

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

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

-----  
**Assemblée plénière**

-----  
**Audience foraine publique du 22 novembre 2013**

**Pourvoi : n°067/2011/PC du 18/08/2011**

**Affaire : **Veuve NTOUTOUME OBAME née SHIMADA MIEKO****

(Conseil : Maître Ruphin NKOULOU-ONDO, Avocat à la Cour)

**contre**

- **JABER GHALI ABDOUL,**
- **NIZAR TOUFIL Fakhreddine**
- **SABEH Mounir**

**ARRET N° 101/2013 du 22 novembre 2013**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Assemblée plénière, a rendu l'Arrêt suivant en son audience foraine publique tenue à Kinshasa (République Démocratique du Congo) le 22 novembre 2013 où étaient présents :

Messieurs	Antoine Joachim OLIVEIRA,	Président
	Marcel SEREKOISSE-SAMBA,	Premier Vice-président
	Abdoulaye Issoufi TOURE,	S <sup>nd</sup> Vice- Président, Rapporteur
Madame	Flora DALMEIDA MELE,	Juge
Monsieur	Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge

et Maître Paul LENDONGO, Greffier en chef,

Sur le pourvoi enregistré le 18 août 2011 au greffe de la Cour de céans sous le n°67/2011/PC et formé par le Cabinet NKOULOU-ONDO, Avocats au Barreau du Gabon, demeurant Boulevard Triomphal, Immeuble « Horizon », BP 600, agissant au nom et pour le compte de la Veuve NTOUTOUME OBAME née SHIMADA MIEKO demeurant à Libreville, BP 5166, dans la cause qui

l'oppose à JABER GHALI ABDOUL, NIZAR TOUFIL Fakhreddine et SABEH Mounir tous demeurant à Libreville,

en cassation de l'Arrêt n°181 rendu le 27 avril 2011 par la Première chambre civile et commerciale de la Cour judiciaire de Libreville et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en dernier ressort ;

Statuant à nouveau :

Dit que les parties sont liées par un contrat de bail commercial ;

Se déclare incompétente à statuer sur la demande d'expulsion ;

Ordonne la mise sous séquestre des loyers issus de l'occupation par JABER GHALI ABDOUL, NIZAR TOUFIL Fakhreddine et SABEH Mounir de l'immeuble, propriété de dame veuve NTOUTOUME OBAME née SHIMADA MIEKO ;

Désigne pour ce faire le Greffier en chef du Tribunal de première instance de Libreville ;

Dit que ledit séquestre sera levé à la diligence de dame NTOUTOUME OBAME née SHIMADA MIEKO ou de son mandataire Ail » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Abdoulaye Issoufi TOURE, Second Vice-Président ;

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 résulte des pièces de la procédure que le 1<sup>er</sup> juillet 1984 un contrat de bail à construction était conclu entre la veuve NTOUTOUME OBAME née SHIMADA MIEKO et le sieur JABER HABIB ALI ; qu'à la fin de ce bail en 2004, dame NTOUTOUME OBAME née SHIMADA MIEKO voulant reprendre

son immeuble constatait la présence de sous-locataires du chef de HABIB ; qu'après avoir vainement tenté d'établir des rapports avec eux, elle les assigna devant le Juge de référés aux fins d'expulsion et de paiement des loyers ; que par ordonnance n°544 du 23 juillet 2010, le Président du Tribunal de Libreville ordonnait l'expulsion et se déclarait incompétent quant au paiement des loyers ; que sur appel des occupants, la Cour infirmait la décision de référé et en reconnaissant le caractère commercial du bail, se déclarait incompétente relativement à l'expulsion ; c'est cet arrêt qui fait l'objet du présent pourvoi ;

Attendu que le recours a été signifié au Cabinet BHONGO MAVOUNGOU le 3 octobre 2012 par le Greffier en chef de la Cour de céans suivant sa lettre n°334 du 22 juin 2012, restée sans suite ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il échet de statuer ;

### **Sur le moyen unique tiré de l'invocation mal à propos des articles 90 et 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt déféré d'avoir fait une fausse application des articles 90 et 101 visés en ce que le contrat dont se prévalent les défendeurs est assis sur une sous-location inopposable à la requérante qui n'en a jamais été informée ; que l'application de l'article 101 suppose l'existence d'un contrat de bail entre les parties ; que c'était pour obtenir le paiement du droit d'occupation du fait de la privation de la jouissance paisible de sa propriété que dame NTOUTOUME OBAME avait initié l'action aux fins de paiement de sommes ; que cela n'était nullement synonyme de reconnaissance d'un quelconque contrat de bail ; que cette application inadéquate doit faire encourir la cassation ;

Attendu que le Juge d'appel, pour consacrer un bail entre dame NTOUTOUME OBAME et les sous-locataires, a pris comme motif « qu'à la lecture de l'article 90 du Code OHADA, que le bail commercial, contrat de bail, n'est pas forcément écrit, qu'il peut être verbal » ;

Mais attendu que l'article 90 est relatif au cas où le loyer de la sous-location est supérieur au prix du bail principal ; et qu'aux termes de l'article 89 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général du 17 avril 1997, l'acte de sous-location « doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit » et encore, quand la sous-location est autorisée par le bailleur ; que dans l'espèce non seulement la bailleresse dame NTOUTOUME OBAME n'a pas autorisé la sous-location, mais n'a pas été informée de l'acte passé entre JABER HABIB et les occupants actuels ; que manifestement il n'y a aucun lien de droit entre dame NTOUTOUME OBAME et ceux-ci ; que la Cour d'appel ayant estimé qu'il y avait bail commercial fait encourir la cassation à l'arrêt déféré ;

## **Sur l'évocation**

Attendu que les sieurs JABER GHALI ABDOUL, NIZAR TOUFIL Fakhreddine et SABEH Mounir ont interjeté appel de l'Ordonnance n°544 rendue le 23 juillet 2010 par le Président du Tribunal de première instance de Libreville ayant ordonné leur expulsion de la propriété de dame NTOUTOUME OBAME née SHIMADA MIEKO ;

Attendu qu'au soutien de leur appel, ils ont exposé que le premier Juge a estimé qu'il n'y avait aucun contrat de bail, alors que dame NTOUTOUME OBAME elle-même a implicitement reconnu le contrat en réclamant les loyers, que de plus, il existe une procédure de fond depuis septembre 2009 ; qu'en raison de l'existence de ce contrat, le formalisme prévu à l'article 101 devait être respecté ;

Attendu qu'en réplique, dame NTOUTOUME OBAME a conclu à la confirmation de l'ordonnance querellée car les appelants étaient les sous-locataires de JABER HABIB ; que ces sous locations n'avaient jamais reçu son accord ; que les conditions de l'article 101 ne peuvent être appliquées que pour des locataires reconnus comme tels ; que la demande de paiement de loyers n'est pas l'acceptation de l'existence d'un contrat, mais plutôt la contrepartie d'une occupation ;

Attendu qu'il ressort suffisamment des pièces que seul JABER HABIB avait signé un contrat de bail avec dame NTOUTOUME OBAME ; que tous les occupants étaient des sous-locataires du preneur JABER HABIB ; qu'aux termes de l'article 89 susvisé, la sous-location non autorisée est inopposable au bailleur ; qu'il en résulte que ces sous-locataires sont des occupants sans droit après l'expiration du bail conclu par JABER HABIB ;

Attendu donc que les appelants succombant seront condamnés aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'Arrêt n°181 rendu le 27 avril 2011 par la Cour d'appel de Libreville ;

Evoquant et statuant au fond,

Confirme l'Ordonnance de référé n°544 rendue le 23 juillet 2010 par le Président du Tribunal de première instance de Libreville ;

Condamne JABER GHALI ABDOUL, NIZAR TOUFIL Fakhreddine et SABEH Mounir aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier en chef**