

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 26 novembre 2020

Pourvoi : n° 384/2019/PC du 30/12/2019

Affaire : Société AFRIQUE CONSTRUCTION SARL
(Conseil : Maître KENMOUE Jean Marius, Avocat à la Cour)

contre

Monsieur FOU DA MANI Joseph Richard
(Conseil : Maître KAMOGNE Romain, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 354/2020 du 26 novembre 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 26 novembre 2020 où étaient présents :

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Messieurs Robert SAFARI ZIHALIRWA, | Président |
| Mahamadou BERTE, | Juge |
| Sabiou MAMANE NAISSA, | Juge, rapporteur |

et Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°384/2019/PC du 30 décembre 2019 et formé par Maître KENMOUE Jean Marius, Avocat au barreau du Cameroun, étude sise face entrée principale école de Police à Yaoundé, BP 5141, agissant au nom et pour le compte de la Société Afrique Construction Sarl, dont le siège est sis à Yaoundé, Cameroun, dans la cause qui l'oppose à monsieur FOU DA MANI Joseph Richard, ayant pour conseil Maître KAMOGNE Romain, Avocat au barreau du Cameroun avec résidence à Yaoundé,

en cassation de l'arrêt n°164/COM rendu le 06 mars 2019 par la cour d'appel du Centre, République du Cameroun et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit l'appel interjeté ;

Au fond

Confirme le jugement attaqué ;

Condamne l'appelante aux dépens. » ;

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

Sur le rapport de monsieur le Juge Sabiou MAMANE NAISSA ;

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, selon l'arrêt attaqué, que par deux contrats, signés les 07 janvier 1997 et 08 juillet 1998, la société Afrique Construction Sarl prenait à bail deux parcelles de terrain non bâties appartenant à monsieur FOU DA MANI ; que suivant les spécifications des deux contrats, elle a bâti sur les lieux deux édifices dans lesquels elle exploitait un fonds de commerce ; que, s'étant trouvée par la suite en difficulté de trésorerie, la société Afrique Construction Sarl a connu des retards de règlements de ses loyers ; que monsieur FOU DA MANI avait alors saisi le tribunal de première instance de Yaoundé Centre administratif en expulsion de cette dernière ; que par jugement N°15/COM rendu le 08 février 2018, ledit tribunal constatait la résiliation du bail entre les parties et ordonnait en conséquence l'expulsion de la société Afrique Construction Sarl ; que sur appel de celle-ci, la cour d'appel du Centre, a rendu le 06 mars 2019, l'arrêt confirmatif N°164/COM dont pourvoi ;

Sur les deux moyens réunis

Attendu que d'une part, la société Afrique Construction Sarl reproche à l'arrêt attaqué la violation de l'article 116 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général en ces termes « attendu qu'il ressort des dispositions de

l'article 116 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général : « les parties fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables.

Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 ci-après ».

Attendu que l'une des raisons qui ont justifié le retard dans le paiement des loyers de Sieur FOU DA MANI est le fait pour ce dernier d'avoir haussé de façon unilatérale sans le consentement du preneur et de manière exponentielle le taux de loyer, et ceci en violation des dispositions de l'article 116 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial.

Que cette hausse illégale du taux de loyer n'avait qu'une seule finalité : mettre en difficulté son locataire afin de le pousser à la libération des lieux pour gagner ses locaux et les mettre en location à un taux plus élevé que celui du contrat, le site étant désormais construit.

Mais qu'en procédant ainsi, il a violé la loi et son arrêt encourt cassation » ;

Que d'autre part, la société Afrique Construction Sarl reproche à l'arrêt attaqué la violation de l'article 112 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général en ces termes « attendu qu'il ressort de l'article « 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 dûment mandaté. Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique ».

Attendu que suivant ces dispositions, la contrepartie de l'occupation des lieux loués c'est le paiement des loyers entre les mains du bailleur ou de son représentant.

Que bien que cumulant des impayés au début de la présente procédure, le bailleur a par la suite, par le truchement de son mandataire perçu tous ces loyers, de façon à ne plus réclamer au preneur un quelconque loyer.

Que c'est d'ailleurs la raison pour laquelle il a promis de désister de toute action relative à l'expulsion du recourant.

Que la recourante ayant payé l'entièreté des loyers entre les mains du mandataire de Sieur FOU DA MANI, la présente procédure en expulsion est désormais sans objet et l'arrêt confirmant son expulsion mérite cassation » ;

Mais attendu que tels que formulés, les deux moyens qui reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 116 et 112 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, ne précisent ni la partie critiquée de la décision

attaquée, ni ce en quoi cette dernière encourt le reproche qui lui est fait ; qu'étant ainsi vagues et imprécis, il échet de les déclarer irrecevables et, en conséquence, de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société Afrique Construction Sarl ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi formé par la société Afrique Construction Sarl contre l'arrêt N°164/COM rendu le 06 mars 2019 par la cour d'appel du Centre au Cameroun ;

La condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier