

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

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE  
(CCJA)**  
-----

**Première Chambre**  
-----

**Audience publique du 29 février 2016**

**Pourvoi : n°055/2013/PC du 03/05/2013**

**Affaire : Société à Responsabilité Limitée ALUBAT du Cameroun en abrégé  
ALUBAT-CAM SARL**

(Conseil : Maître TCHAMO MAFETGO Clémence, Avocat à la Cour)

Contre

**Monsieur DEGA JOSUE**

(Conseil : Maître NANDJOU Gaston, Avocat à la Cour)

**ARRET N° 035/2016 du 29 février 2016**

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 29 février 2016 où étaient présents :

Messieurs Marcel SEREKOISSE-SAMBA, Président  
Mamadou DEME, Juge  
Vincent Diéhi KOUA, Juge, rapporteur  
César Apollinaire ONDO MVE, Juge  
Robert SAFARI ZIHALIRWA, Juge

et Maître ASSIEHUE Acka, Greffier ;

Sur le pourvoi N° 055/2013/PC enregistré au greffe de la Cour de céans, le 03 mai 2013, formé par Maître THAMO MAFETGO Clémence, Avocat au Barreau du Cameroun, demeurant au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Groupe Rapide SARL, rue Jawet à 100 mètres de la Pharmacie la Trinité, BP 12008 Douala, agissant pour le compte de la société ALUBAT-CAM Société à Responsabilité Limitée dont le siège social est au Rond-Point DEIDO, face au Collège SAKER

à DOUALA, représentée par son Directeur, dans la cause qui l'oppose à DEGA JOSUE, demeurant à Douala, ayant pour conseil Maître NANDJOU Gaston, Avocat au Barreau du Cameroun, demeurant à Douala, BP 757 ;

en cassation de l'arrêt infirmatif N° 147/C du 17 août 2012 rendu par la Cour d'appel du Littoral à Douala et dont le dispositif suit :

Par ces motifs, statuant publiquement contradictoirement à l'égard de toutes les parties en Chambre Civile et Commerciale, en appel et en dernier ressort en formation collégiale et à l'unanimité des voix, reçoit l'appel ;

Infirme le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau ;

Constate la déchéance du droit au renouvellement au bail commercial à durée déterminée conclu entre BONBOUSSA MOUDOUROU AGNES et ATEMNKENG le 29 juin 1992.

Déboute la Société ALUBAT-CAM SARL de sa demande en nullité du Commandement de libérer à elle servi le 22 mars 2007 par exploit de Maître KOUGANG GABRIEL, Huissier de justice à Douala ;

Reçoit DEGA JOSUE en sa demande reconventionnelle en expulsion de la Société ALUBAT. CAM de l'immeuble objet du titre foncier N° 35807/W lui appartenant ;

L'y dit bien fondé ;

Ordonne l'expulsion de ladite société de l'immeuble en cause tant de ses biens que de tous occupants de son chef sous astreinte de 50 000 Frs par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt ;

La condamne aux dépens ;

La requérante invoque à l'appui de son recours deux moyens de cassation tels qu'ils figurent dans sa requête en cassation annexée au dossier ;

Vu le rapport de Monsieur Diéhi Vincent KOUA, 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 ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que se disant propriétaire d'un des lots du titre foncier N° 35807/W du département du Wouri, qui lui a été adjugé à l'issue d'une procédure de vente immobilière, DEGA Josué a fait servir commandement à la société ALUBAT-CAM SARL en libération des lieux qu'elle occupe dans ledit immeuble ; que suite à l'opposition formée par la

société ALUBAT-CAM contre ce commandement, le Tribunal de Grande Instance du Wouri, se fondant sur le contrat de bail produit aux débats par cette dernière, a annulé ledit commandement suivant jugement N° 676 rendu le 27 août 2008 ; que sur le recours formé par DEGA JOSUE contre cette décision, la Cour d'appel du Littoral a rendu l'arrêt infirmatif frappé du pourvoi ;

**Sur le premier moyen de cassation, en sa 1<sup>ère</sup> branche, pris de la violation des articles 272 et 276 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Attendu que la requérante invoque la violation de ces textes, en ce que les formalités qu'ils prévoient, notamment le respect du principe du contradictoire et certaines formalités de publicité, n'ont pas été observées dans la procédure ayant abouti à l'adjudication de l'immeuble ;

Mais attendu que le moyen qui, en cette branche critique non pas l'arrêt différé, mais la procédure de vente de l'immeuble, apparaît inopérant et doit être rejeté ;

**Sur le premier moyen en sa deuxième branche et le deuxième moyen réunis pris de la violation des articles 71 et 91 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné l'expulsion de la société ALUBAT-CAM SARL, alors qu'il a été produit aux débats le contrat de bail conclu entre BAMBOUSSA Mamoudou Agnès, propriétaire initiale de l'immeuble et le Sieur ATEMNKENG, que cette convention est un bail commercial en application de l'article 71 de l'Acte uniforme susvisé, qu'il survit à la vente de l'immeuble, ALUBAT-CAM SARL n'étant que la transformation de la Société dite « ETABLISSEMENT ATEMNKENG » dont le sieur ATEMNKENG est le gérant, qu'elle exerce la même activité, a le même passif, utilise les mêmes locaux et a le même gérant, et que tous les documents versés aux débats établissent la qualité du locataire du sieur ATEMNKENG, lequel jouit, en application de l'article 91 du même Acte uniforme, du droit au renouvellement de son bail ;

Mais attendu que le Juge d'appel a ordonné l'expulsion de la société ALUBAT-CAM SARL aux motifs qu'il ne ressort pas des pièces versées au dossier que le preneur au bail qu'il excipe avait sollicité son renouvellement, auprès de l'ancienne bailleuse, ou auprès du nouvel acquéreur de l'immeuble, de telle sorte qu'il est déchu de son droit au renouvellement, en application de l'article 92 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ; qu'en se déterminant par ces motifs, le Juge d'appel n'a en rien violé les dispositions des textes susvisés ; que les moyens doivent être également rejetés ;

Attendu que la requérante succombe à l'action ; qu'il échet de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

**En la forme**

Déclare recevable le recours formé par la société ALUBAT-CAM SARL contre l'arrêt N° 147/c rendu le 17 août 2012 par la Cour d'appel du Littoral ;

**Au fond**

Le rejette ;

Condamne la société ALUBAT-CAM aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**

**Pour expédition établie en quatre (04) pages par Nous, Maître Paul LENDONGO, Greffier en chef de ladite Cour.**

**Fait à Abidjan, le 02 mars 2016**

**Maître Paul LENDONGO**