

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

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

Première chambre

Audience Publique du 18 juillet 2019

Pourvoi : n° 253/2018/ PC du 16/11/2018

Affaire : Sylvie REGENT

(Conseil : Maître MONG Antoine Marcel, Avocat à la Cour)

Contre

NGANN YONN Jean-Simon

(Conseil : Maître NTCHALLE Michel Avocat à la Cour)

Arrêt N° 216/2019 du 18 juillet 2019

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 18 juillet 2019 où étaient présents :

Messieurs Jean Claude Birika BONZI,
Mahamadou BERTE,
Madame Afiwa-Kindéna HOHOUETO,

Juge, Président
Juge
Juge, rapporteur

et Maître Edmond Acka ASSIEHUE,

Greffier en chef ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe sous le n° 253/2018/ PC du 16 novembre 2018 et formé par Maître MONG Antoine Marcel, Avocat au Barreau du Cameroun, BP 5359 Yaoundé, Cameroun, agissant au nom et pour le compte de Sylvie REGENT, demeurant à Yaoundé, BP 2083, dans la cause qui l'oppose à NGANN YONN Jean-Simon, demeurant à Yaoundé, Cameroun, ayant pour

conseil Maître NTCHALLE Michel, Avocat au Barreau du Cameroun, BP 14014 Yaoundé,

En cassation de l'arrêt n°515/CIV du 05 septembre 2018 rendu par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile, en appel en collégialité et à l'unanimité des voix ;

En la forme :

Reçoit les appels principal et incident ;

Au fond :

Confirme le jugement entrepris ;

Fait masse des dépens et les met à la charge des parties, distraits respectivement au profit de Maître MONG Antoine Marcel et Maître NGUE Samuel, avocats aux offres de droit... » ;

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

Sur le rapport de madame HOHOUETO Afiwa-Kindena, Juge ;

Vu les 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 selon les énonciations de l'arrêt attaqué, à la suite d'un différend relatif au bail liant les parties, le Tribunal de grande instance de MFOUNDI a rendu le jugement n°1364/Civ. du 4 décembre 2014 que la Cour d'appel du Centre a confirmé par la décision dont pourvoi ;

Sur le premier moyen pris de la violation des dispositions de l'article 10 du Traité de l'OHADA

Vu l'article 28 bis (nouveau), 1^{er} tiret, du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'en sa première branche, le moyen fait grief à l'arrêt attaqué la violation de l'article 10 du Traité de l'OHADA en ce que, pour confirmer le jugement n°1364/CIVIL du 04 /2014, la cour d'appel a énoncé « considérant qu'en tout état de cause que le contrat (bail) est la chose des parties et l'article 1134 du code civil dispose expressis verbis « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » ; qu'elle s'est uniquement fondée sur les dispositions des articles 1134 et 1382 du code civil camerounais pour confirmer la résiliation du bail et l'expulsion du preneur des lieux alors que le litige opposant les parties est relatif à la résiliation d'un bail à usage professionnel réglementé par l'Acte uniforme portant sur le Droit commercial général; qu'en sa seconde branche, le moyen reproche à la cour d'appel de n'avoir pas constaté le défaut de qualité du bailleur lors du renouvellement du bail intervenu le 15 mars 2006, alors que la procuration dont se prévaut celui-ci est caduque depuis le décès du mandant feu NGANN YONN Simon ; qu'en outre, contrairement au contrat de bail de 2002, le contrat litigieux, au mépris des dispositions impératives de l'Acte uniforme sur le droit commercial général, a été expurgé de la référence soumettant sa résiliation à l'application dudit Acte uniforme ;

Attendu qu'aux termes de l'article 10 du Traité de l'OHADA, « Les Actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats-parties, nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure » ; qu'en l'espèce, il est établi que la cour d'appel a apprécié les faits déférés en se fondant uniquement sur les articles 1108 et 1134 du code civil camerounais, au seul motif que les parties devaient s'en tenir à leur commune volonté ; qu'en se déterminant de la sorte, sans rechercher si l'exécution et le renouvellement dudit contrat étaient conformes aux dispositions d'ordre public de l'Acte uniforme susvisé, alors que le juge a l'obligation de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables , la cour d'appel a commis le grief allégué et sa décision encourt la cassation de ce seul chef ; qu'il échet de casser l'arrêt querellé et d'évoquer conformément à l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu qu'il ressort des faits du dossier de la procédure que le 29 janvier 2002, un contrat de bail commercial a été signé entre feu NGANN YONN Simon et Sylvie REGENT pour une période de trois ans renouvelable ; que le preneur a effectué des travaux de transformation des locaux avant de les intégrer ; qu'au décès du bailleur en 2004, son fils NGANN YONN Jean-Simon, détenteur d'une procuration de son père ayant pour objet la gestion du bail avec Sylvie REGENT,

renouvelait le bail par un nouveau contrat devant prendre fin le 31 janvier 2009 ; que par correspondance du 28 mai 2008, NGANN YONN Jean-Simon notifiait au preneur son intention de ne pas renouveler le bail à l'échéance ; que par exploit d'huissier daté du 28 octobre 2008, la locataire lui adressait une demande de renouvellement ; qu'en réaction, et par exploit du 30 octobre 2008, il notifiait plutôt à celle-ci un préavis de fin du contrat ; que cependant, au terme du contrat, la locataire demeurait dans les lieux ; que par exploit du 29 mai 2009, le bailleur l'assignait devant le Tribunal de grande instance de MFOUNDI à l'effet de constater la résiliation du bail commercial liant les parties, d'ordonner l'expulsion du preneur, sa condamnation au paiement des loyers échus et la réparation du préjudice subi ; que reconventionnellement Sylvie REGENT sollicite le renouvellement du bail ou à défaut, la condamnation du bailleur à l'indemnité d'éviction et du remboursement des impenses ; que vidant sa saisine, ladite juridiction rendait le jugement n°1364/CIVIL du 04 décembre 2014 dont le dispositif est ainsi libellé :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement contradictoire, en matière civile et commerciale, en premier ressort ;

Reçoit sieur NGANN YONN Jean-Simon en son action, l'y dit partiellement fondée, en conséquence :

Constata la résiliation du contrat de bail du 15 mars 2006 entre sieur NGANN YONN Jean-Simon et dame Sylvie REGENT ;

Constata que, jusqu'à ce jour, les loyers impayés par Sylvie REGENT s'élèvent à un total de 36 750 000 francs (trente-six millions sept cent cinquante mille francs CFA) ;

Reçoit dame Sylvie REGENT en sa demande d'indemnité d'éviction, l'y dit partiellement fondée ;

Constata que le montant de l'indemnité d'éviction s'élève à un total de 40 825 150 francs (quarante millions huit cent vingt-cinq cent cinquante francs) ;

Ordonne l'expulsion dame Sylvie REGENT de l'immeuble qu'elle occupe et appartenant à sieur NGANN YONN Jean-Simon tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef sous astreinte de 100 000 par jour de retard à compter de la signification du présent jugement ;

Condamne dame Sylvie REGENT à payer à sieur NGANN YONN Jean-Simon la somme de 5000 000 francs à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice financier subi du fait de *sa récalcitrante* à demeurer sur les lieux ;

Ordonne la compensation des paiements en sorte que dame Sylvie REGENT ne restera à payer que la somme de 924 850 à sieur NGANN YONN Jean-Simon ;

Déboute les parties chacune du surplus de sa demande comme non plus fondé ;

Condamne dame Sylvie REGENT aux entiers dépens avec distraction au profit de Maître NGUE Samuel, avocat aux offres et affirmation de droit ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toutes voies de recours ;

Ainsi fait, jugé et prononcé » ;

Attendu que par acte du 4 avril 2016, Sylvie REGENT interjetait appel dudit jugement ; que NGANN YONN Jean Simon relevait également appel incident du même jugement sur la réparation intégrale du préjudice qu'il a subi ; qu'il échet de déclarer lesdits appels recevables ;

Attendu qu'au fond, Sylvie REGENT soutient que le contrat de bail signé par les deux parties l'a été sur la base d'une procuration ; que, toutefois elle relève le défaut de qualité du bailleur à compromettre au nom de son défunt père en raison de la caducité de ladite procuration ; qu'en réplique, NGANN YONN Jean-Simon estime qu'au moment de signer le nouveau bail, Sylvie REGENT n'a émis aucune réserve sur la qualité du bailleur ; que le contrat de bail est régulier car conforme aux articles 1108 et 1134 du code civil camerounais ;

Sur la qualité du bailleur et la nature du bail

Attendu que les parties ont librement signé le contrat de bail de 2006 sans que le preneur ait émis la moindre réserve tant sur la caducité de la procuration que sur la régularité du bail ; que la nature du contrat de 2006 n'a pas changé dès lors qu'elle s'inscrit dans la définition du bail à usage professionnel telle qu'elle résulte de l'article 103 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, selon lequel « est réputé bail à usage professionnel, toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location, tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent titre et une personne physique ou morale permettant à celle-ci, le preneur d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle » ; qu'en tout état de cause, à supposer la procuration caduque, le bail de la chose d'autrui demeure toujours valable entre les parties qui l'ont signé quoiqu'inopposable au véritable propriétaire ; qu'il y a lieu donc de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité de NGANN YONN Jean-Simon.

Sur la résiliation du bail

Attendu que selon l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général « dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration ... » , qu'en l'espèce, le bail est arrivé à expiration le 31 janvier 2009 ; que le bailleur s'étant opposé à son renouvellement, il y a lieu de constater sa résiliation et d'ordonner l'expulsion du preneur dont l'occupation des lieux est désormais sans fondement ;

Sur l'indemnité d'éviction

Attendu que selon l'article 123 de l'Acte uniforme précité, « le droit au renouvellement du bail à durée déterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui pendant une durée minimale de deux ans » ; que l'article 126 du même Acte uniforme ajoute « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaire, de l'investissement réalisé par le preneur de la situation géographique locale et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;

Attendu qu'en l'espèce, le bailleur s'est opposé au renouvellement du bail sollicité par le preneur qui depuis neuf ans exploite dans les lieux l'activité prévue dans le contrat ; qu'il y a donc lieu de faire droit à l'indemnité d'éviction formulée par dame Sylvie REGENT et de lui allouer à ce titre, la somme de dix millions FCFA ;

Sur les loyers impayés

Attendu qu'il ressort des éléments du dossier que dame Sylvie REGENT qui s'acquittait régulièrement des loyers, avait, depuis le refus du bailleur de renouveler le bail, cessé de les payer bien qu'étant restée dans les lieux ; qu'ayant ainsi accumulé soixante-dix mois de loyers impayés, d'un montant s'élevant à trente-six millions sept-cent cinquante mille FCFA, il y a lieu de la condamner au paiement de ce montant ;

Sur les impenses

Attendu que les travaux d'aménagement des lieux effectués par Sylvie REGENT avec l'accord du bailleur ont été évalués à un coût de quarante millions huit cent quatre-vingt-cinq mille cent cinquante FCFA ; qu'il échet de les lui rembourser ;

Sur les dommages-intérêts sollicités par les parties

Attendu que les diverses demandes d'indemnisation présentées par Sylvie REGENT à hauteur de trois cent quatre-vingt-sept millions huit cent quatre-vingt-quinze mille FCFA, au titre de préjudice financier lié à l'arrêt de son activité, n'ont pas été soumises à l'examen du premier juge ; qu'il échet de les déclarer irrecevables comme nouvelles ; que s'agissant de la demande tendant à la condamnation du preneur à des dommages-intérêts pour occupation des lieux sans droit ni titre à la fin du bail, elle est justifiée ; qu'il y a lieu d'y faire droit, en condamnant à ce titre Sylvie REGENT à payer la somme de deux millions de FCFA et de débouter le bailleur du surplus de sa demande ;

Sur la compensation

Attendu que les parties se retrouvant réciproquement débitrices, il y a lieu d'ordonner la compensation des sommes dues ; qu'ainsi, toutes causes confondues, NGANN YONN Jean Simon sera condamné à payer, finalement, à Sylvie REGENT, la somme de douze millions soixante-quinze mille cent-vingt-cinq francs ;

Sur les dépens

Attendu qu'il y a lieu de laisser les dépens, par moitié, à la charge des deux parties.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement après en avoir délibéré,

Casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt attaqué ;

Evoquant et statuant sur le fond :

-Reçoit les appels principal et incident ;

- Infirme partiellement le jugement n°1364/CIVIL du 04 décembre 2014 rendu par le Tribunal de grande instance de MFOUNDI ;

- Dit et juge que les parties étaient liées par un bail à usage professionnel ;

- Constate la résiliation dudit bail à l'arrivée du terme et ordonne l'expulsion de Sylvie REGENT et des personnes de son chef des lieux;

- Condamne NGANN YONN Jean-Simon à payer à Sylvie REGENT, la somme de 10.000.000 FCFA au titre de l'indemnité d'éviction ;

- Dit que les loyers échus et impayés s'élèvent à 36.750.000 FCFA ;

- Condamne Sylvie REGENT à payer au bailleur cette somme ainsi que celle de 2.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

- Dit que les impenses de Sylvie REGENT s'élèvent à 40.825.125 FCFA ;

- Ordonne la compensation des sommes réciproquement dues ;

- Condamne en définitive NGANN YONN Jean-Simon à payer à Sylvie REGENT la somme de 12.075.125 FCFA ;

- Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

- Les condamne aux dépens à raison de moitié chacune.

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

Le Président

Le Greffier en chef