Arrêt N° 071/2023

Audience publique du 06/04/2023

Affaire :
Société Cambanis...

Formation : Deuxieme Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Cameroun

Pourvoi : 128/2021/PC du 07/04/2021

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

Actes uniformes visés : AUDCG

Articles cités : 13, 133

Dispositif : Cassation / Renvoi

Tags officiels : RECOURS EN CASSATION ; BAIL PROFESSIONNEL ; IMPAYES DE LOYERS ; JURIDICTION DE REFERES NON COMPETENTE ; AUDCG, ARTICLE 133 ; RESILIATION DE BAIL ; EXPLUSION DU PRENEUR ; ARRET ATTAQUE CASSE ET ANNULE ; CAMEROUN

Source : biblio.ohada.org — notice #9247

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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 06 avril 2023

Pourvoi : n° 128/2021/PC du 07/04/2021

Affaire : Société Cambanis And Company Sarl
(Conseils : Cabinet DJEEGIP STEPHANE & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

Monsieur NGASSA NGUELOHE Jean Mathurin
(Conseils : Cabinet Martin KAMAKO, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 071/2023 du 06 avril 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 Sabiou MAMANE NAISSA, assisté de Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique ordinaire du 06 avril 2023 l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs : Armand Claude DEMBA, Président
Sabiou MAMANE NAISSA, Juge
Mathias NIAMBA, Juge, rapporteur

et Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de Céans sous le n°128/2021/PC du 07 avril 2021 et formé par Maître Stéphan DJEEGIP, Avocat à la Cour, domicilié à Douala au Cameroun, BP 4061 Douala, agissant au nom et pour le compte de la société Cambanis And Company dont le siège est à Douala, au Cameroun, BP 2614, dans la cause qui l'oppose à Monsieur NGASSA N'GUELOHE Jean Mathurin, Administrateur de sociétés sis 1, Rue Prince de Galles, BP 2516 Douala Cameroun, ayant pour Conseil le Cabinet Martin

KAMAKO, Avocat au Barreau du Cameroun, Etude sise au 2ème Etage, ancien Cameroun Bank, Akwa BP 2643 Douala,

en cassation de l'arrêt n°15/REF du 26 mars 2018 rendu par la Cour d'appel du Littoral, statuant en référé dont le dispositif est ainsi libellé :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties en chambre de référé, en second et dernier ressort, en formation collégiale et à l'unanimité des voix des membres, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Reçoit l'appel interjeté par la Société à Responsabilité Limitée Cambanis And Company ;

AU FOND

Annule le jugement dénoncé pour violation de la loi ;

Evoquant et statuant à nouveau

Reçoit le demandeur et l'intervenante volontaire en leurs actions respectives ;

Rejette les fins de non-recevoir et les exceptions soulevées par les sociétés Jean Cambanis et Cambanis And Company ;

Déclare sieur NGASSA NGUELOHE Jean Mathurin fondé en son action ; Constate la résiliation de plein droit du contrat de bail querellé pour défaut de paiement de plusieurs mois de loyers échus et dus ;

Ordonne par conséquent l'expulsion de la Société Cambanis S.A tant de sa personne, de biens que de tous occupants de son chef de l'immeuble constitué d'un entrepôt divisé en trois compartiments d'environ 1100 m^2 dénommé « magasin de stockage RWKING Boulevard », situé au Boulevard Leclerc, sous astreinte de 20 000 Francs par jour de retard à compter du lendemain de la signification du présent arrêt ;

Condamne la société Cambanis SA aux dépens » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les trois moyens de cassation, tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mathias NIAMBA, 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 que des pièces du dossier de la procédure, il résulte qu'un contrat de bail professionnel a été signé entre NGASSA NGUELOHE Jean Mathurin et la Société Cambanis And Company Sarl depuis le 1er février 2013 moyennant un paiement d'un loyer mensuel de quatre millions cinq cent mille (4 500 000) francs CFA ; que suite à des impayés d'un montant de cent quarante-six millions (146 000 000) francs CFA, une mise en demeure était notifiée au preneur ; que faute d'exécution, il saisissait le Juge des référés du Tribunal de première Instance de Douala Bananjo qui, par ordonnance de référé n°183 du 24 mars 2017, constatait la résolution de plein droit du contrat et ordonnait, par conséquent, l'expulsion de la société Cambanis And Company Sarl, tant de sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef, sous astreinte de vingt mille (20 000) francs CFA par jour de retard à compter du prononcé de la présente ordonnance ; que sur appel de la Société Cambanis And Company SARL, la Cour du Littoral, statuant en sa Chambre de référé, rendait l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Sur le premier moyen de cassation, pris en sa première branche, tiré de la violation des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce que la Chambre des référés de la Cour d'Appel du Littoral de Douala s'est déclarée compétente pour constater la résiliation du bail et ordonner son expulsion, alors, selon le moyen, que cette compétence est dévolue au juge du fond ; que la cour d'appel, en statuant comme elle l'a fait, a violé la loi et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu qu'au sens des dispositions de l'article 133 alinéa 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La Juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents » ;

Attendu qu'il en résulte que, sauf si les Actes uniformes ont eux-mêmes désigné les juridictions compétentes pour statuer sur les différends nés de leur application, la détermination de la « juridiction compétente » relève du droit interne de chaque Etat Partie ; que la périphrase « à bref délai » contenue dans l'article 133, en son alinéa 3, ne renvoie pas ipso-facto à la notion de référé ; que la juridiction compétente peut statuer « en la forme des référés » ou « comme en matière de référé », sans être pour autant juge des référés mais bien en tant que juge du fond, en abrégeant les délais habituels de citation ; qu'en retenant la compétence des juridiction des référés, l'arrêt attaqué a violé les dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme précité et encourt la cassation de ce seul chef ; qu'il échet alors d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que par requête d'appel datée du 30 décembre 2018, la Société Cambanis And Company Sarl a relevé appel de l'ordonnance n°183 du 24 mars 2017, rendue par le Juge des référés du Tribunal de première Instance de Douala Bananjo dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, à l'égard des parties, en matière de référé d'heure à heure, en premier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;
Au principal ;
Renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;
Mais dès à présent ;
Vu l'urgence ;
Rejetons les fins de non-recevoir tirées de l'irrecevabilité de la mise en demeure servie le 10 janvier 2017 ;
Recevons le demandeur et l'intervenant volontaire en leurs actions respectives ;
Rejetons les exceptions de communication des pièces, de communication du dossier de procédure au Ministère Public, de nullité et d'incompétence soulevées par la société défenderesse et l'intervenant volontaire ;
Constatons que suivant contrat conclu le 1er février 2013, le demandeur a donné à bail à la défenderesse Jean Cambanis SA un immeuble situé au Boulevard LECLERC à Douala ;
Constatons que ledit immeuble est effectivement occupé par la Société Cambanis And Company ;
Constatons que la Société Cambanis SA cumule au jour de l'assignation plusieurs mois de loyers dus et impayés ;
Constatons que pour faire échec à l'action du demandeur, la société défenderesse et l'intervenant volontaire lui opposent tantôt la liquidation de la Société Cambanis SA, tantôt la fusion absorption de celle-ci au profit de la Cambanis And Company ;

Constatons cependant, que ni la société défenderesse ni l'intervenant volontaire ne produisent la preuve de la fusion absorption encore moins celle de la cession du bail ;
Constatons que la liquidation de la Société Cambanis intervenue suivant procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 06 janvier 2015 n'a pas été suivie des formalités de publicité prévues aux dispositions des articles 267 de l'Acte Uniforme sur le Droit des Sociétés Commerciales GIE. Constatons qu'elle est dès lors inopposable au demandeur ;
Constatons la résiliation de plein droit du contrat de bail sus-évoqué pour défaut de paiement de plusieurs mois de loyers échus et dus ;
Ordonnons par conséquent l'expulsion de la Société Cambanis SA tant de sa personne, de biens que de tous occupants de son chef de l'immeuble susvisé sous astreinte de 20 000 francs par jour de retard à compter du prononcé de la présente ordonnance ;
Disons notre ordonnance exécutoire par provision ;
Condamnons la Société Cambanis SA aux dépens » ;

Qu'au soutien de son appel, la Société Cambanis And Company Sarl sollicite l'infirmation de l'ordonnance entreprise ; que la cour statuera à nouveau et déclarera le Juge des référés incompétent à ordonner la mesure sollicitée ;

Attendu qu'en réplique, le défendeur conclut au rejet de l'appel comme non fondé ; qu'il soutient que le premier juge a fait une juste application des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme suscité, dès lors qu'il a constaté la résiliation du bail et expulsé le preneur ; que la décision attaquée mérite confirmation ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux justifiant la cassation de l'arrêt attaqué, il y a lieu d'infirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, déclarer incompétente la juridiction des référés et, en conséquence, renvoyer les parties à mieux se pourvoir ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur NGASSA NGUELOHE Jean Mathurin, succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule l'arrêt attaqué ;

Evoquant et statuant sur le fond ;

Infirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau ;

Déclare la juridiction des référés incompétente ;

Renvoie, en conséquence, les parties à mieux se pourvoir ;

Condamne monsieur NGASSA NGUELOHE Jean Mathurin aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier