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

**---**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)**

**---**

**Troisième chambre**

**---**

**Audience publique du 31 octobre 2024**

**Pourvoi : n° 410/2022/PC du 09/11/2022**

**Affaire : Monsieur KAMDEM Dieudonné**
**(Conseils : SCPA NOUGWA & KOUONGUENG, Avocats à la Cour)**

**Contre**

**Succession TSAMO Dorothée et Consorts**

**Arrêt N°297/2024 du 31 octobre 2024**

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 31 octobre 2024 où étaient présents :

| | |
|---|---|
| Messieurs : Sabiou MAMANE NAISSA, | Président, rapporteur |
| Armand Claude DEMBA, | Juge |
| Mariano Esono NCOGO EWORO, | Juge |
| et Maître Valentin N'guessan COMOE, | Greffier ; |

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 09 novembre 2022 sous le n° 410/2022/PC, formé par la SCPA NOUGWA & KOUONGUENG, Avocats au Barreau du Cameroun, BP 963, Bafoussam, agissant au nom et pour le compte de monsieur KAMDEM Dieudonné, chef d'entreprise, domicilié à Douala, Cameroun, BP 5593, dans la cause qui l'oppose à la succession TSAMO Dorothée, représentée par madame MATAFE Carine domiciliée à Bafoussam, Cameroun,

en cassation de l'arrêt n° 37/CIV du 09 mars 2022 rendu par la Cour d'appel de l'Ouest à Bafoussam, Cameroun, et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre des appels commerciaux, en dernier ressort, en formation collégiale,

après en avoir délibéré conformément à la loi, à l'unanimité des voix des membres :

EN LA FORME

Déclare recevables les appels principal et incident interjetés par les parties ;

AU FOND

Infirme partiellement le jugement entrepris ;

Constate que le locataire s'est acquitté de l'intégralité des arriérés des loyers échus en cours d'instance ;

Constate que les conditions d'expulsion ne sont plus remplies ;

Dit n'y avoir lieu à expulsion ;

Confirme pour le reste ;

Condamne l'appelante aux dépens » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Sabiou MAMANE NAISSA, Second Vice-Président ;

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 énonciations de l'arrêt attaqué et des pièces du dossier, qu'en recouvrement des loyers dus au titre de l'occupation de son immeuble en vertu d'un bail à usage professionnel par la succession TSAMO Dorothée, représentée par dame MATAFE Carine, le bailleur, monsieur KAMDEM Dieudonné, servait, le 23 août 2019, une mise en demeure aux locataires d'avoir à payer leurs arriérés de loyers dans le délai d'un (1) mois, sous peine de la résiliation du bail ; que les locataires ne s'étant acquittés que d'une partie de la dette, le bailleur saisissait le Tribunal de première instance de Bafoussam, le 1er novembre 2019 et obtenait dudit tribunal, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires par jugement n° 48/CIV/20 rendu le 12 juin 2020 ; que sur appel relevé dudit jugement, la Cour d'appel de l'Ouest-Bafoussam rendait, le 09 mars 2022, l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Attendu que la lettre de signification du recours adressée le 08 mai 2023 sous le n° 1214/2023/GC/pzzs à la succession TSAMO est demeurée sans réponse ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu de statuer sur le pourvoi ;

**Sur le premier moyen, tiré de la violation des dispositions de l'article 112 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG)**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions susvisées, en ce que, la cour d'appel a infirmé le jugement qui a prononcé la résiliation du bail liant les parties et ordonné l'expulsion des locataires, au motif que ceux-ci ont, en cours d'instance, soldé le reliquat des arriérés réclamés, alors, selon le moyen, que ladite cour ayant reconnu le non-paiement des loyers par les preneurs, se devait de tirer toutes les conséquences liées au manquement des clauses et conditions du bail pour en prononcer la résiliation et leur expulsion des lieux loués ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 112 de l'AUDCG, « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique » ; qu'il en résulte que ce texte met à la charge du preneur une obligation du paiement du loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ; que l'article 133 du même acte uniforme prévoit que « Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire. A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef. » ;

Attendu, en l'espèce, qu'il résulte des éléments du dossier que la succession TSAMO, qui a cumulé des arriérés de loyers dans le cadre du bail qui la lie à monsieur KAMDEM Dieudonné, a été invitée par le bailleur d'avoir à payer les loyers dans le délai d'un mois à compter du 23 août 2019 ; que cette mise en demeure n'étant pas suivie d'effet dans les délais requis, il y a donc lieu de constater la violation de l'article 112 de l'AUDCG justifiant ainsi la résiliation du bail et l'expulsion des locataires des lieux loués, nonobstant les paiements intervenus plus tard, qui n'ont pu régulariser cette violation ; qu'ainsi, en infirmant, à tort, la décision du premier juge qui a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion de la succession de TSAMO des lieux loués, le juge d'appel a, par

mauvaise application, violé les articles 112 et 133 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, exposant ainsi son arrêt à la cassation ; que les moyens étant fondés, il y a lieu de casser ledit arrêt et de statuer par voie d'évocation, en application de l'article 14, alinéa 5, du Traité de l'OHADA ;

**Sur l'évocation**

Attendu que par requête en date du 15 juin 2021 reçue et enregistrée au secrétariat de la Cour d'appel de l'Ouest à Bafoussam, la succession TSAMO Dorothée interjetait appel contre le jugement n° 48/CIV/20 du 12 juin 2020, rendu par le Tribunal de première instance de Bafoussam et dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et commerciale et en premier ressort ;

-Reçoit le demandeur en son action et l'y dit partiellement fondé ;

-Constate qu'en cours d'instance les défenderesses ont soldé le compte des loyers par versements successifs de 2.400.000 francs et 3.900.000 francs en date du 15 Novembre 2019, soit deux semaines après la saisine du tribunal ;

-Dit sans objet la demande relative au paiement des loyers ;

-Dit qu'il y a néanmoins violation des dispositions des articles 112, alinéa 1er et 133 alinéa 1er de l'Acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général ;

-Ordonne en conséquence la résiliation du contrat de bail, et l'expulsion des défenderesses de l'immeuble loué tant de corps, de biens que de tous occupants de leurs chefs, ce sous astreinte de 50.000 francs CFA par jour de retard à compter de la date de signification du présent jugement ;

-Rejette la demande de dommages-intérêts comme non fondée ;

-Vu la déclaration de location verbale liant les parties ;

-Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

-Condamne les défenderesses aux dépens solidaires. » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la succession TSAMO Dorothée conclut à l'infirmation du jugement attaqué, en ce que, en dépit des paiements qu'elle a effectué pour régulariser sa situation, le Tribunal de première instance de Bafoussam, saisi le 1er novembre 2019 par le bailleur, a prononcé la résiliation du bail et ordonné son expulsion, au motif que les paiements intervenus en cours d'instance sont sans incidence sur la procédure en résiliation en cours ;

Attendu que par conclusions d'appel, monsieur KAMDEM Dieudonné forme un appel incident par lequel il demande l'infirmation partielle du jugement, en ce qu'il l'a débouté de sa demande de paiement de dommages-intérêts et fixé le montant de l'astreinte journalière à la somme de 50.000 F CFA, au lieu de 1.000.000 F CFA ; qu'il sollicite ainsi la condamnation de la succession TSAMO Dorothée au paiement de la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et le réajustement du montant de l'astreinte à 1.000.000 F CFA par jour de retard ;

**Sur les mérites du jugement attaqué**

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant prévalu à la cassation de l'arrêt attaqué, il y a lieu de confirmer le jugement du Tribunal de première instance de Bafoussam, en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion des preneurs ;

**Sur la demande de dommages-intérêts**

Attendu que la demande de dommages-intérêts du bailleur n'étant pas justifiée, c'est à bon droit qu'il a été débouté par le tribunal ; que ce point du jugement mérite confirmation ;

**Sur la demande de réajustement du montant de l'astreinte journalière**

Attendu que le bailleur ne justifiant pas en quoi, le réajustement du montant de l'astreinte journalière de 50.000 F CFA à 1.000.000 F CFA s'impose en l'espèce, le jugement doit être confirmé sur ce point ;

Attendu qu'en définitive, le jugement attaqué, n'encourant aucun reproche, sera confirmé en toutes ses dispositions ;

**Sur les dépens**

Attendu que la succession TSAMO Dorothée, représentée par madame MATAFE Carine, succombant, sera condamnée aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 37/CIV rendu le 09 mars 2022 par la Cour d'appel de l'Ouest à Bafoussam ;

Evoquant et statuant au fond :

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement n°48/CIV/20 rendu le 12 juin 2020 par le Tribunal de première instance de Bafoussam ;

Condamne la succession TSAMO Dorothée, représentée par madame MATAFE Carine, aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**