante a toujours exécuté ses obligations locatives depuis plus de 20 ans ;
 - Constater que l'éviction de la requérante des lieux loués a été orchestrée en violation flagrante des dispositions de l'article 94 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général ;
 - Constater le caractère abusif et mensonger du motif d'éviction des lieux loués ;

- Constaté qu'en plus d'une indemnité d'éviction, la requérante est fondée à exiger des dommages-intérêts ;

EN CONSEQUENCE

- Condamner monsieur TABETH Ernest au paiement à la société TOY'S CENTER SARL une indemnité d'éviction ainsi que les dommages-intérêts pour abus de droit pour un montant provisoirement évalué à 11 millions ;

- Dire le jugement à intervenir exécutoire par provision ;

- Attendu qu'au soutien de ce recours, la demanderesse prétend, dans les motifs numérisés mot à mot de ses écritures du 27 juin 2012 qui intègrent le contenu de l'acte introductif d'instance :

1- RAPPEL DES FAITS DE LA CAUSE

- Attendu que la demanderesse est une société à responsabilité limitée basée à Douala depuis plus de deux décennies, et qui fait dans la vente des jouets pour enfants ;
- Que dans la cadre de la commercialisation des produits susvisés, elle a pris à bail courant décembre 1990, un local sis à la rue Dominique Savio à Bonapriso Douala auprès de sieur TABETH Ernest ;
- Que pour un départ, le loyer de l'immeuble loué était fixé d'accord partie à la somme de 100 000 FCA par mois ;
- Qu'en exécution de ce contrat, la demanderesse s'était toujours acquittée en toute liberté et durant deux décennies, de ses obligations locatives ;
- Que contre toute attente, 20 ans après une relation contractuelle saine et sans problème, la demanderesse a reçu en date du 13 octobre 2008, notification d'une lettre portant résiliation du bail, du ministère de Maître NGANKO Didier, Huissier de justice à Douala ;
- Qu'il ressortait en substance de cette lettre que la résiliation du bail dont s'agit était dictée par « *la nécessité d'offrir à ma famille un installation descente, mes appartements étant devenus étroits* » ; qu'à la suite de cette lettre, la

demanderesse sera contrainte de trouver un autre local avec les risques de perdre toute sa clientèle construite pendant 20 ans ;

- Mais qu'une fois partie, la demanderesse sera désagréablement surprise de constater que l'argument avancé pour résilier ledit contrat sans paiement de l'indemnité d'éviction était fallacieux, toute chose qui viole les dispositions de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général ;
- Que le bailleur l'avait tout simplement évincé pour y installer une concurrente, sans toutefois satisfaire au préalable du paiement de l'indemnité d'éviction ;
- Que c'est ce qui précède qui justifie la saisine de la juridiction de céans ;

II- SUR LA VIOLATION DES ARTICLES 127 ET 128 REVISES DE L'ACTE UNIFORMR OHADA SUR LE DROIT COMMERCIAL GENERAL OUVRANT DROIT AU PAIEMENT D'UNE INDEMNITE D'EVICITION

- Attendu qu'il ressort de l'article 127 de l'Acte uniforme susvisé ce qui suit :
« 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 dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la 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 autre moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser.*
 - 2) *S'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, 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 objets 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'en sus il ressort de l'article 128 ce qui suit :

« Le bailleur peut, sans versement d'indemnité d'éviction, refuser le renouvellement du bail portant 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.

Cette reprise ne peut être exercée lorsque le preneur établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation accessoires apporte un trouble grave à la jouissance du bail dans les locaux principaux, ou lorsque les locaux principaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible. »

- Que la lecture des deux articles suscités, relève les conditions claires et précises pour lesquelles le bailleur n'est pas tenu de payer au locataire une indemnité d'éviction en cas de résiliation ou de non renouvellement du bail ;
- Que dans le cas d'espèce, le bailleur a évoqué pour résilier le contrat, le fait pour lui de vouloir loger sa famille dans un cadre décent ;
- Que cet argument ne saurait être de nature à l'exonérer du paiement de l'indemnité d'éviction ;
- Qu'il ya lieu également de relever s'agissant de l'article 128 susvisé que, quand bien même le bailleur voudrait reprendre son local donné à bail pour y installer sa famille, le local concerné est accessoire ; il n'est pas question du local principal comme c'est le en l'espèce ;
- Qu'en s'abstenant de payer ladite indemnité, le défendeur a violé les dispositions des articles susvisés ;
- Que plus grave, l'argument du bailleur s'avère fallacieux dans la mesure où il a installé dans le même local un autre locataire commerçant, dès la libération des lieux par la demanderesse ;

- Que l'installation d'un autre locataire dans les lieux loués, démontre à suffire que le défendeur ci devant bailleur, a violé les dispositions communautaires sus évoquées ;
- Que la jurisprudence de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage est constante sur ce que la résiliation du bail en dehors des cas suscités, ouvre droit au paiement d'une indemnité d'éviction (arrêt n°030/2007 du 22 novembre 2007, affaire SCI GOLFE DE GUINEE C/ MARINA ATLANTIC SARL Juridata n°/030-11/2007) ;
- Qu'il échet en conséquence de dire que le défendeur a violé les dispositions des articles 127 et 128 révisés de l'Acte uniforme susvisé, toute chose qui ouvre droit au paiement d'une indemnité d'éviction ;

III- SUR LE PAIEMENT DE LA SOMME DE QUATRE VIINGT MILLIONS TROIS CENT MILLE FCFA(80.300.000) AU TITRE D'INDEMNITE D'EVICITION

- Attendu qu'il ressort de l'article 126 de l'Acte susvisé ce qui suit : *« Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction ; A 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. »*
- Qu'en substance, la juridiction qui doit statuer sur le paiement de l'indemnité d'éviction doit prendre en compte le chiffre d'affaires du locataire évincé, les investissements réalisés par le preneur évincé, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement ;
- Qu'il convient avant de procéder à une analyse au cas par cas de relever que, ces éléments qui permettent de calculer l'indemnité d'éviction ne sont pas limitatifs ;

- Qu'ainsi, en sus de ce qui précède, nous évoquerons l'indemnité de emploi ;

1- Sur le paiement de la somme de quarante millions FCFA (40.000.000) en raison du chiffre d'affaires

- Attendu qu'après près de 20 ans d'exploitation de son fonds de commerce dans le local loué au défendeur, la demanderesse a su s'attacher une clientèle ; toute chose qui lui permettait de réaliser un chiffre d'affaires considérable ; qu'à l'observation, la demanderesse a réalisé, durant les trois dernières années de sa présence dans les lieux loués, une moyenne de quarante millions au titre de son chiffre d'affaires ;
- Qu'en perdant de manière cavalière les lieux loués, celle-ci a subi un préjudice incommensurable pour lequel réparation est sollicitée ;
- Qu'il y a lieu de condamner le défendeur à payer la somme de 40.000.000 FCFA au titre de la perte d'un élément clé de son fonds de commerce, compte tenu de la moyenne de son chiffre d'affaires sur les trois dernières années de sa présence dans ces locaux ;

2- Sur le paiement de la somme de dix millions FCFA (10.000.000) en raison des investissements effectués dans le local loué

- Attendu que la demanderesse à l'entame de son bail au début des années 1990 avait trouvé un local modeste ;
- Que pour l'exploitation de son activité qui avait pour cible une clientèle de prestige, elle a dû procéder à des aménagements considérables ;
- Que pour rappel le local dont s'agit est situé au quartier Bonapriso à Douala, où résident en majorité des personnes nanties ;
- Que c'est ainsi que pour adapter le local loué à la clientèle espérée, la demanderesse a exposé la somme de 10 millions ;
- Que le défendeur doit à cet effet être condamné par le tribunal de céans à payer à la demanderesse ladite somme ;

3- Sur le paiement de la somme de dix millions FCFA (10.000.000) en raison du lieu de situation de l'immeuble loué

- Attendu que le local loué par la demanderesse pour l'exploitation de son activité commerciale est situé au quartier Bonapriso à Douala non loin du collège Dominique Savio ;
- Que ce quartier est reconnu de notoriété comme étant l'un des quartiers de la capitale économique du pays abritant les personnes d'une classe sociale distinguée ;
- Que la perte d'un local à usage commercial, situé dans un el quartier, ne peut qu'avoir des conséquences dangereuses pour la survie des activités de la demanderesse qui fait essentiellement dans la vente des produits pour enfants ;
- Qu'il échet en conséquence de condamner la défenderesse au paiement de la somme de 10 millions en raison de la perte d'un local situé dans un espace géographique permettant le déploiement de l'activité objet de la société demanderesse ;

4- Sur le paiement de la somme de cinq millions trois cent mille FCFA (5.300.000) en raison du déménagement et de l'aménagement

- Attendu que la demanderesse après avoir été évincé du local qu'elle louait au défendeur, a dû se résoudre pour sa survie, à trouver un local pour la continuation de son activité ;
- Qu'ainsi, elle a dû déménager et réaménager dans un autre local ;
- Que les frais de déménagement se sont élevés à la somme de 300.000 FCFA ;
- Que cette somme prend en compte les manutentionnaires et la location d'une camionnette ;
- Qu'en sus de ce qui précède, il convient de noter que la demanderesse a exposé pour l'aménagement dans son nouveau local, la somme de 5.000.000 FCFA ;

- Qu'il convient de condamner le défendeur au paiement de la somme de 5.300.000 FCFA, au titre du déménagement et de l'aménagement du nouveau local loué ;

5- Sur le paiement de la somme de 15 millions au titre d'indemnité de emploi

- Attendu que l'indemnité de emploi vise les frais d'acquisition d'un droit au bail, les frais de l'agence ayant permis de trouver ledit bail, les honoraires juridiques du conseil ayant contribué à la rédaction des actes afférents ;
- Qu'en l'espèce, la demanderesse pour ne pas perdre totalement sa clientèle, a dû trouver à prix d'or, un bail dans le même quartier sis à Bonapriso ;
- Qu'en effet, elle est passée d'un loyer de 200.000 FCFA (sous l'ancien bail) à 500.000 FCFA par mois pour le nouveau loyer ;
- Que la différence soit 300.000 FCFA est le sacrifice qu'elle doit consentir chaque mois pour éviter de perdre totalement sa clientèle au profit du preneur ayant obtenu son précédent bail ;
- Qu'il y a lieu de relever à toutes fins utiles, que le défendeur après l'avoir évincé, a passé un contrat sur les lieux avec une concurrente ;
- Que le défendeur mérite donc d'être condamné au remboursement du surplus de 300.000 FCFA que dépense la demanderesse chaque mois pour couvrir ces charges locatives ;
- Qu'au bout de trois ans, cette somme est évaluée à 12.000.000 (douze millions) FCFA ;
- Qu'en sus, la demanderesse a dû passer par une agence immobilière pour pouvoir obtenir le local qu'elle exploite aujourd'hui ;
- Qu'ainsi elle a dû verser à cette agence la somme de 100.000 FCFA au titre des frais de commission ;
- Qu'il en est de même des honoraires du conseil juridique qui a accompagné la demanderesse dans l'acquisition de son nouveau local ;
- Que ceux-ci élèvent à 2.000.000 FCFA (deux millions) ;

- Qu'au regard de ce qui précède, le tribunal de céans condamnera le défendeur au paiement de la somme de 15 millions au titre de l'indemnité de emploi ;
- Attendu que Maître Firmin NJIKAM NGASSA, conseil du défendeur, a sollicité plusieurs remises de cause pour produire ses écritures ; qu'après nombreux renvois, cet avocat n'a pas conclu ;
- Que pareille attitude tend à enliser ce procès et priver son initiatrice de jouir du droit d'être jugé dans un délai raisonnable si cher aux articles 10 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, 14 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques, ensemble 7 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples ;
- Attendu qu'il échet, par conséquent, de statuer contradictoirement à l'égard de tous les plaideurs ;
- Attendu qu'il relève d'une lapalissade que les parties ont conclu une convention synallagmatique de bail à loyers à usage commercial d'une durée de 365 jours qui s'étalaient du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003 ;
- Que par le jeu des renouvellements successifs, les effets de ce contrat s'étendaient du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009 ;
- Que le loueur l'a, suivant lettre du 13 octobre 2008, résilié à compter du 15 avril 2009 ;
- Que ce plaideur ne justifie sa décision ni par le défaut de paiement d' « un seul terme de loyer à son échéance, ou d'inexécution d'une quelconque des clauses du bail », encore moins par un cas fortuit ou de force majeure, ce qui contraste avec les termes de l'article 12 de la loi des cocontractants et même avec le droit interne et communautaire OHADA (article 127 susvisé) ;
- Que l'argument évoqué à l'époque, à savoir « la nécessité d'offrir à sa famille (celle du loueur) une installation décente » qui puiserait ses racines de l'article 128 susvisé pour mettre entre parenthèses la force obligatoire des engagements et aurait pu édulcorer le caractère brusque de la rupture revêt toute son impertinence par ce que l'immeuble est occupé depuis le déménagement de la preneuse par une « concurrente » ;
- Que cette détermination du défendeur à rompre les relations contractuelles avant l'échéance convenue constitue, en droit civil des obligations, une

résiliation abusive ou mieux l'inexécution de l'obligation tout à fait distincte du refus de renouvellement de son engagement prévu aux articles 127 et 128 (nouveaux) de l'Acte uniforme OHADA susvisé ;

- Que le législateur régional n'ayant pas réglementé la sanction de telle faute, les articles 1147 et suivants du Code civil camerounais comblent cette lacune législative en octroyant au créancier des dommages-et-intérêts composés « en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé » si ces deux préjudices découlent immédiatement et directement de ladite inconduite ;
- Qu'en l'espèce, l'acte du loueur a contraint la preneuse à négocier et conclure un nouveau bail plus cher (de FCFA 200.000 à FCFA 500.000, soit une augmentation de 150%) après des travaux de restauration du fonds, ce qui compose le « *damnum emergens* » évalué à FCFA 35.000.000 ;
- Que ce changement brusque de local et l'installation d'un « concurrent » ont influé sur une partie de la clientèle, ce qui matérialise le « *lucrum cessans* » à indemniser (FCFA 25.000.000) ;
- Attendu que cette créance trouvant ses racines dans un bail écrit assorti d'une clause résolutoire, la demande de l'exécution provisoire de ce jugement nonobstant tous recours épouse les enseignements de l'article 3 (nouveau) de la loi n°97/018 du 07 août 1997 réglementant l'exécution des décisions de justice ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, en matière commerciale, en premier ressort, par jugement contradictoire à l'égard des plaideurs ;
- Constate que les parties ont conclu un bail commercial à durée déterminée renouvelé plusieurs fois ;
- Constate qu'avant la dernière échéance, le loueur a unilatéralement résilié la convention ;

- Constate que sa décision constitue une rupture abusive de la loi des cocontractants, distincte du refus de renouvellement prévu aux articles 127 et suivants de l'Acte uniforme OHADA régissant le droit commercial général ;
- Constate que le législateur communautaire n'a sanctionné pareille inexécution d'une obligation contractuelle, d'où l'application, en l'espèce, du droit interne propre à l'Afrique en miniature (articles 1147 et suivants du code civil camerounais) ;
- Constate que la faute du loueur a causé à la preneuse une perte à travers les travaux de restauration du nouveau fonds loué d'ailleurs à prix plus élevé et un manque à gagner découlant de la perte d'une partie de sa clientèle ;
- Condamne par conséquent le défendeur à payer à l'initiatrice de ce procès FCFA 60.000.000 ventilés ainsi :

FCFA 35.000.000 représentant le « *damnum ergens* » et FCFA 25.000.000 au titre du « *lucrum cessans* » ;

- Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant tous recours, sur la somme de FCFA 35.000.000 ;
- Dit que le loueur supporte les dépens de l'instance ;
- (...)

XI

Références: *TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'EDEA, ORDONNANCE N°13/ORD/013 DU 11 AVRIL 2013, SIEURS BAYEBEC ALAIN GUY, BAYEBEC PIERRE ALEXIS, DAME BAYEBEC PAULINE SYLVIE (COADMINISTRATEURS DES BIENS DE LA SUCCESSION FEU BAYEBEC PROSPER) C/ SIEUR NOM RENE*

Domaine: OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL-BAIL COMMERCIAL-

Le bailleur peut obtenir de la juridiction compétente la résiliation d'un bail commercial assortie d'une clause résolutoire de plein droit et l'expulsion du preneur qui ne s'acquitte pas de ses obligations locatives après une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail demeurée infructueuse à l'issue du délai d'un mois.

NOUS NKENGNI FELIX, PRESIDENT DU TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'EDEA, JUGE DES REFERES

- Vu les textes en vigueur ;
- Vu les pièces de la procédure ;
- Attendu qu'agissant par ordonnance n°09 du 28 janvier 2013 du président du Tribunal de première instance d'Edéa et par exploit du même jour du ministère de Maître SHANDA J. Dorothée, Huissier de justice à Edéa non enregistré mais qui le sera en temps utile, sieurs BAYEBEC Alain Guy, BAYEBEC Pierre Alexis et dame BAYEBEC Pauline Sylvie coadministrateurs de la succession de feu BAYEBEC Prosper, demeurant tous à Yaoundé et ayant pour conseils Maîtres MBA EVINDI Jean Claude, Michel VOUKENG, Cyrille BODJONDE et Michel ETIA Avocats au Barreau du Cameroun a fait donner assignation à sieur NOM René, gérant de société demeurant à Edéa ayant pour conseils Maîtres BIMONG DIBOULE et René Roger BEBE, Avocats au Barreau du Cameroun, d'avoir à se trouver et comparaître par devant le Président du Tribunal de première instance d'Edéa statuant en matière de référé d'heure à heure, pour est-il dit dans ledit exploit :

- Constaté que par contrat de bail dûment signé entre feu BAYEBEC Prosper et sieur NOM René en date du 1^{er} septembre 1997, icelui occupe à titre locatif et à usage commercial, un immeuble bâti aux fins d'exploitation de bureaux, sis au lieu dit Domaine-Edéa, appartenant en toute propriété à la succession de feu BAYEBEC Prosper et dont les requérants ont la lourde charge de l'administration des biens ;
- Que par ledit contrat, sieur NOM René s'engageait non seulement à payer mensuellement et d'avance le loyer convenu, enregistrer le contrat de bail mais aussi à ne point modifier la destination du bail ;
- Que malheureusement, depuis le décès de leur défunt père BAYEBEC Prosper, sieur NOM René a entrepris de modifier la destination du bail, passant ainsi d'un bail à usage de bureaux à un bail hybride (usage commercial et d'habitation), sans l'autorisation du bailleur en violation flagrante des dispositions de l'article 1^{er} du contrat liant les parties ;
- Que plus grave, sieur NOM René, profitant du décès de feu BAYEBEC Prosper, a cessé de s'acquitter régulièrement et intégralement de ses loyers ;
- Qu'à ce jour, sieur NOM René est redevable envers les requérants d'une somme de 100 000 FCFA correspondant aux loyers déjà échus des mois de décembre 2012 et janvier 2013 qui devaient pourtant être payés en début de chaque mois conformément aux dispositions de l'article 9 et de l'avenant du contrat liant les parties ;
- Qu'en dépit de toutes les démarches amiables entreprises par les requérants aux fins de voir cesser de telles violations graves des termes du contrat liant les parties, de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail violées et de la sommation aux fins de paiement de ses arriérés de loyers et de libération de l'immeuble, sieur NOM René ne s'y est jamais conformé, envoyant plutôt les requérants balader ;
- Que pourtant, conformément aux dispositions de l'article 133 de la loi susvisée, la violation des clauses et conditions du bail par le preneur entraîne la résiliation du contrat après une simple mise en demeure faite au locataire d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail violées ;
- Dire et juger que dès lors, du moment où le contrat liant les parties est résilié de plein droit pour défaut de paiement de plusieurs termes de loyers échus et pour violation criarde de plusieurs autres clauses et conditions du bail, les requérants sont juridiquement fondés pour solliciter l'expulsion tant de corps, de biens NOM René de

l'appartement des requérants qu'il occupe désormais sans droit ni titre, sous astreinte de 100 000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir ;

En conséquence, disant droit des faits ;

- Recevoir les requérants en leur action et les y dire fondés ;
- Constater la résiliation de plein droit du contrat de bail ayant lié sieur NOM René au défunt père des requérants pour défaut de paiement de plusieurs termes de loyers échus et pour violation de plusieurs autres clauses et conditions du bail ;
- Ordonner l'expulsion tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef de sieur NOM René de l'immeuble bâti appartenant en toute propriété à la succession de feu BAYEBEC Prosper et dont les requérants ont la lourde charge de l'administration des biens, qu'icelui occupe désormais sans droit ni titre, sous astreinte de 100 000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir ;
- Dire votre ordonnance exécutoire sur minutes et avant enregistrement ;
- Condamner sieur NOM René aux dépens dont distraction au profit de Maître Pierre Alexis BAYEBEC, Avocat aux offres de droit ;
- Attendu qu'au soutien de leur action, les demandeurs allèguent que sieur NOM René ne saurait nier ni disconvenir sauf mauvaise foi manifeste de sa part, qui sera détruite en temps utile, que par contrat de bail dûment signé entre feu BAYEBEC Prosper et ce dernier en date du 1^{er} septembre 1997, il occupe à titre locatif et à usage commercial, un immeuble bâti aux fins d'exploitation de bureaux, sis au lieu dit Domaine à Edéa, appartenant en toute propriété à la succession de feu BAYEBEC Prosper et dont ils ont la lourde charge de l'administration des biens ;
- Que le 1^{er} septembre 1998, ledit bail signé entre les parties a fait l'objet d'un avenant n°1 par lequel le loyer mensuel convenu passait de 55 000 FCFA à 70 000 FCFA et le locataire s'obligeant à le payer au bailleur en sa demeure par mois et d'avance ;
- Que par ledit contrat, sieur NOM René s'engageait non seulement à payer mensuellement et d'avance le loyer convenu, enregistrer le contrat de bail mais aussi à ne point modifier la destination du bail ;
- Que malheureusement, depuis le décès de leur défunt père BAYEBEC Prosper, sieur NOM René brille par une violation criarde des clauses et conditions du bail ;
- Qu'en effet, sieur NOM René a entrepris de modifier la destination du bail, passant ainsi d'un bail à usage de bureaux à un bail hybride (usage commercial et

d'habitation), sans l'autorisation du bailleur en violation flagrante des dispositions de l'article 1^{er} du contrat liant les parties ;

- Que plus grave, sieur NOM René, profitant du décès de feu BAYEBEC Prosper, a cessé de s'acquitter régulièrement et intégralement de ses loyers ;
- Qu'à ce jour, sieur NOM René est redevable envers les requérants d'une somme de 100 000 FCFA correspondant aux loyers déjà échus des mois de décembre 2012 et janvier 2013 qui devaient pourtant être payés en début de chaque mois conformément aux dispositions de l'article 9 et de l'avenant du contrat liant les parties ;
- Que de même, au mépris de l'obligation qui lui incombe d'enregistrer le contrat de bail comme convenu et de conserver la concession prise en location en bon père de famille aux fins d'une restitution en l'état des lieux à la fin du bail, sieur NOM René n'a daigné se conformer à cette obligation outre ses appétits démesurés de s'approprier l'immeuble susdit ;
- Que toutes démarches amiables entreprises par le requérants aux fins de voir cesser de telles violations graves des termes du contrat liant les parties sont restées infructueuses, sieur NOM René envoyant plutôt les requérants balader ;
- Que les requérants lui ont servi par exploit de Maître SHANDA NDJATIE Dorothee, Huissier de justice commissaire priseur près la Cour d'appel du Littoral et les tribunaux d'Edéa, une mise en demeure d'avoir à se conformer aux clauses et conditions du bail sous peine de résiliation de leur contrat et d'expulsion ;
- Que ladite mise en demeure qui lui a imparti un délai d'un (01) mois pour se conformer aux clauses de leur contrat sous peine de résiliation, lui a rappelé les dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général dont la teneur suit :

« Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du 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.

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 bref 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.

Le contrat peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents ;

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits » ;

- Que malheureusement, ladite mise en demeure est restée lettre morte, sieur NOM René se comportant comme quelqu'un que rien n'émeut ;
- Que face à la persistance de la violation par sieur NOM René de ses engagements contractuels et des termes de la susdite mise en demeure, ils ont dû être obligé de lui servir par exploit d'Huissier en date du 24 janvier 2013, une sommation aux fins de paiement de ses arriérés de loyer et de libération de leur immeuble ;
- Qu'à ce jour malheureusement, au mépris de la sommation à icelui ainsi servie, sieur NOM René n'a cru devoir déférer à la substance de cette sommation, les envoyant plutôt une fois de plus balader ;
- Que pourtant, conformément aux dispositions de l'article 133 de la loi susvisée, la violation des clauses et conditions du bail par le preneur entraîne la résiliation du contrat après une simple mise en demeure faite au locataire d'avoir à respecter les clauses les clauses et conditions du bail violées ;
- Que dès lors, il est établi que 'occupation de l'immeuble bâti appartenant en toute propriété à leur défunt père par sieur NOM René est désormais de fait, ce dernier n'étant plus lié par un contrat avec eux ;
- Que pareil maintien abusif de sieur NOM René dans l'immeuble susdit leur cause un préjudice énorme qui ont la lourde charge de l'administration des biens de la succession de leur défunt père et ne saurait perdurer dans un Etat de droit ;
- Que dès lors, du moment où le contrat de bail liant les parties est résilié de plein droit pour le défaut de paiement de plusieurs termes de loyers échus et pour violation criarde de plusieurs autres clauses et conditions du bail, ils sont juridiquement fondés pour solliciter l'expulsion tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef de

sieur NOM René de leur appartement qu'il occupe désormais sans droit ni titre, sous astreinte de 100 000 FCF par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir ;

