

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

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

Deuxième chambre

Audience Publique du 27 mai 2021

Pourvoi : n° 080/2020/PC du 30/03/2020

Affaire : Dame ROMOUN ABI Astride Sorelle

(Conseil : Maître TIWA BANKENG Serges, Avocat à la Cour)

contre

1. Société Santa Lucia Cameroun SARL

2. Société Civile Immobilière Holding dite SCI-Holding

(Conseil : Maître NGNYE WOUEMGNIE Georges Christian, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 084/2021 du 27 mai 2021

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 27 mai 2021 où étaient présents :

Messieurs : Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président, rapporteur
Birika Jean Claude BONZI,	Juge,
Armand Claude DEMBA,	Juge,

et Maître Koessy Alfred BADO, Greffier,

Sur le pourvoi enregistré le 30 mars 2020 au greffe de la Cour de céans, sous le n° 080/2020/PC et formé par Maître TIWA NBANKENG Serges, Avocat à la Cour, BP 869 Yaoundé, agissant au nom et pour le compte de dame ROMOUN ABI Astride Sorelle, anciennement promotrice de la librairie papeterie « Monogo Mnam » au marché de Mokolo à Yaoundé, dans le litige qui l'oppose à la Société Santa Lucia Cameroun SARL et la Société Civile Immobilière Holding dite SCI-Holding, dont les sièges sont à Yaoundé, Cameroun, ayant toutes pour conseil, Maître NGNYE WOUEMGNIE Georges Christian, Avocat à la Cour, BP 20269, Yaoundé, Cameroun,

en cassation de l'arrêt n°433/civil rendu le 19 juin 2019 par la Cour d'appel du centre, Yaoundé, Cameroun et dont le dispositif est ainsi libellé :

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

EN LA FORME

Reçoit l'appel interjeté ;

AU FOND

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne l'appelante aux dépens distraits au profit de Maître NGNYE WOUEMGNIE Georges Christian, Avocat aux offres de droit ;

Avertit les parties du délai de pourvoi (30 jours à compter du lendemain de la signification du présent arrêt) » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à l'acte de pourvoi annexé au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Robert SAFARI ZIHALIRWA, premier vice-président ;

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 résulte des pièces du dossier de la procédure que le 26 août 2014, sieur KOUTSO Jean Blaise signait un courant de bail à usage professionnel avec madame TINA NKOA Thérèse, portant sur un immeuble situé au quartier Mokolo à Yaoundé ; que par acte en date du 05 juin 2015, sieur KOUTSO cédait son bail à mademoiselle ROMOUN ABI Astride Sorelle qui exploitait dans les lieux, une librairie papeterie ; que les sociétés Santa Lucia et la SCI- Holding étant devenues propriétaires des lieux en vertu du titre foncier n° 01450/Mfoundi, manifestaient leur intention de les occuper ; que suivant protocole d'accord n° 29371, conclu par la SCI-Holding les 10 juin 2014 et 12 mars 2015 avec les anciens propriétaires EFFA Henri, mesdames TINA NKOA Thérèse et NG'OWONA Claire, par devant Maître KWA MBETTE, notaire à Yaoundé, lesdits propriétaires s'engageaient à libérer l'immeuble susmentionné de toute occupation par eux-mêmes et par tout autre occupant de leur chef ; que suite au non-respect de cet engagement, les demanderesses au pourvoi sollicitaient et obtenaient contre eux, de madame la présidente du Tribunal de première instance de Yaoundé Centre, une ordonnance d'expulsion n° 804/C du 24 novembre 2015,

exécutée le 24 février 2016, par Maître BIWOLE Jean, huissier de justice ; que contestant la légalité de cette expulsion, mademoiselle ROMOUN ABI Astride Sorelle saisissait le Tribunal de grande instance du Mfoundi en réparation des préjudices subis ; que par jugement n° 196/Civil en date du 1^{er} mars 2018, cette juridiction la déboutait de son action ; que sur appel relevé par mademoiselle ROMOUN ABI, la Cour d'appel de Yaoundé rendait le 19 juin 2019, l'arrêt objet du pourvoi ;

Sur le premier moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 110, alinéas 1 et 2, de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG) en ce que, ledit arrêt a confirmé le jugement n° 196/Civil rendu le 1^{er} mars 2018 par le Tribunal de grande instance du Mfoundi qui, pour rejeter l'action en indemnisation introduite par mademoiselle ROMOUN ABI Aristide Sorelle suite à son expulsion a, d'une part, prétexté l'absence de lien entre elle et les défenderesses au pourvoi et, d'autre part, invoqué l'existence d'un protocole d'accord transactionnel passé entre EFFA Henri, TINA NKOYA Timone Thérèse et NG'OWONA Claire, alors que, l'article 110 de l'Acte uniforme susvisé n'exige pas l'existence d'un lien entre le nouveau propriétaire et le locataire, mais crée plutôt un lien impératif entre eux, obligeant le nouveau propriétaire, devenu automatiquement bailleur par subrogation légale, de poursuivre l'exécution du bail jusqu'à son terme ; que, les dispositions de ce texte étant d'ordre public, elles priment sur le protocole d'accord vanté et que, dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu que, si aux termes de l'article 110 de l'AUDCG, le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail et que dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail, les articles 118 alinéa 3 et 119 du même Acte uniforme précisent que : « Toute cession doit être portée à la connaissance du bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire... A défaut de signification ou de notification, dans les conditions de l'article 118 ci-dessus, la cession est inopposable au bailleur ;

Or, attendu qu'en l'espèce, il est constant que la cession de bail intervenue entre monsieur KOUTSO Jean Blaise et madame ROMOUN ABI Aristide Sorelle n'a jamais été notifiée à madame TINA NKOYA Timonde Thérèse dans les formes prescrites par l'article 119 susvisé ; qu'ainsi, la Cour d'appel qui, pour confirmer le jugement n° 16/Civil du 1^{er} mars 2018, a justement retenu que « la cession de bail dont se prévaut l'appelante qui n'est pas connue de dame TINA NKOYA Thérèse la vendeuse des intimées, ne peut prospérer et se heurte aux dispositions

de l'article 119 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général d'après lesquelles, à défaut de signification ou de notification d'une cession du bail dans les conditions de l'article 118 du même Acte, la cession est inopposable au bailleur, n'a en rien violé le texte visé au moyen ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé et doit par conséquent, être rejeté ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de l'article 1382 du code civil Camerounais

Attendu que dame ROMOUN ABI Astrid Sorelle expose qu'aux termes des dispositions de l'article 1382 du code civil camerounais, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que, devenues propriétaires de l'immeuble abritant ses boutiques, les défenderesses au pourvoi l'ont expulsée des lieux en février 2016, alors même que son contrat de bail courait jusqu'au 26 août 2017 ; que ladite expulsion lui a causé un préjudice matériel, financier et moral en réparation duquel, elle sollicite leur condamnation à lui payer les sommes respectives de 21.908.250 FCFA, 100.000.000 FCFA, et 78.920.000 FCFA ;

Mais attendu, qu'en l'état de sa formulation, ce moyen de cassation ne précise ni la partie critiquée de l'arrêt attaqué ni en quoi celui-ci encourt le grief allégué ; que dès lors, il échet de la déclarer irrecevable ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation de l'article 133, alinéas 1 et 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, la violation de l'article 133 alinéas 2 et 3 de l'Acte uniforme susvisé en ce que, dame ROMOUN ABI, bien qu'exerçant une activité commerciale, toute chose impliquant que son bail était commercial, les défenderesses, devenues propriétaires, devaient, avant toute expulsion, lui adresser une mise en demeure de respecter le bail en application du texte susvisé ; que l'ayant expulsée manu militari, sur la base d'une ordonnance des référés du tribunal de première instance de Yaoundé, rendue par cette dernière, en lieu et place du juge du bail commercial, contre les anciens propriétaires EFFA Henri, TINA NKOA Thérèse et NG'OWONA Claire, elles ont violé le texte visé au moyen, exposant ainsi leur décision à la cassation ;

Mais attendu, qu'en application des dispositions de l'article 118 alinéa 3 et 119 de l'AUPSRVE, la cession de bail intervenue entre la ROMOUN ABI et monsieur KOUTSO Jean Blaise, n'est opposable ni aux anciens bailleurs TINA NKOA et autres ni à leurs acheteurs Santa Lucia et la SCI Holding, puisque inconnue d'eux et ne saurait produire un quelconque effet à leur égard ; que le grief n'étant donc pas constitué, il échet de rejeter le moyen comme non fondé ; Attendu qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que madame ROMOUN ABI Astride Sorelle ayant succombé, doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi formé par madame ROMOUN ABI Astride Sorelle ;

La condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier