

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

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

Deuxième chambre

Audience Publique du 13 décembre 2018

Pourvoi : n°152/2013/ PC du 09/12/ 2013

Affaire : SCI H2

(Conseils : SCP ITCHOLA & AGBANRIN, Avocats à la Cour)

Contre

SCI ZANOUBA

Arrêt n° 251/2018 du 13 décembre 2018

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 13 décembre 2018 où étaient présents :

Messieurs : Mamadou DEME,	Président
Idrissa YAYE,	Juge, rapporteur
Fodé KANTE,	Juge
Madame Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Monsieur Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 09 décembre 2013 sous le n°152/2013/PC et formé par la SCP ITCHOLA & AGBANRIN, Avocats au Barreau du Gabon, Cabinet sis à rue Waterman, BP 8286 Libreville, agissant au nom et pour le compte de la SCI H2, Société Civile Immobilière, ayant son siège social à Libreville, Oloumi BP 4039 Libreville, représentée par Monsieur HADAD KEBA Ali, gérant en exercice, dans la cause l'opposant à la Société

Civile Immobilière, SCI ZANOUBA, dont le siège est à Oloumi, Libreville, BP 4459,

en cassation de l'Arrêt n°016/2013-2014 rendu le 19 novembre 2013 par la première chambre commerciale de la Cour d'appel de Libreville et dont le dispositif est le suivant :

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

- Déclare recevable l'appel de la SCI H2 ;
- Infirme partiellement l'ordonnance querellée en ce qu'elle a différé l'expulsion ;

Statuant à nouveau :

- Ordonne l'expulsion immédiate de la SCI H2 ;
- La condamne aux dépens ; » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent dans sa requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Idrissa YAYE, 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 que le 1^{er} juillet 2009, un contrat de bail commercial d'une durée de trois ans a été conclu entre la SCI H2, le preneur, et la SCI ZANOUBA, le bailleur, portant sur un local constitué d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine, édifié sur la parcelle n° 237 de la section 2 du plan cadastral de Libreville, pour un loyer mensuel de 5.300.000FCFA ; que le 19 avril 2010, un autre contrat de bail, destiné au fisc, a été signé entre les mêmes parties, avec prise d'effet au 27 janvier 2010, portant sur le même local et la même durée avec cette fois-ci un loyer mensuel de 3.300.000FCFA ; que ces contrats, outre qu'ils prévoient le renouvellement par tacite reconduction (article 3), autorisent le preneur à effectuer des travaux complémentaires pour les besoins de son exploitation et la sous location avec l'accord du bailleur ; que le 30 janvier 2013, le bailleur a fait assigner le preneur devant le juge des référés pour obtenir son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef, le tout sous une astreinte de 500.000FCFA par jour de retard, nonobstant toute voie de recours, motifs pris de ce qu'il est devenu occupant sans titre pour n'avoir pas signé le nouveau contrat qu'il lui a proposé, pour avoir falsifié le contrat les liant et pour défaut de paiement de loyers depuis trois mois ; qu'en réplique, le preneur a nié avoir commis des faux, a soulevé l'incompétence du juge des référés à connaître du litige, au motif

qu'une procédure concernant ces contrats allégués de faux est instruite au parquet et à titre reconventionnel, il sollicite la cessation du trouble de jouissance de son bail par la libération immédiate de l'accès du parking de l'immeuble et le rétablissement immédiat de l'eau pour alimenter les locaux qu'il occupe, sous astreinte de 3.500.000FCFA par heure de retard, outre une indemnisation provisionnelle de 15.000.000FCFA en attendant la saisine du tribunal au fond pour statuer sur son préjudice définitif ; que par Ordonnance de référé n° 507/2012-2013 du 14 juin 2013, le juge des référés a ordonné l'expulsion de la SCI H2 des locaux dans un délai de six mois à compter de la signification, sous astreinte de 100.000FCFA par jour de retard ; que sur appel du preneur, la première chambre commerciale de la Cour d'appel de Libreville a rendu l'ordonnance partiellement infirmative, objet du présent pourvoi en cassation ;

Attendu que la lettre n°0175/2017/G4 en date du 26 janvier 2017 du greffier en chef de la Cour de céans, adressée à la SCI ZANOUBA, défenderesse au pourvoi, conformément aux prescriptions des articles 29 et 30 du Règlement de procédure de la Cour de céans, est retournée non réclamée ; que le principe du contradictoire ayant ainsi été respecté, il y a lieu d'examiner la cause ;

Sur le second moyen de cassation pris en sa dernière branche tirée du défaut de réponse à conclusions et manque de base légale

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de n'avoir pas répondu aux conclusions de la société SCI H2, par lesquelles, celle-ci demandait à la cour d'appel qu'il lui soit fait application de l'article 131 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, compte tenu des investissements très importants qu'elle a réalisés sur les lieux loués et non contestés, avec l'autorisation plus ou moins expresse du bailleur ; que la cour d'appel n'ayant pas répondu à ce chef de demande, son arrêt encourt cassation ;

Attendu qu'en application de l'article 28 bis, 5^e tiret du Règlement de procédure de la Cour de céans, « l'omission ou le refus de répondre à des chefs de demandes » constitue un cas d'ouverture à cassation ; que de l'examen des pièces du dossier, notamment de l'arrêt querellé lui-même en sa page 2, il apparaît clairement que la SCI H2 a demandé à la cour, si elle estime confirmer le premier Juge, qu'elle ordonne le remboursement des investissements réalisés par elle et les renvoyer devant le Juge du fond ; que cependant, ni les motifs ni le dispositif dudit arrêt ne comporte une quelconque réponse à ce chef de demande pourtant suffisamment exposé par la cour d'appel dans la présentation des prétentions des parties ; que dès lors, l'arrêt attaqué encourt cassation sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens et d'évoquer au fond ;

Sur l'évocation

Attendu que sur appel interjeté le 27 juin 2013 par la SCI H2, assistée de son conseil, contre l'ordonnance de référé rendue le 14 juin 2013 par le juge des référés du Tribunal de première instance de Libreville, dans le litige l'opposant à la SCI ZANOUBA, ce juge s'est déclaré compétent et a ordonné l'expulsion de la SCI H2 des locaux appartenant à la SCI ZANOUBA, dans un délai de six mois à compter de la signification de la présente ordonnance, sous astreinte de 100.000FCFA par jour de retard ;

Attendu qu'à l'appui dudit appel, la SCI H2 soutient que le juge des référés a ordonné son expulsion en dépit d'une contestation par elle élevée, elle justifie le non-paiement de loyers par la faute de la demanderesse en expulsion ; qu'elle reproche au juge des référés d'avoir statué ultra petita au motif qu'il a ordonné son expulsion en se fondant sur l'arrivée du terme du contrat, ce qui ne lui a pas été demandé ; qu'elle lui fait grief d'avoir violé les articles 123 et 133 de l'Acte uniforme portant droit commercial général et conclut que, si la cour d'appel estime confirmer l'ordonnance querellée, qu'elle ordonne le remboursement des investissements réalisés par elle et les renvoyer devant le juge du fond pour y procéder ;

Qu'en réplique, la SCI ZANOUBA plaide la confirmation de l'ordonnance entreprise, motifs pris de ce que la SCI H2 s'est abstenue volontairement de payer les loyers ; qu'il lui a été servi notification d'avoir à libérer les lieux en vain ; que le juge n'a pas statué ultra petita et n'a fait que répondre à une demande faite lors des plaidoiries ;

Sur la compétence du juge des référés

Vu les articles 123, 126, 131 et 133 de l'Acte uniforme précité ;

Attendu qu'en application des dispositions impératives susvisées de l'Acte uniforme portant droit commercial général, la procédure de résiliation judiciaire d'un bail commercial doit se faire suivant une procédure rigoureusement déterminée par l'article 133 dudit Acte uniforme selon lequel l'expulsion ne peut être prononcée qu'après une résiliation prononcée par la juridiction de fond compétente, obligatoirement précédée d'une mise en demeure par voie d'huissier de justice et reprenant sous peine de nullité les mentions dudit article ; que rien de tel n'a été scrupuleusement respecté dans la présente procédure ; qu'ainsi, l'expulsion par voie judiciaire d'un bail professionnel, comme c'est le cas en l'espèce, ne peut être ordonnée, au sens dudit article, que par la juridiction compétente statuant à bref délai, qui est ici un juge du fond et non le juge de référé, incompétent en l'espèce, ce d'autant plus que le bail litigieux pose le problème de sa tacite reconduction et du remboursement éventuel des investissements réalisés par le preneur avec l'accord du bailleur ; qu'il échet dès

lors d'infirmier l'ordonnance querellée, de déclarer le juge des référés incompetent pour statuer sur la résiliation d'un bail commercial et conséquemment sur l'expulsion du preneur ;

Attendu qu'ayant succombé, il y a lieu de condamner la SCI ZANOUBA aux dépens aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'Arrêt n°016/2013-2014 rendu le 19 novembre 2013 par la première chambre commerciale de la Cour d'appel de Libreville ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Infirmier l'ordonnance de référé entreprise ;

Déclare le juge des référés incompetent pour statuer sur la résiliation d'un bail commercial et conséquemment sur l'expulsion du preneur ;

Condamne la SCI ZANOUBA aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier