

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

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

**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 31 janvier 2019**

**Pourvoi : n° 227/2017/PC du 22/11/2017**

**Affaire : Pierre KWEMO**

(Conseil : Maitres Antoine Marcel MONG et Elouga ZOGO, Avocats à la Cour)

**contre**

**Veuve KAM née Jacqueline MAKUISSI**

(Conseil : Maitre Omar MACHIA, Avocat à la Cour)

**Arrêt N° 037/2019 du 31 janvier 2019**

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 31 janvier 2019 où étaient présents :

Messieurs Djimasna N'DONINGAR,	Président
Armand Claude DEMBA,	Juge, Rapporteur
Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge
et Maître BADO Koessy Alfred,	Greffier ;

Sur le renvoi, par arrêt n°10/COM du 1<sup>er</sup> septembre 2016 de la Cour suprême du Cameroun, en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, de l'affaire enregistrée au Greffe de la Cour de céans le 22 novembre 2017 sous le n°227/2017/PC, et opposant Pierre KWEMO ayant pour conseils Maitres Antoine Marcel MONG et Jean Paul Elouga ZOGO, Avocats à la Cour, demeurant Yaoundé, B.P.6318, à Veuve KAM née Jacqueline MAKUISSI, ayant pour conseil Maitre Omar MACHIA, Avocat à la Cour, demeurant à Yaoundé,

en cassation de l'arrêt n°423/CIV, rendu le 12 août 2011 par la Cour d'appel du Centre dont le dispositif est le suivant :

« ...Par ces motifs :

Contradictoire :

En la forme :

Reçoit l'appel ;

Au fond :

Se déclare compétente ;

Confirme l'ordonnance entreprise ;

Condamne l'appelant aux dépens... » ;

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

Sur le rapport de monsieur le Juge Armand Claude DEMBA ;

Vu les dispositions des articles 13, 14 et 15 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 de l'analyse du dossier que le nommé David YOUBI KAM, coadministrateur de la Société Immobilière des Frères Réunis (SCIFR), donnait à bail commercial à Pierre KWEMO un immeuble sis à Tsinga, Yaoundé II ; que celui-ci y entreprenait des travaux de réfection utiles à l'exploitation de son fonds de commerce ; que toutefois, les deux autres administrateurs de la SCIFR, le sieur Samuel SADJA KAM et veuve KAM née Jacqueline MAKUISSI, prétendaient que la conclusion du contrat sus évoqué s'était opérée sans leur consentement ; que c'est ainsi qu'après de vaines tentatives de conciliation, ils saisissaient le juge des référés du Tribunal de Première Instance de Yaoundé qui, par ordonnance n°606 /C du 1<sup>er</sup> décembre 2009, ordonnait l'arrêt des travaux entrepris par Pierre KWEMO et son expulsion des lieux querellés ; que sur appel des sieurs David YOUBI KAM et Pierre KWEMO, la Cour du Centre a rendu le 12 août 2011 l'arrêt confirmatif n°423/CIV, objet du présent pourvoi ;

### **Sur la compétence de la Cour de céans**

Attendu que, par mémoire en réponse en date du 11 décembre 2018, la défenderesse au pourvoi a soulevé l'incompétence de la Cour ; qu'elle fait valoir

que la convention passée entre les sieurs David YOUNBI KAM et Pierre KWEMO ne saurait être réputée bail commercial au vu de l'article 103 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; que David YOUNBI KAM n'ayant été investi, ni par la loi ni par une convention, pour donner l'immeuble dont s'agit en location au sieur KWEMO ; que, toujours selon la défenderesse, il s'agit d'un bail ordinaire soumis aux conditions générales de validité des conventions telles que fixées par l'article 1108 du Code civil ; que la Cour suprême du Cameroun était donc parfaitement compétente pour connaître de cette affaire ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 14 alinéas 3 et 4 du Traité de l'OHADA, « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes et des Règlements prévus au présent Traité, à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales.

Elle se prononce dans les mêmes conditions sur les décisions non susceptibles d'appel rendues par toute juridiction des Etats parties dans les mêmes contentieux » ; qu'il résulte des pièces de la procédure que les parties ont débattu de l'application de plusieurs dispositions des Actes uniformes dont celles de l'article 72 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et 277 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ; qu'il s'en déduit que c'est à bon droit que la Cour suprême du Cameroun s'est déclarée incompétente ; que l'exception soulevée est mal fondée et doit être rejetée ;

### **Sur le moyen unique, tiré de la violation des articles 71 et 102 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général**

Attendu qu'il est reproché à la Cour d'appel d'avoir ordonné l'arrêt des travaux et l'expulsion du demandeur, au motif que « l'appelant KWEMO a engagé les travaux sur le terrain litigieux sans aucun contrat ni autre titre, et que c'est en cours de procédure qu'il a produit un contrat de bail nouvellement confectionné » alors, selon le moyen, qu'au sens de l'article 71 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, le bail commercial peut être non écrit ; que l'article 102 quant à lui, poursuit le moyen, dispose que « sont d'ordre public les dispositions des articles 69, 70, 71, 75, 78, 85, 91, 92, 93, 94, 95, 98 et 101 » ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a nié toute valeur à une convention verbale de bail commercial, en dépit du caractère d'ordre public des dispositions sus visées ; que sa décision encourt cassation ;

Attendu, en effet, qu'aux termes de l'article 71 ancien de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « est réputé bail commercial toute convention, même non écrite, existant entre le propriétaire d'un immeuble compris

dans le champ d'application de l'article 69, et toute personne physique ou morale, permettant à cette dernière d'exploiter dans les lieux avec l'accord du propriétaire, toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle » ; qu'il suit de ces dispositions que le bail commercial peut être conclu par écrit ou verbalement ; que par conséquent, c'est en violation des articles visés au moyen que la Cour d'appel a confirmé l'ordonnance querellée ; qu'il y a lieu de casser son arrêt et d'évoquer ;

### **Sur l'évocation**

Attendu que le 08 décembre 2009, David YOUBI KAM et Pierre KWEMO ont interjeté appel de l'ordonnance n°606, rendue le 1<sup>er</sup> décembre 2009 par le Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif dont le dispositif suit :

« Par ces motifs :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;  
Mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons les demandeurs recevables en leur action et les y disons bien fondés ;

Déclarons recevable l'intervention volontaire de David YOUBI KAM ;

Ordonnons l'arrêt des travaux entrepris par Pierre KWEMO sous astreinte de 150 000 FCFA par jour de retard ;

Ordonnons l'expulsion du défendeur ;

Le condamnons aux dépens » ;

Qu'au soutien de leur appel, ils demandent à la Cour, à titre principal, de déclarer l'action intentée par les intimés irrecevable pour défaut de qualité ; qu'à titre subsidiaire, ils sollicitent que la Cour constate que David YOUBI KAM intervient ès qualité de co administrateur gérant de la SCFIR et de cohéritier de la succession de KAM Jacques aux cotés de Pierre KWEMO pour ainsi soutenir et défendre le bail commercial conclu entre eux ; que la Cour dira et jugera par ailleurs que la désignation d'un collège de séquestres, fussent-ils judiciaires, ne met pas fin aux fonctions de gérant, surtout que la prétendue caducité de la coadministration de la SCFIR invoquée par leurs contradicteurs ne puise son fondement dans aucune loi ou décision de justice ; qu'en conséquence, la Cour

jugera qu'il s'en évince une contestation très sérieuse au sens, aussi bien de l'article 185 du Code de procédure civile camerounais (CPCC) que de la jurisprudence de la Cour suprême camerounaise, et se déclarera incompétente à statuer ;

Attendu que les parties intimées, veuve KAM et Samuel SADJA KAM, en réplique, concluent à la confirmation de l'ordonnance d'expulsion et d'arrêt des travaux du premier juge dans la mesure où la présence de Pierre KWEMO sur les lieux ne se justifiait pas en l'absence d'un contrat de bail ; que la production tardive de cette pièce aux audiences ultérieures, ajouté au fait que le cocontractant y est, non pas Pierre KWEMO mais plutôt une société dénommée "La Fontaine de bière" est une preuve supplémentaire des manœuvres frauduleuses des appelants ;

### **Sur le défaut de qualité des demandeurs**

Attendu que les appelants ont conclu à l'irrecevabilité de l'action des demandeurs pour défaut de qualité ;

Mais attendu qu'il n'est pas contesté qu'avant d'être administrateurs en cogérance de la SCIFR, veuve KAM et Samuel SADJA KAM sont d'abord usufruitiers et héritiers de feu Jacques KAM ; que cette qualité les habilite à agir en leur nom propre pour protéger la masse successorale indivise ; que ce moyen, infondé, est à rejeter ;

### **Sur la compétence du juge des référés**

Attendu que l'article 185 du CPCC dispose que « les ordonnances de référé ne feront aucun préjudice au principal » ; qu'il est, en outre, de jurisprudence solidement établie que le juge des référés a interdiction d'aller au-delà de l'évidence et, qu'en principe, toute sérieuse contestation mise en exergue est un obstacle à l'exercice de son pouvoir ;

Attendu que dans la présente espèce, c'est à bon droit que le juge des référés a ordonné l'arrêt des travaux sur les lieux dont querelle, mais qu'il aurait dû se limiter à cette branche de sa décision ; qu'en ordonnant en outre l'expulsion du défendeur, en dépit de la sérieuse contestation soulevée, le premier juge est allé plus loin que la simple évidence, préjugant l'issue du litige ; qu'il a donc violé l'article 185 sus transcrit et expose son ordonnance à l'infirmité partielle ;

Attendu que, statuant à nouveau, il y'a lieu pour la Cour de constater l'existence d'une sérieuse contestation liée à la propriété indivise du bien en cause, de débouter veuve KAM et Samuel SADJA KAM de leur demande d'expulsion et d'ordonner le maintien sur les lieux de Pierre KWEMO ;

## **Sur les dépens**

Attendu que veuve KAM et Samuel SADJA KAM, ayant succombé, seront condamnés aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Casse l'arrêt n°423/CIV rendu le 12 août 2011 par la Cour d'appel du Centre ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Infirme partiellement l'ordonnance n°606 /C rendue le 1<sup>er</sup> décembre 2009 par le Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif ;

Statuant à nouveau :

- Dit n'y avoir lieu à expulsion ;
- Ordonne le maintien de Pierre KWEMO sur le terrain dont litige ;
- Confirme l'ordonnance entreprise s'agissant de l'arrêt des travaux ;
- Condamne veuve KAM et Samuel SADJA KAM aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**