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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 29 février 2024

Pourvoi : n° 206/2017/PC du 22/11/2017

Affaire : NZENGANG Isaac Raymond
(Conseil : Maître M'BOHOU Georges, Avocat à la Cour)

Contre

La Société de Représentation et de Commerce, dite SOREPCO S.A.
(Conseils : la SCPA KOUENGOUA & NGANTIO MBATTANG Anne, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 060/2024 du 29 février 2024

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 Mathias NIAMBA, assisté de Maitre Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique du 29 février 2024, l'Arrêt dont la teneur suit après délibération d'un collège de juges composé de :

Monsieur : Armand Claude DEMBA,	Président
Madame : Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge, rapporteur
Monsieur : Mathias NIAMBA,	Juge

Sur le renvoi, par l'arrêt n°164/Civ du 06 avril 2017 de la Cour suprême du Cameroun, en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, de l'affaire enregistrée au greffe de la Cour le 22 novembre 2017 sous le n° 206/2017/PC et formé par Maître M'BOHOU Georges, Avocat à la Cour, demeurant à Douala , BP : 15456 Douala-Cameroun, agissant au nom et pour le compte du sieur NZENGANG Isaac Raymond, commerçant, domicilié à Douala, B.P 855 Douala-Cameroun, dans la cause qui l'oppose à la Société de Représentation et de Commerce, dite SOREPCO SA dont le siège social est à Douala BP 2854, représentée par son directeur général et ayant pour conseil la SCPA KOUENGOUA

& NGANTIO MBATTANG Anne, Société civile d'Avocats sise à 485, Rue des Ecoles AKWA BP 3792 Douala,

en cassation de l'arrêt n°58/CIV du 26 septembre 2014 rendu par la Cour d'appel du Sud à Ebolowa (Cameroun) dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière civile et commerciale, en appel, en formation collégiale et à l'unanimité des voix *;*

EN LA FORME

Déclare les appels principal et incident recevables ;

AU FOND

Déclare les demandes de NZENGANG Isaac Raymond relatives à la perte de la clientèle, de l'achalandage, du droit au bail et du nom commercial irrecevables comme présentées pour la première fois en cause d'appel ;

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Rejette sa demande d'indemnité d'éviction comme non fondée ;

Le condamne aux dépens liquidés quant à présent à la somme de trente-neuf mille FCFA distraits au profit de Maîtres KOUENGOUA et NGANTIO MBATTANG Anne, Avocats aux offres de droit. » ;

La requérante invoque au soutien de son recours les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent dans sa requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Madame Afiwa-Kindena HOHOUETO, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13, 14 et 15 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 éléments de la procédure que, dans la perspective d'entreprendre des travaux de construction sur l'immeuble urbain, objet du titre foncier n°9391 du département de Wouri, et sur lequel étaient installés différents locataires, la société bailleresse SOREPCO SA notifiait, par lettre datée du 08 août 2003, à ces derniers un préavis de six (06) mois pour libérer les lieux loués, préavis que tous les locataires ont respecté à l'exception du sieur NZENGANG Isaac Raymond, exploitant d'un snack-bar-restaurant dénommé "LE PLANCHER", qui

s'y opposait au motif qu'il avait droit à une indemnité d'éviction et au remboursement de ses investissements réalisés sur les lieux loués ; qu'en dépit de la notification d'une offre de prendre un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit, NZENGANG Isaac Raymond va initier une série d'actions judiciaires, aussi bien au pénal qu'au civil, contre la SOREPCO SA, lesquelles aboutissaient, dans un premier temps, à la cassation par la Cour suprême du Cameroun d'un arrêt de la Cour d'appel du Littoral rendu le 16 janvier 2009 infirmant le jugement ayant accueilli sa demande d'indemnité d'éviction et, dans un second temps, au prononcé de l'arrêt infirmatif n°58/CIV rendu le 26 septembre 2014 par la Cour d'appel du Sud à Ebolowa sur renvoi, contre le même jugement ; que statuant à nouveau sur le pourvoi enregistré contre ce dernier arrêt, la Cour suprême du Cameroun, par arrêt n°164/civ rendu le 06 avril 2017, se déclarait incompétente pour examiner la cause en ordonnait son renvoi devant la Cour de céans ;

Sur le premier moyen, en ses deux branches réunies, tirées de la violation des dispositions des articles 123, 126 et 127, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 123, 126 et 127, alinéa 2, de l'Acte uniforme susvisé en ce qu'il a débouté le recourant de sa demande de paiement d'indemnité d'éviction comme mal fondée alors, selon le moyen, qu'en sa qualité de locataire, le droit au renouvellement du bail lui était acquis et, en changeant la destination initiale des locaux, le bailleur l'a privé d'un nouveau bail justifiant sa condamnation à payer une indemnité d'éviction ;

Mais attendu qu'en retenant qu'aux fins de travaux de reconstruction, le bailleur a informé tous ses locataires en leur impartissant un délai de six (06) mois pour libérer les lieux et en leur offrant de prendre un nouveau bail sur l'immeuble reconstruit, pour en déduire que le bailleur a respecté les dispositions de l'article 95 alinéa 2 (127, alinéa 2, nouveau) de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, la cour d'appel, qui a également débouté l'un des locataires des demandes d'indemnité d'éviction, n'a en rien violé les dispositions des textes visés au moyen ; que ce moyen est donc rejeté ;

Sur le deuxième moyen, tiré du défaut, de la contrariété ou de l'insuffisance de motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'être insuffisamment motivé, en ce qu'il a considéré, sans aucune argumentation, que les moyens qu'il a développés

au soutien de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction sont nouveaux alors que ceux-ci ont bien été soumis à l'appréciation du premier juge ;

Mais attendu qu'en considérant, au vu des éléments du dossier, que le fondement de l'indemnité d'éviction réclamée en appel par le locataire est différent de celui formulé devant le premier juge, pour en déduire qu'il s'agit de demandes nouvelles, en application de l'article 207 du Code de procédure civile et commerciale du Cameroun, la cour d'appel a suffisamment motivé sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu qu'aucun des deux moyens n'ayant prospéré, le pourvoi sera rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que NZENGANG Isaac Raymond, succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne NZENGANG Isaac Raymond aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier