

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE**

Première chambre

Audience publique du 02 mai 2013

Pourvoi : n°102/2009/ PC du 26 octobre 2009

Affaire : 1)Monsieur SIMO DE BAHAM

**2)Madame SIMO DE BAHAM née CARON Marie Christiane
Léontine Amandine Antoinette**

(Conseil : Maître Dominique Nicole FOUSSE, Avocat à la Cour)

contre

Société La PLAZA SARL

(Conseil : Maître MONG Antoine Marcel, Avocat à la Cour)

ARRET N°036/2013 du 02 mai 2013

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 02 mai 2013 où étaient présents :

M. Marcel SEREKOÏSSE SAMBA, Président
Mme Flora DALMEIDA MELE, Juge, rapporteur
M. Idrissa YAYE, Juge

et Maître MONBLE Jean Bosco, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 octobre 2009 sous le n°102/2009/ PC et formé par Monsieur SIMO DE BAHAM et Madame SIMO DE BAHAM née Marie Christiane Léontine Amandine Antoinette CARON, résidant à Yaoundé – Cameroun , BP 1177 , ayant pour conseil Maître Dominique Nicole FOUSSE, Avocat à la Cour, BP 4252 et 635 Douala – Cameroun, dans la cause l'opposant à la société LA PLAZA SARL dont le siège social est à Yaoundé, BP 583, représentée par son Gérant, Monsieur DEMESTRIADES A GREGORIOS, ayant pour conseil, Maître MONG Antoine Marcel, Avocat à la Cour, BP 5359 Yaoundé,

en cassation de l'Arrêt n°237/CIV rendu le 17 juin 2009 par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale, en appel, à la majorité des voies et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Déclare les appels recevables ;

AU FOND

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux SIMO DE BAHAM de leur demande de paiement de loyers et sur le montant des dommages-intérêts alloués à la société LA PLAZA SARL ;

Infirme également sur les astreintes dont a été assortie la décision d'expulsion ;

Statuant à nouveau ;

Condamne la société LA PLAZA SARL à payer aux époux SIMO DE BAHAM la somme de 2 700 000 (Deux millions sept cent mille) francs à titre de loyers échus et impayés ;

Condamne par contre les époux SIMO DE BAHAM à payer à la société LA PLAZA SARL la somme de 80 000 000 (Quatre vingt millions) de francs à titre de dommages-intérêts ;

Confirme sur l'expulsion ;...» ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur pourvoi les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Madame Flora DALMEIDA MELE, Juge ;

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

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que par contrat en date du 02 août 2002, les époux SIMO DE BAHAM ont consenti à Monsieur ABOU JAOUDE Elias, alias ALK, un bail d'une durée de trois ans renouvelable portant sur un ensemble immobilier situé au quartier hippodrome, à Yaoundé, pour l'exploitation d'un restaurant ; que le 28 mars 2003, un avenant au contrat a été signé entre les bailleurs et la société LA PLAZA représentée par son gérant Monsieur DEMESTRIADES A. GREGORIOS ; que ce dernier y a effectué des travaux d'aménagement et de constructions pour les besoins de son activité; que plus tard, les époux SIMO DE BAHAM ont notifié à la société LA PLAZA leur intention de vendre l'immeuble en lui indiquant le prix pour lui permettre d'exercer son droit de préemption ; qu'alors que des pourparlers étaient engagés entre les parties en vue de l'achat de l'immeuble, les époux SIMO DE BAHAM ont donné, le 26 mai 2005, acte à la société LA PLAZA de ce qu'elle n'a pas sollicité le renouvellement du bail comme le stipule les clauses ; que le 5 juin 2005, ils ont donné congé à la société LA PLAZA qui a refusé de quitter les lieux et les a assignés devant le Tribunal de grande instance de Mfoundi lequel, par Jugement n°350 du 21 mars 2007, a reçu la société LA PLAZA en sa demande principale et les époux SIMO DE BAHAM en leur demande reconventionnelle et a ordonné l'expulsion de la société LA PLAZA de l'immeuble litigieux sous astreinte de 10 000 francs par jour de retard à compter de la signification du jugement et l'a déboutée de sa demande en renouvellement de bail ; qu'en outre les époux SIMO DE BAHAM ont été condamnés à payer à la société LA PLAZA la somme de 60 000 000 FCFA représentant la plus value apportée à l'immeuble litigieux et déboutés de leurs demandes en paiement d'arriérés de loyers pour occupation abusive des lieux et d'exécution provisoire comme étant non fondées ; que sur appels de la société LA PLAZA et des époux SIMO DE BAHAM, la Cour d'appel du Centre à Yaoundé a rendu, le 17 juin 2009, l'Arrêt n°237/CIV dont pourvoi ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu le 15 février 2010 au greffe de la Cour de céans, la société LA PLAZA a soulevé, in limine litis, l'irrecevabilité, d'une part, du recours pour inobservation des dispositions de l'article 28 du Règlement de procédure de la Cour de céans au motif qu'une copie de l'exploit de signification n'est pas annexée audit recours et, d'autre part, du contrat de bail pour violation des articles 99 et 103 du code de l'enregistrement de la CEMAC pour défaut d'enregistrement du contrat de bail au service des impôts ;

Mais attendu, selon la jurisprudence constante de la Cour de céans, que la signification de l'arrêt attaqué n'est pas une condition de recevabilité du recours mais indique simplement le point de départ de la computation du délai pour exercer ledit recours de sorte que l'absence d'une copie de cette signification

n'a point d'incidence sur la recevabilité du pourvoi d'une part et, d'autre part, que la fin de non-recevoir tirée de la violation des articles 99 et 103 du code de l'enregistrement de la CEMAC, mélangée de fait et de droit est irrecevable devant la Cour de céans;

Sur le premier moyen

Attendu que les demandeurs au pourvoi font grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 69 et 75 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général au motif que pour les condamner à payer à la société LA PLAZA la somme de 80 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts, la Cour d'appel a retenu que celle-ci n'a pas violé l'article 5 du contrat de bail qui conditionne la réalisation de travaux par le preneur au consentement préalable du bailleur alors que, selon le moyen, les preneurs doivent, pour effectuer des travaux, recueillir l'accord des bailleurs et en cas de refus, faire obtenir l'autorisation de la juridiction compétente pour les exécuter ;

Mais attendu qu'en obtenant auprès de la Communauté urbaine de Yaoundé, une autorisation de bâtir, après l'arrêt par cette dernière, des travaux entrepris par LA PLAZA pour défaut de permis de bâtir, les époux SIMO DE BAHAM ont consenti à la réalisation des travaux effectués par la société LA PLAZA qu'ils n'ignoraient pas ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a souverainement apprécié les faits et n'a en rien violé les articles sus indiqués ; qu'il y a lieu de rejeter le moyen ;

Sur le deuxième moyen

Attendu que les demandeurs au pourvoi font grief à l'arrêt attaqué d'avoir, pour défaut de base légale et défaut de motifs, violé les articles 1134,1165,1149 du code civil camerounais, 7 de la loi n°2006/015 du 29 décembre 2006 au motif que la Cour d'appel a condamné les époux SIMO DE BAHAM au paiement de la somme de 80 000 000 de francs à titre de dommages-intérêts à la société LA PLAZA SARL sans justifier les dommages-intérêts accordés et a par ailleurs violé l'article 5 du contrat de bail en ce que le consentement du bailleur n'a pas été requis pour entreprendre les travaux ;

Mais attendu que pour les mêmes motifs que ceux retenus au premier moyen, il échet de rejeter ce moyen ;

Sur le troisième moyen

Attendu que les demandeurs au pourvoi reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 83 de l'Acte uniforme sus indiqué aux motifs que la société LA PLAZA se maintient sur les lieux depuis le 05 août 2005, date de la résiliation du contrat entre les parties, sans s'acquitter des loyers et sollicitent pour cela sa condamnation au paiement de la somme de 78 000 000 FCFA représentant l'indemnité d'occupation évolutive jusqu'à la décision ;

Mais attendu qu'il ne résulte pas de l'arrêt ni des pièces de la procédure que les époux SIMO DE BAHAM aient demandé le montant de 78 000 000 FCFA devant les juges du fond; que le moyen est donc nouveau et, mélangé de fait et de droit, irrecevable ;

Attendu qu'ayant succombé, les époux SIMO DE BAHAM doivent être condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare recevable le recours ;

Rejette le pourvoi

Condamne solidairement les époux SIMO DE BAHAM aux dépens ;

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

Le Président

Le Greffier