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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième Chambre

Audience publique du 28 mars 2024

Pourvoi : n° 055/2023/PC du 23/02/2023

Affaire : Société Nationale d'Investissement du Cameroun (SNI) S.A
(Conseil : Maître Michel ETIA, Avocat à la Cour)

Contre

Société Unitrans Cameroun S.A
(Conseil : Maître Julius ACHU, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 086/2024 du 28 mars 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, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 28 mars 2024 où étaient présents :

Messieurs :	Armand Claude DEMBA,	Président
	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	Mathias NIAMBA,	Juge, rapporteur
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 23 février 2023, sous le n°55/2023/PC, et formé par Maître Michel ETIA, Avocat à la Cour, BP 5139 Douala, agissant au nom et pour le compte de la Société Nationale d'Investissement du Cameroun, société anonyme dont le siège social est à Yaoundé, BP 423, Rue Many Ewondo, représentée par son directeur général Madame Aissata YAOU, dans la cause qui l'oppose à la Société Unitrans Cameroun SA dont le siège social est à Douala, 107 Boulevard de la Liberté Akwa BP 12811, prise en la personne de son représentant légal, ayant pour son conseil Maître Julius ACHU, Avocat à la Cour BP 5139 Douala, Cameroun,

en cassation de l'arrêt n°088/REF/CA du 1er juin 2022 rendu par la Cour d'appel du Littoral dont le dispositif est le suivant :

« La Cour, statuant publiquement, contradictoirement en chambre des référés, en appel et en dernier ressort, en collégialité et à l'unanimité ;

Reçoit l'appel interjeté ;

Annule l'ordonnance attaquée pour violation de la loi ;

Evoquant et statuant à nouveau ;

Déclare le juge des référés incompétent rationae materiae en la cause ;

Renvoie l'intimée à mieux se pourvoir ;

La condamne aux dépens » ;

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 Mathias NIAMBA, Juge ;

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 résulte des pièces du dossier de la procédure que, suivant contrat de bail signé le 18 janvier 1995, la Société Nationale d'Investissement du Cameroun S.A donnait à bail à la Société Unitrans Cameroun S.A un ensemble de locaux d'une contenance superficie de 6 954 m², moyennant un loyer annuel de 6 000 000 F CFA ; que par la suite, ledit loyer était réévalué à la somme de 17 251 212 F CFA ; que suite à un projet d'investissement hôtelier, une correspondance lui était notifiée fixant au 31 décembre 2018 la résiliation du contrat de bail les liant ; que se refusant de quitter les lieux loués, la Société Nationale d'Investissement du Cameroun S.A saisissait le Juge des référés du Tribunal de première instance de Douala-Bananjo qui, par ordonnance n°226H/11 du 27/05/2020, constatait la résiliation de plein droit du contrat de bail et ordonnait en conséquence l'expulsion de la Société Unitrans Cameroun SA et celle de tous occupants de son chef sous astreinte de 10 000 F CFA par jour de retard ; que sur appel de la Société Unitrans Cameroun S.A, la Cour d'appel du Littoral rendait l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Sur les deux branches du moyen unique, tiré de la violation de la loi

Attendu que les deux branches du moyen interférant, la Cour peut y donner une réponse unique ; qu'en la première branche, il est fait grief à l'arrêt déféré la violation par mauvaise application des articles 101, 102 et 103 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce que la cour d'appel a retenu que le bail litigieux signé le 18 janvier 1995 porte sur un domaine privé de l'Etat alors, selon le moyen, que le régime du bail conclu sur le domaine public échappe au statut de bail professionnel en raison du principe de précarité et de révocabilité des occupants de ce domaine ; que la seconde branche reproche à l'arrêt déféré la violation de l'article 133 de l'Acte uniforme susvisé, en ce que la chambre des référés de la Cour d'appel du Littoral de Douala a déclaré le juge des référés incompétent *rationae materiae* en la cause alors, selon le moyen, que cette compétence est dévolue au Juge des référés du Tribunal de première instance de Douala-banjo ; qu'ainsi, et toujours selon le moyen, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé la loi, exposant par conséquent sa décision à la cassation ;

Mais attendu, d'une part, qu'au sens des dispositions de l'article 103 de l'Acte uniforme ancien portant sur le droit commercial général, « est réputé bail à usage professionnel toute convention écrite ou non entre une personne investie par la loi ou une convention de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champs 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'en l'espèce, la cour d'appel a rappelé, à bon droit que, concernant le domaine privé de l'Etat, l'article 10 de l'ordonnance n°74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial dispose que les biens meubles et immeubles acquis par l'Etat à titre gratuit ou onéreux selon les règles de droit commun, font partie du domaine privé de l'Etat ; que, toujours selon les juges d'appel, l'article 12 de la même loi ajoute que le domaine privé de l'Etat peut être attribué en jouissance ou en propriété à des personnes physiques ou morales ; qu'à la lecture de ce rappel des dispositions légales, il est évident que le contrat de bail dont s'agit porte sur un domaine privé de l'Etat et qu'il est donc régi par l'Acte uniforme portant sur le droit commercial en général ;

Et attendu, d'autre part, qu'au sens des dispositions de l'article 133, alinéa 3, de l'Acte uniforme susvisé, « 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 » ; qu'il est acquis à la jurisprudence, constante, de la Cour, que la périphrase « à bref délai », contenue dans cette disposition, ne renvoie pas *ipso facto* à la notion de référé ; qu'en effet,

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 ;

Attendu, en définitive, qu'en se déterminant comme elle l'a fait, pour retenir que le caractère professionnel du bail n'est pas à contester et que le juge des référés est incompétent à en prononcer la résiliation et l'expulsion conséquente du preneur, la cour d'appel a légalement justifié sa décision et n'a nullement violé les dispositions visées au moyen ; qu'il échet en conséquence de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la Société Nationale d'Investissement du Cameroun S.A, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la Société Nationale d'Investissement du Cameroun S.A aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier