Arrêt N° 215/2023

Audience publique du 30/11/2023

Affaire :
Société OVERLINE...

Formation : Troisieme Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Cameroun

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

Articles cités : 13, 25, 28, 103

Dispositif : Rejet

Tags officiels : RECOURS EN CASSATION REJETE ; BAIL EMPHYTEOTIQUE ; RECOURS RECEVABLE ; REGLEMENT DE PROCEDURE CCJA, ARTICLE 25 ; AUDCG, ARTICLES 103 ET 121 ; BAIL PROFESSIONNEL ; SOUS-LOCATION NON CONNUE DU BAILLEUR ; CAMEROUN

Source : biblio.ohada.org — notice #9447

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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 30 novembre 2023

Recours : n° 393/2021/PC du 28/10/2021

Affaire : Société OVERLINE TRANSPORT et LOGISTIQUE (OTL) SARL
(Conseil : Maître OUMAR ALI, Avocat à la Cour)

Contre

Société ALPHA AUTO PLUS
(Conseil : Maître OBAMA MENGANG Line. Avocat à la Cour)

Arrêt N° 215/2023 du 30 novembre 2023

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 30 novembre 2023 où étaient présents :

Monsieur	Mahamadou BERTE,	Président, rapporteur
Madame :	Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
Monsieur :	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître	Valentin N'guessan COMOE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 28 octobre 2021 sous le n°393/2021/PC et formé par Maître OUMAR ALI, Avocat à la Cour, demeurant à Bastos-Yaoundé, derrière Usine Bastos, BP 10055 Yaoundé, agissant au nom et pour le compte de la société Overline Transport et Logistique (OTL) SARL, siège, Bertoua, BP 353 Bertoua, dans la cause qui l'oppose à la société Alpha Auto Plus, siège social Mvan en face des Visites Techniques Automobiles ;

en cassation de l'Arrêt n°92 rendu le 14 juillet 2021 par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé dont le dispositif suit :

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

EN LA FORME

Constate que l'appel interjeté a été reçu suivant arrêt n°8/COM/ADD rendu le 10 juin 2020 par la Cour d'appel de céans ;

AU FOND

Rejette les demandes de déchéance d'appel, de sursis à statuer et d'irrecevabilité de l'assignation en intervention forcée, comme non fondées ;

Constate l'existence du bail commercial entre les sociétés Alpha Auto Plus et Overline Voyages ;

Dit que le Tribunal de première instance de Yaoundé Ekounou était compétent ;

Confirme le Jugement entrepris ;

Condamne la société appelante aux dépens distraits au profit de Maître OBAMA Line, Avocat aux offres de droit ;

Avise les parties du délai de deux mois pour former pourvoi en cassation à compter de la signification de la décision ; » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Mahamadou BERTE, Second Vice-Président ;

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 l'arrêt attaqué, que la Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles en abrégé MAGZI, avait signé un bail emphytéotique avec la Société de Transformation d'Aliment Bétail dite SOTRABE dont le promoteur était feu MINLO Roger Pierre ; que l'une des clauses du bail prévoyait que la

SOTRABE pouvait céder un bail à la condition d'être à jour dans le paiement des loyers ; qu'après le décès du promoteur de la SOTRABE, et devant les difficultés de paiement des loyers, le représentant de celle-ci a signé un contrat de location-vente avec la société Alpha Auto Plus pour permettre à celle-ci de construire ses propres installations ; que la société Alpha Auto Plus y a installé des sous-locataires dont la société Overline Voyages ; que devant l'impossibilité de la SOTRABE, bénéficiaire du bail emphytéotique, de payer les loyers, les sociétés Alpa Auto Plus et Overline Voyages, ont été expulsées par ordonnance n°129 rendue le 29 avril 2016 par le juge des référés du Tribunal de première instance de Yaoundé Ekounou ; que par ordonnance n°297 du 18 octobre 2016, la société Alpha Auto Plus a obtenu la rétractation de celle du 29 avril, payé les arriérés de loyers dus par la SOTRABE pour un montant de 5.000.000 F CFA et enfin signé avec la MAGZI un nouveau bail emphytéotique le 03 novembre 2017 ; qu'estimant que la société Overline Voyages occupe les lieux de son chef et que celle-ci refuse de lui payer les loyers, la société Alpha Auto Plus l'a fait assigner devant le Tribunal de première instance de Yaoundé-Ekounou en expulsion et en paiement de loyers ; que, par jugement n°07/BC du 23 janvier 2021, la juridiction saisie a ordonné l'expulsion de la société Overline Voyages qui a été condamnée au paiement de la somme de 10.000.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ; que, sur appel de celle-ci, la Cour d'appel du Centre à Yaoundé a rendu l'arrêt confirmatif objet du présent recours en cassation ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que, dans son mémoire en réplique déposé au greffe de la Cour de céans le 17 janvier 2022, la société Alpha Auto Plus a, sur le fondement de l'article 28 du Règlement de procédure de ladite Cour, soulevé l'irrecevabilité du présent recours pour cause de forclusion, au motif que la requête aux fins de pourvoi n'a pas été déposée au greffe dans le délai de deux mois suivant la signification de la décision attaquée, intervenue le 12 août 2021 ;

Attendu cependant que l'article 25 dudit règlement prévoit un délai de distance que la décision n°002/99/CCJA du 04 février 1999 a fixé à 21 jours pour les parties qui résident en Afrique centrale ; qu'en tenant compte de ce délai de distance, le délai de deux mois et 21 jours va du 13 août 2021 au 04 novembre 2021 ; que le recours déposé le 28 octobre 2021 l'ayant été dans le délai, il y a donc lieu, de le déclarer recevable ;

Sur le moyen unique de cassation pris en ces deux branches réunies

Attendu que, dans la première branche du moyen, la société Overline Voyages fait grief à la cour d'appel d'avoir, en violation de l'article 103 de l'Acte uniforme portant Droit Commercial Général, ordonné son expulsion des lieux à la

demande de la société Alpha Auto Plus, sur la base d'une sous-location signée le 15 septembre 2015 alors, selon le moyen, qu'ayant été expulsée des lieux qu'elle occupait en vertu du contrat de sous-location susvisé qui la liait à la société Alpha Auto Plus, celle-ci n'a plus conclu avec elle un nouveau contrat de sous-location en vertu de l'article 12 de la nouvelle convention de bail emphytéotique n°031/2017/MAGZI et ne dispose donc plus d'aucun droit de la faire expulser en vertu du contrat de 2015 ; qu'en prononçant son expulsion dans ces conditions la cour d'appel a, selon le moyen, violé l'article 103 de l'Acte uniforme susvisé et exposé sa décision à la cassation

Attendu qu'en la seconde branche du moyen, la demanderesse au pourvoi reproche à la cour d'appel, la violation de l'article 121 de l'Acte uniforme précité, en ce que ladite cour a ordonné son expulsion sur la base des contrats de sous-location irréguliers entre, d'une part, SOTRABE et Alpha Auto Plus et d'autre part, celle-ci et elle-même, alors, selon le moyen, que la sous-location pour être régulière et opposable au bailleur doit être portée de manière expresse à la connaissance de celui-ci ; qu'en l'espèce, la société Alpha Auto Plus tient son droit de la SOTRABE à la suite d'une sous-location non autorisée et même méconnue de la MAGZI ; qu'étant sous-locataire irrégulier la société Alpha Auto Plus ne pouvait encore lui sous-louer une partie du site ; que le contrat de sous-location entre la société Alpha Auto plus et elle n'ayant en conséquence aucun effet de droit, c'est à tort, selon le pourvoi, que la cour a, en violation du texte susvisé, ordonné son expulsion ;

Attendu que les deux branches du moyen unique se recoupent, qu'il y a lieu de les examiner ensemble ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'articles 103 de l'Acte uniforme précité : « est réputé bail à usage professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent Titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle. » ; qu'il ressort de ces dispositions que la qualité de bailleur peut être acquise non seulement au propriétaire de l'immeuble mais aussi à toute personne investie par une convention du droit de donner en location tout ou partie de l'immeuble ;

Attendu que selon les dispositions de l'article 121 du même Acte uniforme « sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite.
En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit.

A défaut, la sous-location lui est inopposable » ; qu'il ressort de ces dispositions que la sous-location qui n'a pas été portée à la connaissance du bailleur n'est inopposable qu'à celui-ci ; que par conséquent elle peut produire ses effets entre les deux parties au contrat de sous-location ;

Attendu, en l'espèce, qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que les juges du fond après « l'exploitation des pièces du dossier de la procédure » ont retenu, relativement à l'existence du contrat de bail : « qu'au regard des faits-ci-dessus relatés, il apparait évident que la rétractation de l'ordonnance du 29 avril a rétabli la société Overline Voyages SARL dans son état de sous-locataire de la société Alpha Auto Plus, cette dernière étant à jour du paiement des loyers dus à la MAGZI par le paiement de la somme de 45.000.000 F » ; qu'ayant ainsi appliqué la loi, aux faits qu'ils ont souverainement constatés et appréciés en retenant que la société Overline Voyages tient les lieux en sous-location du chef de la société Alpha Auto Plus, il ne saurait leur être reproché une quelconque violation des textes visés au moyen qui sera donc rejeté comme manquant de pertinence ; qu'il y lieu, par conséquent, de rejeter le pourvoi ;

Attendu que la Société Overline Voyages ayant succombé, sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Le rejette ;

Condamne la société Overline Voyages aux dépens

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

Le Président

Le Greffier