

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

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

-----  
**Deuxième chambre**  
-----

**Audience Publique du 20 janvier 2022**

**Pourvoi : n° 352/2020/PC du 19/11/2020**

**Affaire : PENDA PONKE Isidore Pascal**

(Conseils : Maîtres NGOUEN Emmanuel, MENDOUGA BALLA Cécile Joëlle  
et NJINDAM NCHANKOU, Avocats à la Cour)

**Contre**

**Société Civile Immobilière JALLY**

(Conseil : Maître REETA G. FANTA, Avocate à la Cour)

**Arrêt N° 005/2022 du 20 janvier 2022**

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 20 janvier 2022 où étaient présents :

Messieurs : Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président, rapporteur
Armand Claude DEMBA,	Juge
Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
et Maître Alfred Koessy BADO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 19 novembre 2020 sous le n°352/2020/PC et formé par Maître NGOUEN Emmanuel, Avocat à la Cour, dont le Cabinet est sis Yaoundé, Immeuble Pharmacie de l'Ecole de Police, B.P. 11607, agissant au nom et pour le compte de Monsieur PENDA

PONKE Isidore Pascal, administrateur des sociétés, demeurant à Yaoundé, dans la cause qui l'oppose à la SCI JALLY, Société civile immobilière dont le siège est à Yaoundé, B.P. 1831, ayant pour conseil Maître REETA G. FANTE, Avocate à la Cour, dont le cabinet est sis au 2<sup>ème</sup> étage de l'Immeuble Editions Clé, BP 17096, Yaoundé ;

en cassation de l'arrêt n°49/COM rendu le 03 juin 2020 par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé et dont le dispositif est le suivant :

« 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 ;

Au fond :

- Déclare la demande reconventionnelle de sieur PENDA POKE Isidore Pascal irrecevable parce que présentée pour la première fois en appel ;
- Confirme le jugement entrepris ;
- Condamne l'appelant aux dépens distraits au profit de maître REETA FANTE, Avocat aux offres de droit ;
- L'avise du délai de 30 jours à compter du lendemain de la signification du présent arrêt pour former pourvoi. » ;

Attendu que le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les trois moyens de cassation, tels qu'ils figurent à la requête annexée 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 ressort des pièces du dossier de la procédure qu'en date du 06 décembre 2013, Monsieur PENDA PONKE Isidore Pascal concluait un contrat de bail d'une durée de cinq ans sur un immeuble à usage professionnel avec Dame DIN Rebecca, bailleresse ; que le 22 juin 2017, à la suite de l'acquisition dudit immeuble par la SCI JALLY, le nouveau bailleur notifiait au preneur son intention de reprendre les locaux loués à l'échéance du bail prévue pour le 06 décembre 2018 ; qu'au premier trimestre de l'année 2019, après avoir

vainement mis en demeure le locataire de libérer les lieux, la SCI JALLY l'assignait en expulsion par devant le Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif qui, par jugement n°228/COM du 07 novembre 2019, faisait droit à la demande ; que la Cour du Centre à Yaoundé, sur appel du sieur PENDA PONKE Isidore Pascal, confirmait le jugement entrepris, par arrêt n°49/COM rendu le 03 juin 2020, objet du présent pourvoi ;

### **Sur la recevabilité du pourvoi**

Attendu que dans son mémoire en réponse à la requête en date du 18 mai 2021, la SCI JALLY demande à la Cour de déclarer irrecevable le pourvoi formé par le requérant aux motifs, d'une part, que les conseils du demandeur n'ont pas fourni la preuve de leur qualité d'avocat ; que, d'autre part, l'exploit de signification de l'arrêt attaqué n'est pas produit au dossier, contrairement aux prescriptions de l'article 28.2 du Règlement de procédure de la Cour de céans ; qu'enfin, l'Acte uniforme dont l'application dans l'affaire justifie la saisine de la Cour n'a pas été indiqué dans le pourvoi, en violation de l'article 28-c) dudit Règlement de procédure ;

Mais attendu que les griefs relatifs à la preuve de la qualité d'avocat et à la signification de l'arrêt attaqué ainsi relevés avant la fin de la procédure ont été comblés avant la clôture des débats, en application de l'article 28.6 du Règlement de procédure de la Cour ; que, par rapport à l'indication de l'Acte uniforme dont l'application dans l'affaire justifie la saisine de la Cour, le requérant a soulevé, à l'appui de son pourvoi, la violation des dispositions de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'il échet de déclarer le pourvoi recevable ;

### **Sur les premier et deuxième moyens réunis, tirés de la violation des articles 123, 124 et 126 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et de la dénaturation des faits**

Attendu que le recourant, par le premier moyen, reproche aux juges d'avoir violé les dispositions des articles 123 et 124 sus-évoqués, en estimant que sieur PENDA PONKE Isidore Pascal n'a pas formulé sa demande de renouvellement du bail au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail, alors que le bailleur a gravement empiété sur la possibilité que la loi lui donne pour exprimer son droit au renouvellement pendant la période légale, en lui adressant, une année avant le terme du bail, son intention de reprendre les locaux loués ; que, selon le deuxième moyen, sieur PENDA PONKE Isidore Pascal

ayant exploité ses activités dans les locaux loués depuis plus de deux ans, c'est par une appréciation erronée et une dénaturation des faits que les premiers juges l'ont déclaré déchu de son droit au renouvellement du bail qui est déjà acquis et lui ont refusé l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 visé au moyen ;

Mais attendu qu'en application de l'article 124 susmentionné, « dans le cas du bail à durée déterminée (...), le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement [au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail] est déchu du droit au renouvellement du bail » ; qu'ayant constaté qu'aucune demande de renouvellement du contrat, qui expirait le 06 décembre 2018, n'était formulée par le preneur à la date butoir, c'est à bon droit que les juges ont prononcé sa déchéance, avec les conséquences de droit dont notamment le non-paiement d'une indemnité d'éviction ; que, ce faisant, ils n'ont en rien violé les textes visés aux moyens, ni dénaturé les faits de la cause ; qu'il y a lieu de dire que ces deux moyens ne sont pas fondés et doivent être rejetés ;

### **Sur le troisième moyen tiré de l'omission de répondre à des chefs de demande**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir omis de statuer sur la demande reconventionnelle de faire évaluer à dire d'expert les investissements réalisés sur les lieux par sieur PENDA PONKE Isidore Pascal et de lui accorder une indemnité d'éviction conséquente ;

Mais attendu qu'en déclarant la mesure d'expertise financière sollicitée « irrecevable parce que présentée pour la première fois en appel », la Cour d'appel a effectivement statué sur cette demande et n'a pas commis le grief allégué ; qu'il y a lieu de rejeter également ce moyen ;

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

### **Sur les dépens**

Attendu que sieur PENDA PONKE Isidore Pascal ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

En la forme :

- Déclare recevable le pourvoi formé par sieur PENDA PONKE Isidore Pascal ;

Au fond :

- Le rejette comme mal fondé ;
- Condamne sieur PENDA PONKE Isidore Pascal aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**