- Attendu qu'à l'appui de leurs allégations, ils ont produit :
 - Thermocopie certifiée conforme de la grosse du jugement d'hérédité n°1191/DCL de feu BAYEBEC Prosper du 22 décembre 2008 ;
 - Thermocopie du titre foncier n°212/SM du 03 août 1996 ;
 - Contrat de bail du 1^{er} septembre 1997 ayant fait l'objet d'un avenant en date du 1^{er} septembre 1998 ;
 - Mise en demeure d'avoir à se conformer aux clauses et conditions du bail sous peine de résiliation et d'expulsion datée du 19 décembre 2012 ;
 - Sommation de payer et de libérer datée du 24 janvier 2013 ;
- Attendu que pour faire échec aux prétentions des demandeurs, le défendeur par la plume de ses conseils excipe d'abord le défaut de qualité motif pris de ce qu'ils n'ont pas produit le jugement d'hérédité et demande subsidiairement de déclarer l'action inopportune et les débouter pour non commission de la faute car il s'est totalement exécuté de tous les loyers et même avancé la somme de 40 000 FCFA pour le mois de décembre 2012 ;
- Que le juge ne saurait expulser un locataire qui non seulement n'est pas redevable à l'échéance mais encore n'est pas animé par une mauvaise foi ;
- Que le fait de lui reprocher de ne pas avoir payé le loyer de janvier 2013 qui n'est pas encore échu est léger puisqu'il occupe les lieux depuis 15 années ;
- Attendu que sur l'exception d'irrecevabilité que contrairement aux allégations du défendeur les demandeurs ont produit thermocopie de la grosse du jugement n°1191/DCL du 22 décembre 2008 les déclarant coadministrateurs des biens de la succession de feu BAYEBEC Prosper ;
- Qu'il échec au regard de cette pièce de rejeter comme non fondée cette exception ;
- Attendu sur le bien fondé de la demande qu'aux termes de l'article 133 alinéa 1 de l'Acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général, « Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation(...) » ;
- Attendu que l'avenant n°1 du 1^{er} septembre 1998 stipule que le bail est conclu et accepté moyennant un loyer mensuel porté de 55 000 FCFA à 70 000 FCFA pour

compter du 1^{er} septembre 1998 que le locataire s'oblige à payer au bailleur en sa demeure par mois et d'avance ;

- Attendu que le défendeur ne verse aucun reçu prouvant avoir payé les termes de loyer qu'il allègue ;
- Que l'article 1313 du Code civil dispose en effet que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ;

Attendu que l'alinéa 4 de l'article 133 de l'AUDCG susvisé énonce que le contrat peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents ;

- Attendu qu'il est stipulé dans l'article 10 du contrat de bail liant les parties qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une quelconque des clauses du bail, le présent contrat sera résilié de plein droit sans formalité judiciaire ; pour obtenir l'expulsion du locataire, il suffira au bailleur d'une simple ordonnance de référé, le tout sans préjudice de dommages-intérêts ;
- Que cette clause prévoit la résiliation de plein droit conformément à l'article 133 alinéa 4 précité ;
- Que le défendeur ne conteste pas avoir été notifié d'une mise en demeure ;
- Qu'il échet de constater la résiliation de plein droit du contrat et d'ordonner son expulsion ;
- Attendu que la partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement, en matière des référés civil et commercial et en premier ressort ;
- Au principal, renvoyons les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence

- Constatons la résiliation de plein droit du contrat de bail ayant lié sieur NOM René de l'immeuble bâti appartenant en toute propriété à la succession de feu BAYEBEC Prosper et dont les demandeurs ont la charge de l'administration ;
- Disons n'y avoir lieu à astreinte ;

- Disons notre ordonnance exécutoire sur minute et avant enregistrement ;
- Condamnons le défendeur aux dépens ;
- (...)

XII

Références: *TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE YAOUNDE-EKOUNOU, JUGEMENT N°15 DU 25 AVRIL 2013, NNANGA AMOUGUI ROSE EPSE BELLIGOLI C/ QUINCAILLERIE QUIFFEROU*

Domaine: OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL-BAIL COMMERCIAL-

LE TRIBUNAL

- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Vu les textes de lois et règlements applicables ;
- Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
- Attendu que suivant exploit en date du 03 février 2011 de Me FOUMANE FAM Sylvain Bernard, Huissier de justice près la Cour d'appel du Centre et les tribunaux de Yaoundé, acte enregistré le 10 mai 2011 sous le volume 19 folio 259, case et bordereau 1714/3 aux droits de 8 000 , dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI, représentée par son mandataire spécial sieur NKOUOKAM NOUDJA Jonas, ayant pour conseil, la SCP N'GANN-NDJAH, Avocats au Barreau du Cameroun a fait donner assignation à la Quincaillerie Quifferou Mvog-Ada, prise en la personne de son gérant d'avoir à se trouver et comparaître devant le Tribunal de première instance de Yaoundé-Ekounou, statuant en matière civile et commerciale pour est-il dit dans l'exploit :

PAR CES MOTIFS

- Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer d'office ;

Constater

- Que la Quincaillerie Quifferou a signé avec dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI un contrat de bail d'une durée de 3 ans ;

- Que la Quincaillerie Quifferou n'a pas manifesté la volonté de renouveler son contrat de bail ;

Dire et juger

- Que ledit contrat de bail est résolu ;
- Que conformément aux dispositions de l'article 92 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général, le renouvellement du bail est fait par acte extra judiciaire 3 mois avant l'expiration de celui en cours ;
- Que la Quincaillerie Quifferou est déchue de son droit au renouvellement ;
- Que la Quincaillerie Quifferou, se maintenant sur les lieux commet un acte manifestement illégal qui cause au bailleur un préjudice manifeste ;

Par conséquent

- Dire le contrat de bail ayant existé entre dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLOGOLI et la Quincaillerie Quifferou résolu ;
- Prononcé l'expulsion de la Quincaillerie Quifferou Mvog-Ada tant de corps, de biens, de tous occupants de son chef des lieux loués ;
- Dire exécutoire sur minute la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours sous astreinte de 1 000 000 FCFA par jour de retard à compter de son prononcé ;
- La condamner aux entiers dépens de la procédure distraits au profit de la SCP N'GAMM-NDJAH, Avocats aux offres de droit ;
- Attendu qu'au soutien de son action, la requérante a fait valoir qu'elle a signé avec la Quincaillerie Quifferou un contrat de bail d'une durée de 3 ans, devant prendre effet le 1^{er} janvier 2008 ;
- Que conformément à l'article 2 du présent contrat, le bail a expiré le 1^{er} janvier 2011 sans que la défenderesse ait manifesté la volonté de le renouveler ;
- Que la défenderesse, en se maintenant sur dans l'immeuble loué cause au bailleur un préjudice qu'il souhaite faire cesser ;
- Que la requérante a entrepris des démarches amiables en vue d'amener la défenderesse à libérer les lieux à travers des sommations d'huissier qui se sont soldées par des échecs ;

- Qu'elle a produit au dossier de la procédure une copie du contrat de bail, l'expédition sous la forme notariée de la procuration, la notification contenant mise demeure ainsi que la sommation de libérer ;
- Attendu que la requise n'ayant pas réagi lors de la première assignation a été réassignée par exploit du même Huissier instrumentaire en date du 20 avril 2011, acte non enregistré pour les mêmes faits contenus dans le premier exploit introductif d'instance, déclaration faite par icelle de ce que le présent jugement sera contradictoire à son égard, ce conformément aux dispositions de l'article 65 du Code de procédure civile et commerciale ;
- Attendu que la Quincaillerie Quifferou, sous la plume de son conseil, dans ses écritures déposées à l'audience du 11 août 2011, a conclu au débouté de la demande, motif pris de ce que courant septembre 2010, elle a manifesté son intention verbalement de renouveler le contrat de bail avec la demanderesse ;
- Que le silence de la requérante face à cette volonté exprimée de renouvellement a été interprété par la défenderesse comme acceptation tacite ;
- Qu'à partir de ce moment, elle a entrepris des travaux devant servir d'entrepôts sur le terrain ;
- Qu'elle a été surprise de recevoir le 13 janvier 2011 une sommation de libérer alors que le contrat renouvelé par tacitement pour la même période de 3 ans a pris effet le 1^{er} janvier 2011 ;
- Que reconventionnellement, la défenderesse sollicite que soit condamnée la requérante à lui verser une indemnité d'éviction qu'elle a fixé à la somme de 10 000 000 FCFA, icelle voulant bénéficier à tort des constructions effectuées par elle ;
- Attendu que répliquant à ces arguments, la défenderesse argue de l'impertinence de la demande d'indemnité d'éviction ;
- Qu'elle conteste son bénéfice du fait que la défenderesse qui devait exprimer sa volonté de voir leur contrat renouvelé au plus tard en octobre 2010 par acte extrajudiciaire, fait lamentablement valoir qu'elle a verbalement manifesté son droit au renouvellement en septembre 2010 ;
- Qu'en sus, la requérante a ajouté, qu'en date du 14 avril 2010, soit 09 mois avant la date de l'expiration du contrat, elle a notifié à la société Quifferou sa décision de ne pas renouveler le bail ;

- Qu'elle a, en outre sollicité que soit condamnée la défenderesse au paiement des loyers échus et à échoir jusqu'à l'issue de la procédure ;
- Attendu que réagissant à nouveau, la défenderesse a réitéré sa demande d'indemnité d'éviction ;
- Qu'elle a fondé sa demande sur le fait qu'elle a effectué de grosses constructions pour l'exploitation de son fonds de commerce ;
- Que selon l'article 127 alinéa 2 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, si le bailleur envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux et de le reconstruire, il doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés ;
- Qu'à ses yeux, dame NNANGA n'a pas précisé la nature, ni décrit les travaux projetés, se limitant simplement à indiquer vouloir entreprendre des travaux de construction, ce qui justifie sa réclamation ;
- Attendu que revenant aux débats, la demanderesse expose que l'article 7 du contrat de bail liant les parties tenant de loi à leur égard au sens de l'article 1134 du Code civil disposait que les aménagements éventuels et les réparations effectuées pendant la période de location restent la propriété du bailleur à la fin du contrat sans procès ;
- Que la Quincaillerie Quifferou, qui a joui pleinement de l'espace loué jusqu'à l'arrivée du terme du contrat, n'a pas cru devoir demander conformément à la loi le renouvellement de ce contrat de bail ;
- Que c'est en désespoir de cause que la défenderesse invoque la violation de l'article 127 de l'Acte uniforme au soutien de sa demande ;
- Attendu qu'à l'audience du 29 décembre 2011, la société Quifferou a précisé que selon les dispositions de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, le bailleur ne peut s'opposer au droit au renouvellement sans avoir à régler l'indemnité d'éviction que s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant ;
- Que si le bailleur envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués et de le reconstruire, il doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés ;
- Qu'elle a réitéré sa demande d'indemnité d'éviction en sollicitant une descente sur le terrain ainsi que la commission d'un expert à l'effet d'évaluer les investissements opérés sur ladite parcelle, indispensable à la manifestation de la vérité ;

- Qu'à l'audience du 12 avril 2012, la Quincaillerie Quifferou a déclaré que par notification en date du 7 février 2012 de Maître FOUMANE FAM Sylvain, Huissier de justice à Yaoundé, dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI a renouvelé le bail avec elle pour une durée de 3 ans, en désistant de ce fait de son action en expulsion ;
- Qu'elle a produit à cet effet, copie de cette notification ainsi que la lettre cristallisant ce renouvellement ;
- Attendu qu'intervenant à nouveau aux débats, la requérante, sous la plume de son conseil, a conclu au rejet de la demande de descente sur les lieux, tout comme la commission d'un expert sollicitées par la défenderesse, laquelle à ses yeux est inopportune et sans raison ;
- Que les travaux et leur sort ont été clairement réglés par le contrat liant les deux parties en son article 7 ;
- Que sollicitant le rabattement du délibéré prévu le 20 décembre 2010, sieur NKOUOKAM NOUDJA Jonas, représentant de la requérante, à cette audience, a rappelé que par procuration spéciale inscrite au numéro 0709 du répertoire des actes de Maître NDOME MALAKE Marie, Notaire à Yaoundé, dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI lui a donné pouvoirs à l'effet entre autre, de résilier en ses lieux et place le contrat de bail passé avec la société Quifferou à Yaoundé en date du 13 février 2008, ainsi que suivre la procédure de déguerpissement de ladite société ;
- Que c'est fort de cette procuration et soucieux d'accomplir fidèlement sa mission qu'il a, en date du 20 avril 2011, initié une procédure en résiliation de bail e en expulsion ;
- Que le parallélisme de forme commande que le changement d'un mandataire par le mandant devrait également se faire par acte notarié ;
- Qu'en l'absence d'untel acte, les actions posées par le mandataire restent valables et lient le mandant ;
- Attendu qu'à l'audience du 17 janvier 2013, la défenderesse a soutenu qu'en renouvelant le contrat de bail avec elle, dame NNANGA a voulu de manière expresse mettre un terme au mandat de sieur NKOUOKAM NOUDJA Jonas ;
- Qu'en posant cet acte, le mandant a de façon implicite révoqué sa procuration, laquelle révocation met fin au mandat qui peut d'ailleurs être faite à tout moment tel que le précise l'article 2003 et 2004 du code civil ;

- Attendu que réagissant aux allégations de la défenderesse, la partie demanderesse a fait valoir qu'il ressort des dispositions de l'article 2006 que « la constitution d'un nouveau mandataire pour la même affaire vaut révocation du premier à compter du jour où elle a été notifiée à celui-ci ;
- Qu'il ne ressort nulle part à la lecture des conclusions de la défenderesse que le mandataire NKOUOKAM ait été notifié de ce que son mandat était arrivé à terme ;
- Attendu que toutes les parties ont conclu ;
- Que le présent jugement sera rendu contradictoirement à leur égard ;

1- Sur la demande principale

A- Sur la validité du mandat de NKOUOKAM NOUDJA Jonas pour agir au nom et pour le compte de dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI

- Attendu que sieur NKOUOKAM NOUDJA Jonas a reçu procuration par acte notarié de dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI afin de poser tout acte de résiliation de bail et déguerpissement de la société Quifferou ;
- Attendu que l'article 1998 du Code civil précise que « le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire conformément au pouvoir qui lui a été donné » ;
- Que les actes posés par le mandataire au nom et pour le compte du mandant s'imposent à ce dernier, étant entendu que le mandataire n'est pas partie à la convention ;
- Que pour mettre fin à ses pouvoirs, conformément à l'article 2006 du même texte, le mandant devra nommer un nouveau mandataire pour la même affaire et notifier cette révocation au premier ;
- Qu'en sus, il est précisé à l'article 2004 du texte sus évoqué que le mandant peut révoquer à tout moment la procuration donnée au mandataire et contraindre celui-ci à lui remettre l'original de la procuration qui la contient si elle a été délivrée en brevet, soit en expédition, s'il en a été gardé minute ;
- Qu'en l'espèce, dame NNANGA, qui avait donné procuration à NKOUOKAM à l'effet de poser des actes de gestion et de conservation de ses droits, a renouvelé le contrat de bail de son local qu'occupe la défenderesse et s'est désisté de l'instance en expulsion de la Quincaillerie Quifferou engagée par son représentant ;
- Qu'il n'a pu être produit aucun acte de désignation d'un nouvel mandataire au dossier de la procédure, tout comme est absent dudit dossier la notification qu'au sieur

NKOUOKAM de ce qu'il lui a été retiré la qualité de mandataire par dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI ;

- Que dame NNANGA, en prenant sur elle de reconduire le contrat de bail de la défenderesse, n'avait à ce moment, pas qualité, au regard de la procuration spéciale signée par devant Maître NDOME MALAKE Marie, Notaire à Yaoundé et l'acte introductif de l'instance en son libellé, laquelle qualité avait été transférée au sieur NKOUOKAM NOUDJA Jonas et non encore révoquée ;
- Qu'il convient de reconnaître la qualité de mandataire de dame NNANGA au sieur NKOUOKAM NOUDJA Jonas et de dire nul comme n'ayant jamais existé le renouvellement du contrat de bail effectué par dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI ;

B- Sur la demande de résiliation du bail

- Attendu qu'aux termes de l'article 2 du contrat de bail liant les parties, le contrat, qui a pris effet en date du 1^{er} janvier 2008, a expiré le 1^{er} janvier 2011 ;
- Qu'il résulte des dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général que le preneur, qui a droit au renouvellement de son bail, doit le demander au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant la réception effective par le destinataire au plus tard 3 mois avant l'expiration du bail ;
- Que dans le cas d'espèce, le bail étant arrivé à son terme, la défenderesse ne rapporte pas la preuve de la signification ou de la notification de sa volonté de le voir renouvelé ;
- Qu'elle a plutôt avoué clairement dans ses conclusions que c'est de manière verbale qu'elle a exprimé sa volonté de renouveler le contrat de bail avec la requérante qui par ailleurs a observé un silence qu'elle a délibérément pris comme valant acceptation ;
- Que n'ayant pas formé sa demande de renouvellement dans les formes requises par le texte communautaire, la Quincaillerie Quifferou est déchue de son droit ;
- Qu'il échet par conséquent de constater la résiliation du bail querellé, le preneur étant devenu un occupant sans droit ni titre de l'immeuble ;

C- Sur la demande d'expulsion de Quifferou

- Attendu que la requérante sollicite l'expulsion de la Quincaillerie Quifferou des lieux loués tant de corps, de biens, de tous occupants de son chef sous astreinte de 1 000 000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir ;
- Que le contrat de bail liant les parties étant résilié du fait de l'indélicatesse de la défenderesse, il échet en conséquence de l'expulser sous astreinte ;

D- Sur le paiement des loyers échus et à échoir

- Attendu que la requérante sollicite la condamnation de la Quincaillerie Quifferou au paiement des loyers impayés échus et à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;
- Attendu que la requérante n'a pas chiffré aussi bien ces loyers échus non réglés que ceux à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;
- Que le tribunal ne pouvant se prononcer relativement à ce chef de demande qui n'est nullement précisé, il convient de ne point y faire droit ;

-

E- Sur l'exécution provisoire

- Attendu que la demanderesse sollicite l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant l'exercice de toute voie de recours ;
- Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 3 (nouveau) de la loi n°97/018 du 7 août 1997 modifiant celle n°92/008 du 14 août 1992 fixant certaines dispositions relatives à l'exécution des décisions de justice en substance que le tribunal saisi peut, en cas de décision contradictoire ou réputée contradictoire, ordonner l'exécution provisoire nonobstant appel en cas d'expulsion fondée sur un titre foncier conférant des droits non contestés ou sur un bail écrit, assorti d'une clause résolutoire ;
- Que cette expulsion sollicitée étant conforme aux dispositions légales susvisées, il échet d'y faire droit ;

II- Sur la demande reconventionnelle

A- Sur la demande de descente sur le terrain et la commission d'un expert

- Attendu que la défenderesse sollicite que le tribunal puisse descendre sur les lieux et commettre un expert à l'effet d'évaluer les travaux qui y ont été effectués par elle ;
- Attendu que le tribunal ayant constaté que le non renouvellement du bail étant le fait de la défenderesse, la mesure sollicitée ne semble plus justifiée ;
- Que bien plus, l'article 7 du contrat de bail semble régler le sort des travaux entrepris sur l'immeuble, à la fin du bail en ces termes : « les aménagements éventuels et les réparations effectués pendant la période de location restent la propriété du bailleur à la fin du contrat dans procès » ;
- Qu'il échet de ne pas y accéder ;

B- Sur la demande de l'indemnité d'éviction

- Attendu que la défenderesse sollicite que la demanderesse soit condamnée à lui payer la somme de 10 000 000 FCFA comme indemnité d'éviction justifiée par le fait qu'elle a entrepris des travaux sur l'immeuble ;
- Attendu que l'éviction de la défenderesse sur les lieux loués résulte de la résiliation de plein droit consécutive à l'arrivée du terme du contrat la liant à la demanderesse, l'indemnité d'éviction n'étant due au preneur que lorsque le bailleur s'oppose au renouvellement du bail ;
- Que de ce qui précède, il y a lieu de ne pas faire droit à cette demande, ce d'autant que le problème a été réglé par l'article 7 du contrat de bail liant les parties ;
- Attendu que la partie qui succombe doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale et en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi ;
- Rejette la demande de descente sur le terrain ainsi que la commission d'un expert comme inopportune ;
- Rejette également la demande d'indemnité d'éviction de la défenderesse comme non fondée ;
- Reçoit dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI représentée par sieur NKOUOKAM NOUDJA Jonas suivant procuration en son action ;
- L'y dit partiellement fondée ;

- Constate la résiliation du bail passé le 13 février 2008 entre dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI et la Quincaillerie Quifferou ;
- Déclare le renouvellement du contrat de bail intervenu le 7 février 2012 par dame NNANGA AMOUGUI Rose épouse BELLIGOLI nul et de nul effet pour fraude à la procuration donnée par elle à NKOUOKAM NOUDJA Jonas ;
- Ordonne l'expulsion de la Quincaillerie Quifferou des lieux loués tant de corps de biens que de tous occupants de son chef sous astreinte de 200 000 FCFA par jour de retard à compter de la date de notification du présent jugement ;
- Rejette la demande de paiement des loyers échus et à échoir comme non chiffrée ;
- Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant l'exercice de toute voie de recours ;
- Condamne la défenderesse aux dépens distraits au profit de SCP N'GANN-NDJAH, Avocats associés aux offres de droit ;
- (...)

XIII

Références: *TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE YAOUNDE-EKOUNOU,
ORDONNANCE N°190 DU 14 MAI 2013, MAGZI C/ SOCIETE BUILDING AND BUSINESS
CORPORATION*

Domaine: OHADA - DROIT COMMERCIAL GENERAL - BAIL COMMERCIAL

Nous, juge des référés,

- Vu l'ordonnance n°79/13 du 05 février 2013 autorisant à assigner à bref délai ;
- Vu l'exploit introductif d'instance ;
- Vu l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général ;
- Vu la loi n° 2006/015 du 29 décembre 2006 et ses textes modificatifs subséquents, portant organisation judiciaire ;
- Vu les articles 182 et suivants du Code de procédure civile et commerciale ;
- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Oui les parties en leurs fins, moyens et conclusions ;
- Attendu que suivant exploit non encore enregistré du 06 février 2013 du ministère de Maître BILOA Marie Fidelia, Huissier de Yaoundé et, en vertu de l'ordonnance susvisée, La Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles « MAGZI » a fait assigner devant monsieur le Président du Tribunal de première instance de céans, juge des référés, la société BUILDING AND BUSINESS CORPORATION BBC aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat conclu par les parties et d'expulsion de la BCC, tant de biens que de tous occupants de son chef ;
- Attendu qu'au soutien de son action, la MAGZI fait valoir qu'elle a cédé, par bail emphytéotique, à la société BBC, une parcelle de terrain sise au lieu dit NSAM MVAN d'une superficie de 18002 m² ;
- Que cette parcelle n'a pas été effectivement occupée par la BBC qui, en outre, n'honore pas son obligation de payer les loyers ;
- Que la défenderesse a ainsi violé les clauses contractuelles notamment, l'article 14 de la convention de bail ;
- Qu'elle sollicite la résiliation de la convention ainsi que l'expulsion de la défenderesse, en application des dispositions des articles 16 de la convention et 133 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général ;
- Attendu que la société BBC réplique que par correspondance n°382/14/07/MAGZI/DG/DCM/SM/ENAV du 14 mai 2007, elle a été invitée par la MAGZI à payer les frais de bornage et d'établissement de documents contractuels, pour une superficie de 1800 m² ;

- Qu'après avoir versé à cette fin, la somme de 1 192 500 FCFA, il a été donné à la BBC de constater qu'à l'initiative de la MAGZI, la superficie initiale a réduite de 1800 m² à 12000 m² ;
- Que par ailleurs, en application des articles 4 et 5 la convention, les travaux doivent être effectués dans les six mois, à compter de la signature et s'achever trois ans plus tard ;
- Que par lettre n°00433/03/2012/MAGZI/DG/LAA du 19 mars 2012 la MAGZI a résilié la convention initiale et, a promis de conclure avec la BBC un nouveau contrat, tenant compte de la superficie de 12000 m² ;
- Que la demanderesse depuis lors n'a pas honoré son engagement ;
- Que ces éléments témoignent de la mauvaise foi de la MAGZI ;
- Qu'il y a contestation sérieuse justifiant l'incompétence du juge des référés ;
- Attendu que toutes les parties concluent ;
- Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

EN LA FORME

- Attendu que les argumentaires présentés en la cause par la demanderesse ne constituent que des répliques aux allégations de la MAGZI ;
- Qu'en cela, ces arguments ne peuvent hypothéquer l'appréciation du bien fondé de la demande ;
- Qu'il ne saurait avoir lieu à contestation sérieuse dès lorsque la BBC s'appuie sur les correspondances initiées par la MAGZI elle-même ;
- Que le moyen manque de pertinence ;
- Qu'il convient de le rejeter et de nous déclarer compétent à statuer ;

AU FOND

- Attendu que par lettre n°00433/03/2012/MAGZI/DG/LAA du 19 mars 2012 de la MAGZI a informé la BBC de sa volonté de résilier la convention initiale n°017/C131/2008/MAGZI ;
- Que la demanderesse y envisage de conclure un nouveau contrat avec la défenderesse sur la base de 12000 m² au lieu de 18002 m² ;

- Qu'il s'agit d'une modification de l'objet du contrat conclu initialement par les parties ;
- Que la MAGZI n'a pas honoré son engagement ;
- Attendu que la défenderesse ne saurait, sans l'avoir fait, solliciter la résiliation du contrat de bail dont l'objet initial a été modifié et, subséquemment l'expulsion de la BBC ;
- Qu'en reconnaissant cette modification, la MAGZI ne pourrait prospérer qu'en convenant d'un nouveau contrat tenant compte de la modification de l'objet ;
- Que ne l'ayant pas fait, la demanderesse ne peut être fondée à solliciter, en l'état, la résiliation du contrat de bail conclu encore moins l'expulsion de la défenderesse ;
- Qu'il convient de débouter la MAGZI de sa demande ;
- Attendu que la partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;
- Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence :

Par provision

En la forme

- Rejetons comme non justifiée, l'exception d'incompétence du juge des référés soulevée par la défenderesse ;
- Nous déclarons compétent ;

Au fond

- Disons la MAGZI non fondée en son action ;
- Déboutons icelle de sa demande aux fins de résiliation du contrat de bail et d'expulsion de la société BBC ;
- Condamnons la demanderesse aux dépens dont distraction au profit Me NKANA, Avocat aux offres de droit ;
- Condamnons la défenderesse aux dépens ;
- (...).