Arrêt N° 027/2023

Audience publique du 23/02/2023

Affaire :
Monsieur DJEAFFOA ...

Formation : Deuxieme Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Cameroun

Pourvoi : 423/2021/PC du 18/11/2021

Matières : Compétence / Procédure CCJA ; Droit commercial général ; Sociétés commerciales / GIE

Articles cités : 13, 25, 28

Dispositif : Rejet

Tags officiels : RECOURS EN CASSATION RECEVABLE ; DECISION N° 002/99/CCJA DU 4/02/1999 ; REGLEMENT DE PROCEDURE CCJA, ARTICLE 25.5 ; DELAI DE DISTANCE ; CONTRAT DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL ; EXPULSION DU LOCATAIRE ; OCCUPANT SANS DROIT NI TITRE ; AUDCG, ARTICLE 133 ; POURVOI REJETE COMME MAL FONDE ; CAMEROUN

Source : biblio.ohada.org — notice #9182

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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 23 février 2023

Pourvoi : n° 423/2021/PC du 18/11/2021

Affaire : Monsieur DJEAFFOA DOUADJI Sévérin
Monsieur SAHA Laurent
(Conseils : Maîtres KAMDEM M. WANKO Pauline & Associés et VOUFFO Simplice, Avocats à la Cour)

Contre

Monsieur NETAM NOUSSI Dieudonné
Monsieur NOUSSI TELA Pascal Philippe
Monsieur NOUSSI NJOYA Idrissou Arsène
Madame NOUSSI Andela Sabine
Madame NOUSSI NGOH Odile
(Conseil : Maître NOUGANG TCHANKO Guy Ano, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 027/2023 du 23 février 2023

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, présidée par Monsieur Armand Claude DEMBA, assisté de Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique ordinaire du 23 février 2023 l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs : Armand Claude DEMBA,	Président
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge, rapporteur
Mathias NIAMBA,	Juge
Joachim GBILIMOU,	Juge
Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge

Sur le recours enregistré sous le n° 423/2021/PC du 18 novembre 2021, formé par Maîtres KAMDEM M. WANKO Pauline & Associés, Avocats au barreau du Cameroun, cabinet sis immeuble Pharmacie de l'Ecole de Police, 3ème étage, BP 12580, Yaoundé, Cameroun et VOUFFO Simplice, Avocat au barreau du Cameroun, exerçant à la SCPA Synergy Law Firm, BP 4430, Yaoundé, Cameroun, cabinet sis à côté de l'immeuble Express Union, à 100 mètres du carrefour Mvog-mbi, en venant de la Poste Centrale, agissant au nom et pour le compte de messieurs DJEAFFOA DOUADJI Sévérin et SAHA Laurent, commerçants, demeurant à Yaoundé, Cameroun, dans la cause les opposant aux nommés NETAM NOUSSI Dieudonné, informaticien demeurant à Yaoundé, NOUSSI TELA Pascal Philippe, opérateur économique demeurant à Yaoundé, NOUSSI NJOYA Idrissou Arsène, commerçant demeurant à Yaoundé, NOUSSI Andela Sabine, commerçante demeurant à Yaoundé et NOUSSI NGOH Odile, cadre de banque demeurant à Yaoundé, ayant tous pour conseils Maître NOUGANG TCHANKO Guy Ano, Avocat au barreau du Cameroun, BP 16250, Yaoundé, 2ème étage de l'immeuble ECOBANK, Poste Centrale,

en cassation de l'arrêt n° 78/COM rendu le 09 septembre 2020 par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé, 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 après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

--- Reçoit l'appel interjeté ;

AU FOND

--- Infirme le jugement entrepris ;

STATUANT A NOUVEAU

---Ordonne l'expulsion des nommés SIMO CAMI Hervé, MEKOUONTCHOU Pierre, TAMOGWA Gislain, KWADJO WETHIE Faustin, DJEAFFOA DOUNDJI Séverin, TAMENO Nestor et SAHA Laurent, tant de corps, de biens que de tous occupants de leur chef, de l'immeuble objet du titre foncier n° 3518/Mfoundi, appartenant à la succession NOUSSI Philippe sous astreinte de 50.000 F CFA par jour de retard pour chacun ;

--- Dit inopportune la demande d'exécution provisoire formulée par les appelants ;

--- Condamne les intimés aux dépens distraits au profit de Maîtres Bertin EMAHA et NOUGANG TCHANKO Guy Ano, avocats aux offres de droit ;

--- Avise les parties du délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêt pour se pourvoir en cassation ; » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur recours le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Sabiou MAMANE NAISSA, Juge ;

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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, qu'à la suite du décès de NOUSSI Philippe, les nommés NETAM NOUSSI Dieudonné, NOUSSI TELA Pascal Philippe, NOUSSI NJOYA Idrissou Arsène, NOUSSI Andela Sabine et NOUSSI NGOH Odile furent désignés coadministrateurs des biens de la succession du défunt ; qu'estimant que les nommés SIMO CAMI Hervé, MEKOUONTCHOU Pierre, TAMOGWA Gislain, KWADJO WETHIE Faustin, DJEAFFOA DOUNDJI Séverin, TAMENO Nestor et SAHA Laurent occupaient sans droit ni titre des locaux dans leur immeuble sis au lieu-dit Mokolo à Yaoundé, ils saisissaient le Tribunal de première instance de Yaoundé Centre Administratif aux fins de leur expulsion ; que cette juridiction, par jugement n° 191/COM rendu le 19 septembre 2019, les déboutait de leur demande ; que sur leur recours, la Cour d'appel du Centre à Yaoundé, rendait l'arrêt objet du présent recours ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que NETAM NOUSSI Dieudonné et autres, par l'organe de leur conseil, soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi des nommés DJEAFFOA DOUNDJI Séverin et autres pour forclusion, au motif que ledit pourvoi a été formé plus de deux mois à compter de la signification de l'arrêt attaqué, alors qu'aux termes de l'article 28-1 du Règlement de procédure de la CCJA, les requérants ont deux mois, à compter de la signification de la décision attaquée, pour se pourvoir en cassation ;

Mais attendu que la décision n°002/99/CCJA du 04 février 1999 prise en application de l'article 25.5 du Règlement de procédure précité, indique que les délais de procédure sont augmentés de vingt et un (21) jours pour les parties ayant

leur résidence habituelle en Afrique Centrale, comme c'est le cas en l'espèce ; que dès lors, l'arrêt attaqué, ayant été signifié le 14 septembre 2021, le pourvoi formé le 18 novembre 2021, l'a été dans le délai et est, par conséquent, recevable ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches

Attendu que par la première branche, le moyen unique de cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 103 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'il a renié aux demandeurs au pourvoi leur qualité de locataires, alors, selon le moyen, que les défendeurs au pourvoi ont toujours reçu les loyers en vertu du contrat de bail à usage professionnel liant les parties ; que par la seconde branche, il est reproché à l'arrêt d'avoir reçu l'action des sieurs NETAM NOUSSI et autres, alors, selon le moyen, qu'en l'absence d'une mise en demeure prévue par l'article 133 de l'Acte uniforme susvisé, la demande en expulsion est irrecevable ; qu'en statuant ainsi, concluent les requérants, il est incontestable que la Cour du Centre à Yaoundé a commis les griefs allégués, exposant ainsi son arrêt à la cassation ;

Attendu que, pour statuer comme elle l'a fait, la cour d'appel a retenu que « pour déclarer irrecevable l'action des appelants, le juge d'instance a fait application des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général qui conditionnent la recevabilité d'une action en expulsion fondée sur un bail à usage professionnel à une mise en demeure préalable servie par le bailleur au locataire défaillant ; Mais considérant que la pertinence de cette solution suppose qu'il existe effectivement entre les parties une relation de bail à usage professionnel ; qu'en l'espèce, les intimés ont versé au dossier de la procédure les différents contrats de bail qui constituent le fondement juridique de leur droit d'occupation de l'immeuble litigieux ; que cependant, l'exploitation desdits contrats est révélatrice de nombreuses irrégularités ; (…) ; considérant qu'il ressort des développements qui précèdent qu'aucun des intimés ne justifie d'un contrat de bail régulier pouvant constituer le fondement juridique de l'occupation de l'immeuble querellé ; qu'il s'en déduit qu'ils sont tous des occupants sans droit ni titre de cet immeuble, et c'est par mauvaise appréciation des faits de la cause, suivie d'une application erronée de la loi, que le juge d'instance a conclu à l'existence de baux commerciaux entre ces derniers et les appelants, pour déclarer par suite irrecevable l'action des seconds cités pour défaut de mise en demeure en application de l'article133 de l'Acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général » ;

Et attendu que ce moyen unique, pris en ses deux branches, sous couvert de la violation de la loi, tend plutôt à remettre en discussion devant la Cour de céans l'appréciation souveraine des faits par les juges de fond et est, par conséquent, irrecevable ; que dès lors, le moyen unique n'ayant prospéré, il échet de rejeter le pourvoi formé par messieurs DJEAFFOA DOUADJI Sévérin et SAHA Laurent ;

Sur les dépens

Attendu que messieurs DJEAFFOA DOUADJI Sévérin et SAHA Laurent, succombant, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Le rejette comme mal fondé ;

Condamne messieurs DJEAFFOA DOUADJI Sévérin et SAHA Laurent aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier