

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

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

-----  
**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 30 janvier 2020**

**Pourvoi : n° 257/2018/PC du 23/11/2018**

**Affaire : KAFACK BOWEN Léopold**  
(Conseils : SCP DHONGSTOP et TEMGOUA, Avocats à la Cour)

**contre**

**Succession PELAMI Luc**  
(Conseils : Maîtres NGASSAM Elie, GOUABE KEUSSOM Félix et LEUGA Denis, Avocats  
à la Cour)

**Arrêt N° 028/2020 du 30 janvier 2020**

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 30 janvier 2020 où étaient présents :

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

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 23 novembre 2018 sous le n° 257/2018/PC et formé par la SCP DHONGSTOP et TEMGOUA, Avocats à la Cour, résidant à Douala (Cameroun), au 4180, Boulevard de la République - Deido, BP 12 400, agissant au nom et pour le compte de KAFACK BOWEN Léopold, demeurant à Douala, dans la cause l'opposant à la Succession PELAMI Luc, représentée par DJANI PELAMI Séraphin, ayant pour Conseils Maîtres NGASSAM Elie, GOUABE KEUSSOM Félix et LEUGA Denis, Avocats à la Cour, résidant à Douala, BP 12 87, 1419 et 3265 ;

En cassation de l'arrêt n° 163/COM/BIS, rendu le 4 décembre 2017 par la cour d'appel du Littoral dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en appel, en dernier ressort, en formation collégiale, à l'unanimité ;

En la forme :

Reçoit l'appel ;

Au fond :

Annule le jugement querellé pour violation de la loi ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Rejette les fins de non-recevoir tirées du défaut de qualité de sieur DJANI PELAMI Séraphin et du défaut de mise en demeure préalable d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Reçoit les parties en leurs actions respectives ;

Déboute sieur KAFACK BOWEN Léopold de sa demande de dommages-intérêts comme non justifiée ;

Ordonne son expulsion de l'immeuble (...);

Assortit la présente décision d'une astreinte de 50 000 FCFA par jour de retard à compter de sa signification ;

Condamne sieur KAFACK BOWEN Léopold aux dépens. » ;

Le requérant invoque à l'appui de son recours 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 que, courant 2009, KAFACK BOWEN Léopold signait par devant notaire un contrat de bail, qui prenait effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, d'un immeuble urbain bâti, objet du titre foncier n°3205/W, appartenant à PELAMI Luc ; que par la suite, le bailleur PELAMI décédait et les rapports entre KAFACK BOWEN Léopold et ses ayants droit se détérioraient, au point où le preneur prétendait qu'il n'avait plus « la libre jouissance de l'immeuble en cause »; que toutes démarches de règlement amiable s'avérant vaines, KAFACK BOWEN Léopold saisissait le

tribunal de grande instance du Wouri contre la Succession PELAMI Luc et ce, en détermination de la valeur locative au prorata de l'immeuble qu'il occupe, en paiement de dommages intérêts ainsi qu'en paiement d'indemnité d'éviction en cas d'expulsion ; que cette juridiction rejetait ses demandes par jugement du 5 novembre 2015 dont il interjetait appel devant la cour du Littoral ; que le 4 décembre 2017, la cour d'appel rendait l'arrêt n° 163/COM/BIS dont pourvoi ;

**Sur le premier moyen, tiré du fait de statuer sur une chose non demandée**

Attendu que la demandeur au pourvoi reproche aux juges d'appel d'avoir rejeté ses prétentions et statué *ultra petita*, en ce qu'ils ont ordonné son expulsion sous astreinte de 50 000 FCFA par jour de retard, alors, selon le moyen, « qu'aucun appel incident ni une telle demande n'a été [faite] par la Succession PELAMI Luc, encore moins une telle mesure n'avait été prise par le juge d'instance » ; qu'en se prononçant comme elle l'a fait, la cour d'appel du Littoral a exposé sa décision à la cassation prévue à l'article 28 bis du Règlement de procédure de la CCJA ;

Mais attendu que, s'il est admis que le juge doit se prononcer sur des points qui lui ont été soumis par les parties et qu'il statue *ultra petita* lorsqu'il accorde plus qu'il ne lui a été demandé, il est également non moins admis, et de doctrine et de jurisprudence constantes, que tout juge peut ordonner d'office une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision ; qu'en l'espèce, en assortissant leur arrêt de l'astreinte querellée, les juges d'appel n'ont en rien commis le grief visé au moyen ; qu'il convient de rejeter ledit moyen ;

**Sur le deuxième moyen, tiré de la dénaturation des faits de la cause et des pièces de la procédure**

Attendu qu'il est fait grief à la cour d'appel d'avoir dénaturé les faits de la cause et des pièces de la procédure, en ce qu'elle a rejeté les demandes de KAFACK BOWEN Léopold relatives à la détermination de la valeur locative et au paiement de dommages et intérêts, en motivant laconiquement que « le preneur n'a produit au dossier aucun document ou constat d'huissier attestant de ce que les chambres n'ont pas été totalement libérées ou même de la date de leur libération », alors, selon le moyen, que le requérant avait produit à l'audience du 06 février 2017 un constat d'huissier et un extrait de plume d'une ordonnance de référé constatant que l'immeuble litigieux était partiellement occupé ; qu'en

statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a mal interprété et dénaturé les pièces produites ;

Mais attendu que le grief de dénaturation des pièces n'est retenu que si le juge du fond a, pour se prononcer, fait d'un écrit une lecture contraire aux termes clairs et concis qu'il contient ; que dans la présente affaire, c'est par une appréciation souveraine des pièces et des faits soumis à son analyse que, sans encourir le grief allégué, le juge du second degré a estimé qu'ils n'étaient pas suffisamment démonstratifs de l'occupation partielle dénoncée par le requérant ; que dès lors, ce moyen n'est pas fondé ;

### **Sur le troisième moyen, tiré du refus de répondre à des chefs de demande**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le refus de statuer en violation de l'article 28 bis du Règlement de procédure de la CCJA, en ce qu'il n'a pas fait droit à une demande d'expertise, alors, selon le moyen, que KAFACK BOWEN Léopold, « par conclusions produites à l'audience du 06 janvier 2017, avait sollicité que le juge d'appel se prononce à dire d'expert » sur les demandes de détermination de la valeur locative des chambres qu'il occupait et le coût des travaux par lui réalisés sur l'immeuble mis à bail ; que par ce refus de réponse, l'arrêt encourt cassation ;

Mais attendu que le juge peut, selon son intime conviction, ordonner ou non une expertise ou toute autre mesure d'instruction ; qu'en l'espèce, il ressort explicitement de la motivation des juges d'appel qu'ils se sont effectivement prononcés sur la demande d'expertise faite par KAFACK BOWEN Léopold et ont souverainement décidé de ne pas y faire droit ; que le grief pris du refus de répondre à des chefs de demande n'est donc pas fondé ; que ce troisième moyen est rejeté ;

### **Sur le quatrième moyen, tiré de la violation de la loi**

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les articles 1134 du code civil camerounais, 105 et 109 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'ils ont ordonné son expulsion des lieux loués au mépris des stipulations du contrat, alors, selon le moyen, que KAFACK BOWEN Léopold a réalisé d'importants investissements financiers et que la Succession PELAMI Luc a, malgré tout, « bloqué illégitimement 26 chambres sur les 40, objet dudit bail dans (sa) lutte successorale, portant ainsi un grave préjudice à la jouissance paisible et libre de l'immeuble loué » ;

Mais attendu que ces questions n'ont pas été soumises à l'appréciation des juges du fond ; que le moyen, soulevé pour la première fois en cassation, est nouveau, mélangé de fait et de droit et, conséquemment, irrecevable ;

Attendu qu'il échet en conséquence de rejeter le pourvoi ;

### **Sur les dépens**

Attendu que KAFACK BOWEN Léopold, ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi de KAFACK BOWEN Léopold ;

Le condamne aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**