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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 24 avril 2025

Recours : n° 353/2022/PC du 05/10/2022

Affaire : Société MAHIMA SARL
(Conseil: Maître MBALLA MANASSE Jean Louis, Avocat à la Cour)

Contre

Société Civile Immobilière CHIMEDE
(Conseil : Maître Josette KADJI, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 130/2025 du 24 avril 2025

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première Chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 24 avril 2025 où étaient présents :

Mesdames	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente, rapporteur
	Afiwa Kindéna HOHOUETO,	Juge
Messieurs	Mathias NIAMBA,	Juge
	Joachim GBILIMOU,	Juge
	Casimir Ndodinguem BEASSOUM,	Juge
Et Maître	Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 05 octobre 2022 sous le n°353/2022/PC et formé par Maître MBALLA MANASSE Jean Louis, Avocat à la Cour, demeurant à Titi Garage, entrée du Docteur SENDE, Yaoundé, Cameroun, agissant au nom et pour le compte de la société MAHIMA SARL, dont le siège social est à l'Avenue Ahmadou Ahidjo, Douala, Akwa, Cameroun, dans la cause qui l'oppose à la Société Civile Immobilière CHIMEDE, dont le siège social est à la rue Alfred Saker, Douala-Akwa, Cameroun, ayant pour conseil Maître Josette KADJI, Avocat à la Cour, demeurant à la Rue Alfred Saker, Douala-Akwa, Cameroun ;

en cassation de l'arrêt n°68/COM du 12 mai 2021 de la Cour d'appel du Centre, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre commerciale, en appel, en collégialité et à l'unanimité des voix, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En la forme

Reçoit les appels principal et incident interjetés ;

Au fond

Dit non fondé l'appel incident de la société MAHIMA Sarl et le rejette par conséquent ;

Dit en revanche la SCI CHIMEDE Sarl fondée en son appel principal ;

Infirme le jugement entrepris sur la demande d'expulsion ;

STATUANT A NOUVEAU

Ordonne l'expulsion de la société MAHIMA Sarl de l'immeuble litigieux ;

Confirme le jugement entrepris sur le rejet de l'exception d'incompétence ;

Condamne la société MAHIMA Sarl aux dépens (…) » ;

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

Sur le rapport de madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente ;

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 qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué et des productions des parties que suivant contrat signé le 29 avril 2011, la société MAHIMA Sarl prenait à bail pour usage professionnel, des locaux dans l'immeuble de la SCI CHIMEDE pour une période de 35 mois, soit jusqu'au 28 février 2014 ; qu'à l'échéance, le renouvellement du contrat n'avait pas été sollicité par la locataire, laquelle s'était néanmoins maintenue sur les lieux, en continuant de verser le loyer entre les mains de la SCI CHIMEDE ; que par correspondances des 18 septembre et 09 octobre 2017, la SCI CHIMEDE demandait à sa locataire de libérer les locaux ; que cette dernière ne s'étant pas exécutée, la SCI CHIMEDE saisissait le Tribunal de première instance de Yaoundé Centre administratif aux fins d'expulsion, lequel, par jugement du 24 janvier 2019, la déboutait ; que sur recours de la SCI CHIMEDE, la Cour d'appel rendait l'arrêt dont pourvoi ;

Sur l'irrecevabilité du mémoire ampliatif additif, relevée d'office

Attendu que dans un mémoire additif reçu au greffe de la Cour le 28 décembre 2022, la demanderesse excipe une fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité de la SCI CHIMEDE Sarl au motif que, conformément à l'article 2003 du Code civil camerounais, la mort naturelle du mandant de la défenderesse, monsieur KADJI DEFOSSO Joseph, avant le jugement d'instance, a mis fin au mandat ; que la défenderesse ne bénéficiant plus d'aucun mandat, elle n'avait pas qualité pour relever appel du jugement ; que la Cour d'appel ayant déclaré le recours recevable malgré ce défaut de qualité, l'arrêt mérite d'être cassé ;

Mais attendu que le mémoire additif n'est recevable que s'il est introduit dans les mêmes délais que le pourvoi, soit deux mois à compter de la signification ou de la notification de la décision attaquée, conformément à l'article 28 du règlement de procédure de la Cour ;

Qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a été signifié à la demanderesse le 11 août 2022, et conformément aux dispositions légales susvisées, elle avait jusqu'au 11 octobre 2022 pour déposer son recours, ce qu'elle a fait le 05 octobre 2022 ; que le mémoire additif déposé le 28 décembre 2022, soit plus de 02 (deux) mois après la date limite prévue pour le recours, est irrecevable ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation de la loi, pris en ses deux branches réunies

Attendu que dans la première branche du moyen, la demanderesse reproche à l'arrêt la violation de l'article 104 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG), en ce que la Cour d'appel a décidé de son expulsion alors, selon ladite branche, que depuis le 28 février 2014, date qui a marqué la fin du précédent contrat, il existe entre les parties un contrat non écrit, réputé conclu à durée indéterminée ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé l'article 104 susvisé et son arrêt mérite cassation ;

Que dans la seconde branche du moyen, il est fait grief à l'arrêt la violation de l'article 125 du même Acte uniforme, en ce que la Cour d'appel a prononcé l'expulsion de la demanderesse, alors que le contrat prévoyait une reconduction tacite qui s'imposait aux parties, conformément à l'article 1134 du Code civil camerounais ; qu'en outre, la bailleresse n'a pas respecté le délai de congé de six mois ; qu'en ordonnant, dans ces circonstances, l'expulsion de la société MAHIMA de l'immeuble loué, la cour d'appel a violé les dispositions visées au moyen, et exposé son arrêt à la cassation ;

Attendu que l'article 124 de l'AUDCG dispose que : « dans le cas d'un bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le Preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement de bail. Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail » ; qu'aux termes de l'article 134 du même Acte uniforme, les dispositions de l'article 124 ci-dessus sont d'ordre public ;

Attendu que, pour prononcer l'expulsion de la société MAHIMA Sarl, la cour d'appel a retenu que « s'agissant des mérites de l'appel principal, il convient de noter que l'article 124 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général frappe de déchéance tout preneur qui, ayant signé un contrat de bail à durée déterminée lui conférant un droit au renouvellement, ne forme pas sa demande de renouvellement par acte extrajudiciaire ou tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail ; que cette disposition d'ordre public est d'application stricte, indépendamment de l'existence d'une clause de tacite reconduction dans le contrat ; qu'en l'espèce, le bail liant les parties devant arriver à expiration le 28 février 2014, la société MAHIMA Sarl se devait, pour bénéficier de son droit au renouvellement, demander ledit renouvellement par acte extrajudiciaire ou par tout moyen permettant d'établir la réception effective par la SCI CHIMEDE Sarl, au plus tard le 28 novembre 2013 ; que faute pour elle de l'avoir fait dans ce délai, elle a été déchue de ce droit en vertu des dispositions de l'article précité, de sorte qu'elle est devenue une occupante sans droit ni titre de l'immeuble de sa cocontractante ; que du fait de cette occupation dorénavant irrégulière parce que constitutive de voie de fait, la SCI CHIMEDE Sarl était en droit de demander l'expulsion de la société MAHIMA Sarl ; considérant que des développements qui précèdent, il se déduit que c'est à tort que le juge d'instance a débouté la SCI CHIMEDE Sarl de son action en expulsion comme non fondée ; qu'aussi échet-il d'infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau, d'ordonner l'expulsion de la société MAHIMA Sarl de l'immeuble litigieux (…) »

Attendu qu'après avoir constaté l'expiration du précédent contrat sans demande de renouvellement, ce que la demanderesse au pourvoi ne conteste d'ailleurs pas, c'est par une exacte application des dispositions d'ordre public sus visées, auxquelles aucune clause contractuelle ne saurait déroger, que la cour d'appel a constaté que la société MAHIMA était déchue de son droit au renouvellement du bail ;

Qu'en tirant la conséquence d'un maintien sans droit ni titre sur les lieux par la société locataire, constitutif d'une voie de fait et en ordonnant l'expulsion, la cour d'appel n'a commis aucun grief, et le moyen en ses deux branches n'étant pas fondé, mérite rejet ;

Sur le second moyen de cassation, tiré de la violation de sa jurisprudence par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé

Attendu que le moyen est libellé ainsi qu'il suit : « Qu'en faisant une exégèse des arrêts n°68/com du 12 mai 2021 dans la cause opposant la demanderesse au pouvoir à la SCI CHIMEDE et n°105/com du 11 novembre 2020 opposant la société

RELIANCE Sarl à la SCI CHIMEDE les remarques suivantes peuvent être faites, pour édifier la Haute Cour :

- Ces deux arrêts ont été rendus par une même composition collégiale, à leurs dates respectives ;

- Les sociétés MAHIMA Sarl et RELIANCE Sarl sont des locataires de la SCI CHIMEDE dont les magasins se jouxtent ;

- Les contrats de bail signés par les différentes preneuses ont, à défaut du même montant de loyer, les mêmes clauses ;

- Les lettres de libération des lieux loués ont été faites par la SCI CHIMEDE aux preneuses presqu'aux mêmes dates, c'est-à-dire avant terme ;

- Les deux preneuses ont régulièrement payé leurs loyers jusqu'à date;

Que juridiquement, on ne sait par quelle alchimie la Cour d'Appel mêmement composée a pu en arriver à deux décisions contraires faisant ainsi deux poids deux mesures. Qu'il ne s'agit ni plus ni moins d'une violation flagrante de sa propre jurisprudence, l'arrêt concernant la société RELIANCE Sarl ayant été rendu avant celui de la demanderesse au pourvoi » ;

Mais attendu que tel que formulé, le moyen ne correspond à aucun cas d'ouverture à la cassation prévu par l'article 28 bis du règlement de procédure de la Cour de céans ; qu'il échet par conséquent de le déclarer irrecevable ;

Qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il convient de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la demanderesse ayant succombé, elle sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société MAHIMA Sarl aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier