

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 27 juin 2019

Pourvoi : n° 172/2018/PC du 12/07/ 2018

Affaire : Société METIS SARL et Adèle Hélène ETOUMAN
(Conseils : Maîtres Augustin KEYANTIO et Njindam NCHANKOU,
Avocats à la Cour)

contre

Anne Marie MINLEND NYOBE

Arrêt N° 210/2019 du 27 juin 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 27 juin 2019 où étaient présents :

Messieurs Djimasna N'DONINGAR,	Président
Fodé KANTE,	Juge
Armand Claude DEMBA,	Juge, Rapporteur
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 12 juillet 2018, sous le numéro 172/2018/PC, formé par Maitres Augustin KEYANTIO et Njindam NCHANKOU, Avocats à la Cour, demeurant au Cameroun, BP. 15 695, agissant au nom et pour le compte de la société METIS SARL dont le siège est sis à Yaoundé, BP. 16385 et de la dame Adèle Hélène ETOUMAN, commerçante demeurant à Yaoundé, dans la cause les opposant à la dame Anne Marie MINLEND NYOBE, demeurant à Yaoundé ;

En cassation de l'arrêt n°171/REF rendu le 9 mars 2018 par la cour d'appel du Centre à Yaoundé dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre des référés, en appel, en collégialité et à l'unanimité des voix ;

En la forme

Reçoit l'appel ;

Au fond

Annule l'ordonnance entreprise pour violation de la loi ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Rejette toutes les fins de non-recevoir soulevées comme non fondées ;

Reçoit dame MINLEND NYOBE Anne Marie en son action ;

Déclare l'intervention de ETOUMAN Adèle Hélène recevable mais non fondée et l'en déboute ;

Dit dame Anne Marie MINLEND NYOBE fondée en sa demande ;

Constata à cet effet la résiliation du bail liant les parties ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de Alain Christian Georges CAZADE, promoteur de la société « METIS SARL » tant de corps, de biens, que de tous occupants de son chef de l'immeuble objet du bail liant les parties ;

Dit n'y avoir lieu à astreinte ;

Condamne l'appelante aux dépens... » ;

Les requérantes invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les quatre moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Armand Claude DEMBA ;

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 ressort des pièces du dossier de la procédure qu'en date du 1^{er} janvier 2011, la société METIS SARL, représentée par sieur Alain Christian Georges CAZADE, a pris à bail à usage professionnel pour un loyer mensuel de 825.000 FCFA un immeuble, appartenant au nommé Joseph Alexandre MINLEND NYOBE et situé au lieu-dit Hippodrome ; que plusieurs années plus tard, Alain Christian Georges CAZADE, s'en retournant en France, vendait toutes

les parts du capital social de sa société à la dame Adèle Hélène ETOUMAN, dans un premier temps, suivant une promesse synallagmatique de cession et de remboursement de compte courant associé ; que malheureusement, la notaire chargée d'authentifier cette cession de parts décédait à la suite d'un grave accident ferroviaire survenu dans la ville d'Eséka ; que de ce fait, en dépit de multiples relances, la procédure d'enregistrement de l'acte de cession n'a pas encore abouti à la délivrance d'une expédition ; que par la suite, Adèle Hélène ETOUMAN apprenait qu'une procédure de référé d'heure à heure était pendante devant le Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre administratif, aux fins de résiliation du contrat de bail liant Joseph Alexandre MINLEND NYOBE à Alain Christian Georges CAZADE et d'expulsion de ce dernier ; que pour contrer cette procédure, la dame ETOUMAN versait à la requérante Anne Marie MINLEND NYOBE, par le biais de Alain Christian Georges CAZADE et suivant une offre réelle par exploit d'huissier, la somme de 9. 801.000 FCFA au titre du règlement complet des arriérés de loyers mensuels réclamés par le bailleur et, en sus, de « 3 mois d'avance sur consommation » ; que nonobstant le fait qu'il était bien précisé sur le procès-verbal d'offres réelles que l'acceptation de cette offre mettait un terme « à toute procédure civile ou pénale en cours ou à venir relative à la présente affaire », aucune procédure judiciaire n'avait été abandonnée comme convenu ; que malgré les interventions volontaires de Dame ETOUMAN, les juges l'ont déboutée, aussi bien en première instance que devant la Cour d'appel du Centre qui a rendu l'arrêt dont pourvoi ;

Attendu que suivant courrier n° 1225/2018/G4 en date du 18 octobre 2018, le greffier en chef de la Cour de céans a signifié le recours à dame MINLEND NYOBE ; que cette correspondance, expédiée par le canal de la société Bolloré Logistic Express, est revenue avec les mentions : « Plis en souffrance...Problème d'adresse de livraison » ; que le principe du contradictoire ayant ainsi été respecté, il convient d'examiner l'affaire ;

Sur le quatrième moyen, tiré de la violation de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir repris les termes de l'ordonnance du juge des référés du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif, en ce qu'il a résilié le contrat de bail et ordonné l'expulsion du preneur alors, selon le moyen, que l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général prévoit que la résiliation judiciaire d'un bail à usage professionnel se fait suivant une procédure rigoureusement déterminée et que l'expulsion ne peut être ordonnée qu'après une résiliation prononcée par une juridiction de fond compétente ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a donc violé le texte précité et sa décision encourt cassation ;

Attendu en effet que, s'agissant de la résiliation judiciaire du bail à usage professionnel et, le cas échéant, de l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, la juridiction compétente visée par l'article 133 susmentionné s'entend, compte tenu de la complexité d'un tel litige, de la juridiction de fond statuant à bref délai ; que cette juridiction de fond peut statuer « en la forme des référés » ou « comme en matière de référé » sans être pour autant juge des référés mais bien en tant que juge du fond, en abrégant les délais habituels de citation ;

Attendu que le juge des référés ne peut prescrire que des mesures conservatoires ou provisoires qui ne soulèvent aucune contestation sérieuse et ne préjudicient pas au fond, caractères qui font précisément défaut en l'espèce ; qu'ainsi, en s'estimant compétent et en ordonnant l'expulsion du preneur, en dépit de la sérieuse contestation révélée par les échanges entre les parties, le juge des référés d'appel a préjugé l'issue du litige, allant au-delà de la simple évidence ; que l'article 133 sus-transcrit ayant donc été violé, il échet de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer, sans qu'il soit nécessaire d'analyser les autres moyens ;

Sur l'évocation

Attendu que par requête en date du 30 juin 2016, la dame Adèle Hélène ETOUMAN a interjeté appel de l'ordonnance n°122/C, rendue le 16 février 2016 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif, dont le dispositif suit :

« ...Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale de référé et en 1^{er} ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à mieux se pourvoir, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Rejetons la fin de non-recevoir tirée de l'irrégularité de la mise en demeure préalable ;

Déclarons irrecevable l'intervention volontaire de dame ETOUMAN Adèle ;

Recevons la requérante en sa demande et l'y disons fondée ;

Constatons la résiliation de plein droit du bail commercial liant les parties ;

Ordonnons par conséquent l'expulsion du défendeur des lieux loués tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef ;

Dit cependant n'y avoir lieu à astreinte... » ;

Qu'au soutien de son appel, elle expose que son intervention volontaire dans le litige opposant Alain Christian Georges CAZADE, représentant la société METIS SARL, à Joseph Alexandre MINLEND NYOBE, dont l'épouse poursuit la procédure, se justifie par le fait qu'elle a acquis le fonds de commerce exploité par METIS SARL dans un immeuble pris à bail au second ; que c'est donc à tort que le premier juge, pour déclarer l'irrecevabilité de son intervention, a énoncé qu'elle n'a produit aucune pièce au soutien de ses allégations alors que, d'une part, le titre dont se prévalait l'appelante pour intervenir était en cours d'enregistrement et que, d'autre part, aucune partie n'a contesté sa qualité ; que l'ordonnance entreprise sera infirmée pour violation de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, manque de base légale, non- réponse aux conclusions et défaut de motifs ;

Attendu qu'en réplique, la dame MINLEND NYOBE conclut à la confirmation de l'ordonnance entreprise ;

Sur l'annulation de l'ordonnance

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du moyen de cassation, tiré de la violation de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, il y a lieu, pour la Cour de céans, d'annuler l'ordonnance n°122/C, rendue le 16 février 2016 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif ; qu'évoquant et statuant à nouveau, il échet de constater l'existence d'une sérieuse contestation, de déclarer par conséquent incompétente la juridiction des référés et de renvoyer la dame MINLEND NYOBE à se pourvoir devant le juge du fond, seul compétent pour ordonner la résiliation du bail à usage professionnel et l'expulsion subséquente du preneur ; que les parties seront, en conséquence, remises dans le *statu quo ante* ;

Sur les dépens

Attendu qu'ayant succombé, la dame MINLEND NYOBE sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Casse l'arrêt n°171/REF rendu le 9 mars 2018 par la Cour d'appel du Centre ;

Evoquant et statuant sur le fond ;

Annule l'ordonnance n°122/C, rendue le 16 février 2016 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif ;

Remet la cause et les parties au même et semblable état où elles se trouvaient avant la décision annulée et les renvoie devant la juridiction de fond compétente ;

Condamne Anne Marie MINLEND NYOBE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier