

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

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

Troisième Chambre

Audience Publique du 07 juin 2012

Pourvoi n° 077/2009/PC du 24 août 2009

Affaire : **Société Camerounaise de Divertissements et de Commerce
(SOCADIC)**
(Conseil : Maître MONG Antoine Marcel, Avocat à la Cour)

contre

KADJI DEFOSSO Joseph
(Conseil : Maître Josette KADJI, Avocat à la Cour)

ARRET N° 60/2012 du 07 juin 2012

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième Chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 07 juin 2012 où étaient présents :

Messieurs Ndongo FALL,	Président
Abdoulaye Issoufi TOURE,	Juge
Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge, Rapporteur
et Maître Paul LENDONGO,	Greffier en chef,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 24 août 2009 sous le n° 077/2009/PC et formé par Maître MONG Antoine Marcel, Avocat à la Cour au barreau du Cameroun demeurant à Yaoundé, BP 5359, agissant au nom et pour le compte de la Société Camerounaise de Divertissement et de Commerce dite SOCADIC sise à Yaoundé, BP 4471 Yaoundé, dans la cause qui l'oppose au Sieur KADJI DEFOSSO Joseph, ayant pour conseil Maître Josette KADJI, Avocat au Barreau du Cameroun, demeurant à Douala, Cameroun,

en cassation de l'Arrêt n° 241/CIV rendu le 19 juin 2009 par la Cour d'appel du Yaoundé et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CE MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière de référé, en appel, en collégialité et à l'unanimité des membres ;

En la forme :

Appel reçu par l'arrêt avant-dire-droit sur la descente sur les lieux ;

Au fond :

Infirme l'ordonnance entreprise ;

Statuant à nouveau, se déclare compétente et constate la résiliation de plein droit du contrat de bail conclu entre sieur KADJI et la SOCADIC ;

Ordonne l'expulsion de la SOCADIC tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef sous astreinte de 50.000 F CFA par jour de retard à compter de la notification du présent arrêt ;

Condamne la SOCADIC aux dépens distraits au profit de Maitre Josette KADJI, Avocat aux offres de droit » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi deux moyens de cassation tirés de la violation des articles 101 et 102 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Victoriano OBIANG ABOGO ;

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 de l'examen des pièces du dossier de la procédure que, le 27 avril 1992 était conclu, entre le sieur KADJI DEFOSSO Joseph bailleur et la SOCADIC preneuse, un bail commercial de trois ans renouvelable par tacite reconduction ; que le 28 août 2007 KADJI DEFOSSO sollicitait du juge des référés du Tribunal de première instance de Yaoundé Centre-administratif, l'expulsion de la SOCADIC devenue SOCADIC aux motifs de la rétention d'un précompte locatif, du défaut de souscription d'une police d'assurance, du paiement tardif des loyers et de l'arrivée à terme du contrat de bail liant les parties ; que par Ordonnance n° 53/C du

22 janvier 2008, le juge des référés se déclarait incompétent ; que sur recours de KADJI DEFOSSO, la Cour d'appel de Yaoundé retenait sa compétence en référé et par Arrêt n° 241/CIV du 19 janvier 2009, ordonnait l'expulsion de SOCADIC ; que c'est cet arrêt qui est frappé du présent pourvoi ;

Sur le premier moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général aux termes desquelles, « [...] à défaut de paiement de loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur [...] après avoir fait délivrer ... une mise en demeure [qui...] doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie [et en cas d'exploitation d'un fonds de commerce, après notification de la demande de résiliation aux créanciers inscrits] » ; que la violation alléguée résiderait selon la requérante, d'abord en ce que si les termes dudit article sont reproduits dans la mise en demeure du 04 décembre 2006, nulle part n'y figure l'information au preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie alors que cette mention est prescrite à peine de nullité ; qu'ensuite, en ce qu'en dehors du non paiement des loyers, l'arrêt s'est fondé sur des prétendues violations de la loi qui n'ont jamais fait l'objet d'une mise en demeure notifiée au preneur ; qu'enfin en ce que la demande d'expulsion n'a pas été notifiée par KADJI DEFOSSO aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce comme l'exige l'alinéa 4 de l'article sus-indiqué ;

Mais attendu que dans la mise en demeure, non seulement l'article 101 a été intégralement reproduit mais aussi y figure la mention « qu'elle [la SOCADIC] dispose du délai d'un mois à compter de la signification des présentes, pour honorer les termes du contrat de bail et du présent acte, faute de quoi, il sera procédé judiciairement » ; que cette mention supplée largement la formule exigée, formule qui d'ailleurs est incluse dans l'article 101 qui figure dans l'exploit ; que de même le non paiement des loyers étant suffisant pour l'application de l'article 101, l'insertion d'une mention relative à la violation de toutes autres clauses et conditions du bail dans la mise en demeure est superfétatoire, la conjonction “ou” utilisée dans cette disposition étant alternative ; qu'enfin l'existence de créanciers inscrits n'étant pas rapportée, la notification prévue reste sans objet ; que donc ce moyen n'est pas pertinent et doit être rejeté ;

Sur le deuxième moyen

Attendu qu'il est également fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 102 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général en ce qu'il a méconnu le caractère d'ordre public de l'article 101 ;

Mais attendu qu'il a été relevé dans l'analyse du premier moyen que le paiement complet n'ayant pas été fait un mois après la mise en demeure, le grief tiré de la violation de l'article 102 ne peut prospérer pour les mêmes raisons qui ont justifié le rejet de ce moyen ; qu'il échet également de rejeter ce moyen ;

Attendu qu'il y a lieu en conséquence de rejeter le pourvoi ;

Attendu que la SOCADIC, succombant doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par la SOCADIC ;

La condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier en chef