

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 10 octobre 2019

Pourvoi : n° 014/2018/PC du 12/01/2018

Affaire : Société CEMICO SARL

(Conseil : Maître Séverin PENGUEN, Avocat à la Cour)

contre

Richard NGOKSEU

(Conseil : Maître Joseph KENMOE, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 230/2019 du 10 octobre 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 10 octobre 2019 où étaient présents :

Messieurs Djimasna N'DONINGAR,	Président
Fodé KANTE,	Juge
Armand Claude DEMBA,	Juge, Rapporteur
et Maître BADO Koessy Alfred,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré le 12 janvier 2018 au greffe de la Cour de céans sous le n° 014/2018/PC et formé par Maître Séverin PENGUEN, Avocat à la Cour, demeurant en son cabinet à Yaoundé, B.P. 20167, agissant au nom et pour le compte de la Société CEMICO SARL, dont le siège social est situé à Am-Bam, quartier dit Centre Commercial, B.P. 10, dans la cause l'opposant à Richard NGOKSEU, demeurant à Yaoundé, BP 11502, ayant pour conseil Maître Joseph KENMOE, Avocat à la Cour, dont le cabinet est sis à l'immeuble Grand Carrefour, BP 8267, Yaoundé ;

En cassation de l'Arrêt n°56/ CIV, rendu le 03 février 2016 par la cour d'appel du Centre siégeant à Yaoundé, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en chambre civile, en appel et en dernier ressort, en collégialité et à l'unanimité ;

En la forme :

Reçoit l'appel interjeté ;

Au fond :

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne l'appelante aux dépens ... » ;

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 monsieur le Juge Armand Claude DEMBA ;

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 qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que, le 1^{er} septembre 2000, Richard NGOKSEU a consenti au sieur Célestin MIBE, gérant de la Société CEMICO SARL, un bail sur un local à usage commercial situé dans son immeuble désigné Complexe Commercial « Grand Carrefour », sis à Yaoundé ; que durant les années qui ont suivi, les deux parties sont entrées en profonde mésintelligence au sujet de la reconduction du contrat, du principe et du montant d'une indemnité d'éviction ou des offres de paiement du loyer annuel ; que c'est ainsi qu'en 2012, Richard NGOKSEU a obtenu du juge des référés du tribunal de première instance de Yaoundé Centre Administratif l'expulsion de la Société CEMICO SARL ; que l'arrêt confirmatif de la Cour d'appel du Centre a été cassé par la CCJA dans son arrêt n°157/2017 du 13 juillet 2017 ; que parallèlement à cette procédure d'expulsion, la Société CEMICO SARL avait attiré Richard NGOKSEU par devant le tribunal de grande instance de Mfoundi « aux fins d'obtenir réparation du préjudice subi » du fait « de l'obstruction [par le bailleur] de l'entrée du local loué » ; que cette juridiction a vidé sa saisine le 13 février 2013 aux dépens de la société qui a été reconventionnellement condamnée à payer à Richard NGOKSEU des sommes d'argent à titres divers ; que sur appel,

la Cour du Centre a confirmé le jugement par l'Arrêt n°56/ CIV du 03 février 2016 ; que c'est cette dernière décision qui fait l'objet du présent pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que Richard NGOKSEU soulève, d'une part, l'irrecevabilité du pourvoi ; qu'il fait valoir que Maître Joseph KENMOE, avocat de la CEMICO SARL, est fils de Célestin MIBE et, en même temps, associé de cette société pour en détenir 50 parts ; que ce comportement, « incompatible » au regard, aussi bien de l'article 23 du Règlement de procédure de la CCJA que de l'article 6 de la loi n°90/059 du 19 décembre 1990 portant organisation de la profession d'Avocat au Cameroun, doit être sanctionné par la Cour ; que, d'autre part, le défendeur au pourvoi expose qu'il s'induit des pièces du dossier que Célestin MIBE est gérant statutaire de deux sociétés CEMICO SARL dont les sièges sociaux sont à la même adresse mais qui sont créées, l'une le 29 novembre 1999 et l'autre le 25 juin 2013 ; que son adversaire a donc fait preuve de fraude manifeste sur sa véritable identité et sa localisation, en violation des articles 23, 24 et 25 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du GIE qui évoquent le siège social de toute société commerciale ;

Mais attendu, s'agissant du « comportement incompatible » de l'avocat de la demanderesse au pourvoi, qu'il est, certes, exact qu'aux termes de l'article 6 de la loi n°90/059 du 19 décembre 1990 portant organisation de la profession d'Avocat au Cameroun « l'exercice de la profession d'avocat est exclusive de tout lien de subordination et incompatible avec toute activité de nature à porter atteinte à l'indépendance d'esprit et au caractère libéral de la profession, notamment (...) toute activité commerciale, même par personne interposée » ; que, cependant, l'article 19 du Traité OHADA dispose que « la procédure devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage est fixée par un règlement adopté par le conseil des ministres dans les conditions prévues à l'article 8 ci-dessus publié au journal officiel de l'OHADA. Il est également publié au journal officiel des Etats Parties ou par tout autre moyen approprié. Cette procédure est contradictoire. Le ministère d'un avocat est obligatoire. L'audience est publique. » ; que l'article 23, alinéa 1, du Règlement de procédure de la CCJA énonce, pour sa part, que « le ministère d'avocat est obligatoire devant la Cour. Est admis à exercer ce ministère toute personne pouvant se présenter en qualité d'avocat devant une juridiction de l'un des Etats Parties au Traité. Il appartient à toute personne se prévalant de cette

qualité d'en apporter la preuve à la Cour. Elle devra en outre produire un mandat spécial de la partie qu'elle représente. » ;

Attendu qu'il est constant que Maître Joseph KENMOE est avocat ; que cette qualité, qui appert de « l'attestation d'exercice professionnel » signée le 03 juin 2019 par Charles TCHAKOUTE PATIE, Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Cameroun son pays, suffit à lui permettre, au-delà de toute autre disposition d'ordre interne, d'exercer valablement son ministère devant la Cour de céans ; que l'article 23 précité n'a donc en rien été violé ;

Que, s'agissant de la localisation du siège social de la société, sieur NGOKSEU ne démontre pas en quoi le fait pour deux sociétés de partager la même localisation constitue une fraude aux articles 23, 24 et 25 de l'Acte uniforme susmentionné ; qu'il échet rejeter l'exception ;

Attendu que, de tout ce qui précède, il échet de déclarer le pourvoi recevable ;

Sur le troisième moyen, pris en sa quatrième branche tirée de l'insuffisance des motifs

Attendu qu'il est reproché à la Cour d'appel une insuffisance des motifs, en ce qu'elle a adopté la motivation retenue par le tribunal de grande instance du Mfoundi qui a alloué à Richard NGOKSEU la somme de 13.500.000 FCFA au titre d'arriérés de loyers, alors, selon le moyen, qu'il s'évince des pièces acquises aux débats que lorsqu'à la date du 22 avril 2012, la Société CEMICO SARL avait été empêchée de jouir paisiblement du local loué, elle était à jour des loyers échus et à échoir jusqu'au 31 décembre 2012 ;

Attendu qu'aux termes de l'article 112 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dument mandaté (...) » ; que l'article 1257 du code civil camerounais dispose, pour sa part, que « lorsque le créancier refuse de recevoir son paiement, le débiteur peut lui faire des offres réelles et, au refus du créancier de les accepter, consigner la somme ou la chose offerte. Les offres réelles suivies d'une consignation libèrent le débiteur ; elles tiennent lieu à son égard de paiement lorsqu'elles sont valablement faites et la chose ainsi consignée demeure aux risques du créancier » ; qu'en l'espèce, les pièces versées aux débats en appel renseignent que des procès-verbaux de consignation de sommes dues au titre des

loyers « pour l'année 2011 » ont été établis à la requête de la Société CEMICO SARL ; qu'ainsi, en se prononçant comme elle l'a fait, sans rechercher si la consignation de la Société CEMICO SARL ne la libérait pas des loyers « échus et impayés » selon le dispositif du jugement appelé, la Cour du Centre a insuffisamment motivé sa décision et ne permet pas à la Cour de céans d'exercer son contrôle ; qu'il échet de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer, sans qu'il soit nécessaire d'analyser les moyens restants ;

Sur l'évocation

Attendu que le 05 novembre 2013, la Société CEMICO SARL a interjeté appel du jugement numéro 119/CIV, rendu le 13 février 2013 par le tribunal de grande instance de Mfoundi, dont le dispositif suit :

« Par ces motifs :

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale, en la forme collégiale et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

- reçoit la Société CEMICO SARL en sa demande principale et Richard NGOKSEU en sa demande reconventionnelle ;
- dit non fondée la demande principale et partiellement fondée la reconventionnelle ;
- condamne la Société CEMICO SARL à verser à sieur Richard NGOKSEU la somme de FCFA 16.500.000 (seize millions cinq cent mille) ainsi qu'il suit :
- loyers échus et impayés = 13.500.000 FCFA ;
- dommage-intérêts = 3.000.000 FCFA ;
- ordonne l'exécution provisoire de la présente décision à concurrence de la somme de FCFA 13.500.000 (treize millions cinq cent mille) ;
- condamne la Société CEMICO SARL aux entiers dépens ... » ;

Qu'au soutien de son appel, elle demande à la Cour d'annuler le jugement entrepris pour violation manifeste des principes de la publicité des débats et du contradictoire ; qu'évoquant et statuant à nouveau, et vu les articles 108, 109 et 123 et suivants et 126 et suivants de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, la Cour constatera, d'abord, que Richard NGOKSEU ne pouvait refuser de renouveler le bail qu'en s'acquittant d'une indemnité d'éviction à son profit ; qu'ensuite, la fermeture brutale de l'accès au local loué, puis l'expulsion de la Société CEMICO SARL dudit local ont causé à cette dernière un

préjudice qu'il convient de réparer ; qu'en conséquence, l'intimé sera condamné à lui payer la somme de 37.299.800 FCFA au titre de préjudice subi et celle de 75.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction et ce, à défaut de réintégration dans les locaux loués sous astreinte de 100 000 FCFA par jour de retard ; qu'enfin, l'appelante demande qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle se réserve le droit de solliciter ultérieurement la réparation du préjudice lié à son expulsion du local loué, au titre de l'exécution provisoire de l'ordonnance n°409/C du 10 juillet 2012 rendue par Madame la Présidente du tribunal de première instance de Yaoundé-Centre Administratif ;

Attendu qu'en réplique, Richard NGOKSEU conclut à la confirmation du jugement entrepris ;

Sur l'annulation du jugement

Attendu que la lecture de la page 12 du jugement appelé renseigne nettement que l'affaire, régulièrement inscrite au rôle sous le n°1426/RG/12 du 11 mai 2012, a été appelée à plusieurs audiences pour les répliques de Richard NGOKSEU qui ne s'était pas exécuté et ce, jusqu'à la mise en délibéré pour le 09 janvier 2013, suivie d'une prorogation au 13 février 2013 ; qu'à cette dernière date, le jugement a été rendu ; que, contre toute attente, le dossier contient des conclusions de Richard NGOKSEU datées du 09 janvier 2013 ; qu'il s'en déduit que, manifestement, les débats n'ont pas été réouverts après la production en délibéré desdites conclusions ; que le principe du contradictoire ayant ainsi été violé, le jugement encourt annulation ;

Attendu que la Cour, évoquant et statuant à nouveau, va se prononcer sur les demandes des parties ;

Sur les demandes de la Société CEMICO SARL

Attendu qu'en application de 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 (...) 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 du bail. Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail... » ;

Qu'en l'espèce, la Société CEMICO SARL sollicite que Richard NGOKSEU soit condamné à lui verser la somme de 16.917.775 FCFA de dommages-intérêts pour le préjudice qu'elle dit avoir subi ; qu'elle demande en outre qu'il soit condamné à lui rétablir le courant électrique sous astreinte de 50 000 FCFA par jour de retard ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces du dossier que, lorsque le contrat de bail commercial les liant était arrivé à son terme en 2006, Richard NGOKSEU avait notifié à la Société CEMICO SARL son intention d'entreprendre des travaux sur son immeuble et, par conséquent, de ne pas renouveler le bail à compter de 2007 ; qu'il est également constant, suivant les pièces du dossier de la procédure, que trois mois avant l'arrivée du terme, la société CEMICO SARL n'a pas sollicité, comme le prescrit l'article 124 de l'Acte uniforme précité, le renouvellement du bail dans les formes requises ; que c'est seulement le 08 août 2011, soit plus de quatre ans après l'expiration du bail et la notification du congé, que la Société CEMICO SARL a pu faire une demande visant le droit au renouvellement tel que prévu au texte susmentionné; que la tardiveté de cette demande étant manifeste, il y a lieu de dire qu'elle ne saurait remettre en cause la déchéance de la Société CEMICO SARL de son droit d'agir; qu'ainsi, devenue occupante sans droit ni titre, cette société ne peut prétendre à quelque droit que ce soit sur le local loué ; qu'en conséquence, il échet de la débouter de ses demandes ;

Sur les demandes de Richard NGOKSEU

Attendu que Richard NGOKSEU a reconventionnellement sollicité qu'il lui soit payé la somme de 13.500.000 FCFA en paiement de loyers échus et celle de 40.000.000 FCFA de dommages-intérêts ; qu'il est, en effet, acquis aux débats et non contesté que la Société CEMICO SARL a occupé le local lui appartenant durant trois ans, sans qu'il lui soit versé les loyers correspondants dont le montant total s'élève à 13.500.000 FCFA ;

Mais attendu qu'à l'opposé, CEMICO SARL se prévaut du refus du bailleur de percevoir lesdits loyers et du dépôt qu'elle a effectué, sous récépissé n° 112 903 et 112 904, auprès du Trésor public agissant comme caisse de dépôt et des consignations et ce, en observation de la loi camerounaise ; qu'il y a lieu de condamner la société au paiement du montant susdit, tout en en déduisant les versements faits au Trésor public ; que concernant les dommages-intérêts, l'occupation des lieux contre le gré du bailleur lui a causé un préjudice qu'il convient de réparer ; que toutefois, cette demande est exagérée quant à son

quantum de 40.000.000 que la Cour ramène à de proportions plus justes, soit 5.000.000 FCFA ; qu'il y a lieu de débouter Richard NGOKSEU du surplus de sa demande ;

Sur les dépens

Attendu que la Société CEMICO SARL, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Déclare le pourvoi recevable ;

Casse l'Arrêt n°56/CIV rendu le 03 février 2016 par la Cour d'appel du Centre siégeant à Yaoundé ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Annule le jugement n°119/CIV rendu le 13 février 2013 par le Tribunal de Grande Instance de Mfoundi ;

Statuant à nouveau :

Déclare non fondées les demandes de la Société CEMICO SARL et l'en déboute ;

La condamne à payer au sieur Richard NGOKSEU la somme de 13.500.000 FCFA en paiement de loyers échus et celle de 5.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Dit qu'il doit être déduit du montant de 13.500.000 FCFA sus-cité l'intégralité des sommes versées au Trésor public, pour le compte du bailleur, par la Société CEMICO SARL ;

Déboute Richard NGOKSEU de son surplus en demande ;

Condamne la Société CEMICO SARL aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier