

ARRET N°39/REF DU 08 JANVIER 2003

AFFAIRE N°202/RG/2002- 2003
Dame JOUMANI née NGANSI Thérèse
C/

ELESSA NGOUBO Richard & Autres

DECISION DE LA COUR:

(voir le dispositif)

AUDIENCE DU 08 JANVIER 2003

La cour d'Appel du Littoral à Douala, siégeant en matière civile et commerciale en son audience publique ordinaire tenue au Palais de justice de ladite ville le huit janvier deux mil trois à huit heures trente du matin et en laquelle siégeait :

Madame NGWE EOCK Rebecca, Vice président de la cour d'appel du Littoral à Doualaprésident ;

Avec l'assistance de Madame MEFANTE Marguerite, Greffier ;

A RENDU L'ARRET SUIVANT DANS LA CAUSE

ENTRE :

Madame JOUMANI née NGANSI Thérèse demeurant à Douala, laquelle fait élection de domicile au cabinet de Maîtres NOULOWETCHANGA, Avocats au barreau du Cameroun ;

Appelante, comparant et plaidant par lesdits conseils ;

D'UNE PART ;

ET

ELESSA NGOUBO Richard & autres, lesquels font élection de domicile au cabinet de Maître SINGHA & NJOYA, Avocat au Barreau du Cameroun ;

Intimé ; comparant et plaidant par lesdits avocats.....D'AUTRE PART ;

POINT DES FAITS

Le 08 Mars 2000, intervenait dans la cause pendante entre les parties, une ordonnance n°468 rendue par le tribunal de première instance de Douala dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à NGUIME Laurent, MBONGO EWALLE BOLLO réputé contradictoire à l'égard de ETONDI Olga, MIMBANG ;

Au principal renvoyons les parties à se mieux pourvoir ;

Mais dès à présent vu l'urgence par provision ;

Nous déclarons compétent ;

Recevons les demandes en leur action ;

Ordonnons l'expulsion des défendeurs tant de corps de biens que tous occupants de leur chef de l'immeuble objet du titre foncier n°6688/W ;

Disons notre ordonnance exécutoire sur minute et avant enregistrement ;

Condamnons les défendeurs aux dépens dont distraction au profit de Maître SONHGA, Avocat aux offres de droit ;

Ainsi jugé et prononcé en audience les mêmes jour, mois et an que dessus ;

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Juge qui l'a rendu et le Greffier ;

Par requête en date du 15 Mars 2000 adressée à Monsieur le Président de la Cour d'Appel du Littoral à Douala et enregistré au Greffe de ladite Cour le 21 Mars 2000 sous le n° 577, Madame JOUMANI née NGANSI Thérèse demeurant à Douala et ayant pour Conseils Maîtres NOULOWE & TCHANGA, Avocats au Barreau du Cameroun BP.2684 Douala en l'Etude desquels domicile est élu pour la présente procédure et ses suites ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Qu'elle interjette appel contre l'ordonnance de référé n° 468 rendu en date du 08 Mars 2000 par Monsieur le président du Tribunal de Première Instance de Douala et dont le dispositif suit : "Nous Juge, défaut à l'égard de ETONDI Olga, MIMBANG, réputé contradictoire à l'égard de NGUIME Laurent, MBANGO et EWALLE EOLLO, contradictoire à l'égard des autres parties ;

Au principal, renvoyons les parties à mieux se pourvoir ; mais dès à présent ;
Vu l'urgence, par provision, nous déclarons compétent ;
Recevons les demandeurs en leur action
Ordonnons l'expulsion des défendeurs tant de corps, de bien que de tous occupants
2eme rôle
de leur chef de l'immeuble objet du titre foncier n°6688/W ;
Disons notre ordonnance exécutoire sur minute et avant enregistrement ;
Condamnons les défendeurs aux dépens dont distraction au profit de Maître SINGHA, Avocats aux offres de droit" C'EST POURQUOI LA REQUERANTE SOLLICITE QU'IL VOUS PLAISE MONSIEUR LE PRESIDENT ;
Vu les articles 189, 190,191,et suivant du code de procédure civile et commerciale,
Lui donner acte du dépôt de la présente requête ;
Fixer la date à laquelle l'affaire sera appelée à l'audience et celle à laquelle l'intimée produira ses défenses ;

Dire que du tout il sera donné avis aux parties par Monsieur le greffier en Chef de la Cour de céans ;

ADVENUE laquelle audience, l'exposante conclura ;
Qu'il plaise à la cour ;
EN LA FORME
Attendu que l'ordonnance querellée n'est pas encore signifiée ;
Qu'il y a lieu de déclarer le présent appel comme interjeté ; dans les formes et délai légaux ;
AU FOND

Attendu que l'appelant entend démontrer, après un bref rappel des faits que l'appel formé contre l'ordonnance querellée est fondé, celle-ci ayant été rendue en violation flagrant de la loi notamment des dispositions de l'article 101 de l'acte Uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général et celles de l'article 99 du Code de l'enregistrement du timbre et de la curatelle ;

LES FAITS

ATTENDU qu'en date du 24 Octobre 1995, Monsieur NGOUBO ELESSA Richard, passant un contrat de location d'un terrain de 8m/7 sis à Bonadibong, Rue GALLIENI, au lieu dit NKANE avec monsieur JOUMANI Michel, pour y construire une maison à usage commercial d'une valeur estimé en son temps à la somme de 1 200 000 F CFA, lequel contrat prenait effet à compter de janvier 1976, moyennant un loyer mensuel de 11 000 F CFA pour une durée de 15 ans (pièce n°1)

Qu'il avait été convenu entre les parties, notamment à l'article 4 du contrat sus-visé que l'immeuble bâti sur le terrain dont s'agit, reviendra de plein droit à Monsieur NGOUBO ELESSA à son terme ;

Que c'est ainsi que le 22 Octobre 1990, Monsieur NGOUBO ELESSA donnera en location à 3ème rôle

Madame Veuve JOUMANI née NGANSI Thérèse, l'immeuble susdite moyennant un loyer mensuel de 60 000 F CFA, payable mensuellement, et ce pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une des parties notifiée six (6) mois avant son expiration, lequel prenait effet à compter du 1er Novembre 1990 (pièce n° 2)

Que depuis lors, la concluante s'acquittait de ses loyers sans heurts ;

Que contre toute attente, la concluante recevait en date du 28 Janvier 1999 et 03 Mars 1999 par des exploits de Maître Adèle KOGLA, Huissier de Justice à Douala notification à la requête conjointe de Monsieur ELESSA NGOUBO Richard, Mesdames MBELLE NGOUBO Richard, Mesdames MBELLE NGOUBO Marie Blanche et veuve YANGAMEN, deux correspondances

dans lesquelles, les susnommés enjoignaient la concluante de "libérer les lieux dans un délai de 15 jours à compter de la date de notification" (pièce n°3 et 4) ;

Que c'est dans cette logique que Monsieur NGOUBO refusera de percevoir la somme de 120 000 F CFA, représentant les loyers du mois d'Avril et Mai 1999 des mains de la concluante ;

Qu'une offre à lui faite en date du 12 Mai par exploit du Ministère de Maître YOSSA, Huissier de justice à Douala, ne rencontrera non plus d'écho (pièce n°5) ;

Que tout au contraire, la concluante se verra servi l'assignation dont cas ;

II- DISCUSSION

De la violation flagrante des dispositions de l'article 101 de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général.

Attendu que l'article 101 de l'acte Uniforme OHADA susvisé dispose que "A défaut de paiement du loyer ou en cas d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur et de tous occupant de son chef après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Que cette mise en demeure doit reproduire sous peine de nullité les termes du présent article et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou du respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation est poursuivie" ;

Que suivant une jurisprudence constante du juge des référés de Douala, tout défaut de reproduction de l'intégralité de l'article 101 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant

4ème rôle

Droit Commercial Général dans la mise en demeure, entraîne l'irrecevabilité de toute demande en expulsion d'un locataire commerçant (voir ordonnance de référé n° 1166 du 02 Juillet 1999 Aff : Veuve EYANGO représentée par NSANGUE Abbel c/ Mr TANKO Jean, ordonnance de référé n° 7 du 05 octobre 1999 Aff. : NSANGUE Abbel représenté par Madame EKAMBI EYANGO Elise c/ Mr TANKO Jean représentant de la Société GLACE CAM BAVARIA SARL ; ordonnance de référé du 28 Octobre 1999 Aff. SEUKAP Jonas c/ YANKEP Ruffin) ;

Mais attendu que dans le cas d'espèce, le sieur ELESSA NGOUBO et autres ont adressé à l'appelante deux correspondances datées des 28 Janvier 1999 et 03 Mars 1999 ;

Que dans la première, ils l'informent de leur intention d'utiliser le local donné à bail à d'autres fins sans autre précision ;

Que dans la seconde, ils indiquent uniquement leur intention d'occuper personnellement leur immeuble ;

Que par conséquent, faute pour ces deux mises en demeure d'avoir reproduit in extenso les dispositions de l'article 101 de l'Acte Uniforme susvisé, le Juge de référé de Douala devrait déclarer l'action des sieurs ELESSA et autres irrecevable ;

Que faute d'avoir statué ainsi, le Juge des référés a violé la loi, ce qui a pour conséquence d'entraîner l'infirmité de l'ordonnance n° 468 du 08 Mars 2000 querellée ;

De la violation de l'article 99 du Code de l'Enregistrement du timbre et de la Curatelle

Attendu que ledit article stipule qu'il est défendu aux Juges et arbitres de rendre aucun jugement et aux administrations publiques de rendre aucun arrêt en faveur des particuliers, sur des actes non enregistrés à peine d'être personnellement responsables des droits, sauf l'exception mentionnée à l'article 103 "

Que selon une jurisprudence établie, le juge des référés de Douala dans cette hypothèse doit soit débouter le demandeur de son action, soit se déclarer incompétent, soit enfin ordonner d'office le dépôt au greffe des actes non enregistrés produits devant eux pour être immédiatement soumis à la formalité d'enregistrement (voir ordonnance de référé Avant-Dire-Droit rendu le 08 Septembre 1999 par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Douala Aff Mme NDJENTCHEU c/ Mr KINI ;

5ème rôle

Mais attendu que dans le cas d'espèce alors que l'appelant occupe les locaux loués en vertu d'un contrat de bail commercial signé le 22 Octobre 1990 en cours, contrairement aux prétentions des intimés qu'elle occuperait de manière illégale et abusive ledit local sans droit ni

titre, le Juge des référés, à son audience du 10 Novembre 1999 avait cru devoir rabattre le délibéré et renvoyé la cause au 22 Décembre 1999 pour production par l'appelante de contrat de bail dûment enregistré ;

Qu'en réaction à ce motif de renvoi, l'appelante, par ses conclusions datées du 28 Janvier 2000, tout en rappelant au Juge des référés le principe procédural séculaire selon lequel la charge de la production du contrat de bail dûment enregistré incombe au demandeur à l'expulsion en l'occurrence les sieurs ELESSA NGOUBO et autres s'engageaient expressément à leur à enregistrer ledit contrat à leurs frais, demandait au Juge des référés d'enjoindre à ceux-ci, de plus demandeurs à l'instance à enregistrer ledit contrat ;

Mais attendu qu'en total mépris de ce principe, le Juge a cru devoir statuer sur un acte non enregistré et ordonner purement et simplement l'expulsion de l'appelante ;

Qu'une décision ainsi rendu en total violation tant de la loi, de la jurisprudence que des principes procéduraux séculaires doit être infirmée ;

c- De la fausse application de l'article 95 alinéa 2 de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général

Attendu que pour ordonner l'expulsion de l'appelante, l'ordonnance de référé querellée soutient qu'elle se justifie par le fait que les propriétaires envisageaient de démolir le local et le reconstruire ;

Mais attendu ainsi qu'il ressort sans équivoque des correspondances des 28 janvier et 03 Mars 1999, les intimés informaient plutôt l'appelante de ce qu'ils entendaient l'occuper personnellement ;

Que ce motif de déguerpissement n'étant pas prévu à l'article 95 alinéa 2 de l'Acte Uniforme susvisé, il ne peut être dès lors considéré comme légitime ;

Qu'en conséquence, l'ordonnance ainsi rendue doit être infirmée ;

ATTENDU même qu'à supposer que ce motif soit légitime, les intimés se devraient préalablement à leur action en expulsion, de donner congé à l'appelante par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance, s'agissant d'un contrat à durée indéterminée (article 93 de l'Acte Uniforme) ;

6ème rôle

Qu'ensuite, l'appelante bénéficiaire incontestée d'un droit au renouvellement devait le contester ou non (article 93 Acte Uniforme) ;

Que c'est dès lors à l'issue de tout ceci que les propriétaires, en s'appuyant sur l'un des deux motifs prévus à l'article 95 de l'Acte Uniforme pouvait prétendre au droit de s'opposer au renouvellement du bail sans avoir réglé l'indemnité d'éviction ;

Mais attendu

que dans le cas d'espèce ; sieurs ELESSA et autres ont allégrement violé les dispositions des articles 91 à 95 de l'Acte Uniforme susvisé ;

QUE par conséquent, l'ordonnance querellée ayant cautionné une telle forfaiture encourt inéluctablement infirmation ;

ATTENDU qu'au regard de tous les développements qui précèdent, la cour d'Appel de céans infirmera l'ordonnance querellée ;

PAR CES MOTIFS

EN LA FORME

RECEVOIR Dame JOUMANI née NGANSI Thérèse en son appel comme formé dans les formes et délai légaux ;

AU FOND

L'y dire fondée ;

CONSTATER la violation flagrante par l'ordonnance querellée des dispositions de l'article 101 de l'acte Uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général ;

Constater la violation de l'article 99 du code de l'enregistrement du Timbre et de la curatelle ;

Constater la fausse application de l'article 95 alinéa 2 de l'Acte Uniforme OHADA susvisée ;

Vu l'abondante jurisprudence citée ;

EN CONSEQUENCE

INFIRMER purement et simplement l'ordonnance de référé n°468 rendu en date du 08 Mars 2000 par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Douala ;

Condamner sieur ELESSA NGOUBO et autres aux entiers dépens distraits au profit de Maître NOULOWE & TCHANGA, Avocats aux offres de droit ;

PROFONDS RESPECTS

Par ordonnance de fixation de date n° 460/RG/99-2000 en date du 31 Juillet 2000, le Président de la Juridiction saisie donnait acte à Dame JOUMANI née NGANSI Thérèse de la présentation de sa requête d'appel, disait qu'avis desdites requêtes et ordonnances sera donné aux parties par le Greffier en Chef de la Cour, fixait au 01 Août 2000 la date limite de production des défenses par les intimés et au 09 Août 2000, celle de l'audience à laquelle la cause sera appelée ;

La cour sur cette notification régulièrement inscrite au rôle de la chambre civile sous le n° 202/RG/2002-2003 fut appelée à l'audience fixée et après renvois utiles ;

Madame le Président a fait le rapport ;

Le conseil de l'intimé a sollicité de la cour l'adjudication de ses conclusions dont le dispositif est ainsi conçu

PAR CES MOTIFS

Bien vouloir constater que l'appelante n'a pas cru devoir joindre à sa requête une expédition de l'ordonnance attaquée ;

Bien vouloir constater que la présente cause a déjà fait l'objet de plusieurs renvois pour production de l'expédition de cette décision ;

Bien vouloir par conséquent tirer toutes conséquences de droit de la carence de l'appelante en déclarant son appel purement et simplement irrecevable pour défaut de production de l'expédition de l'ordonnance inutilement querellée, et la condamner aux dépens ;

SOUS TOUTES RESERVES

Sur quoi les débats ont été déclarés clos et l'affaire mise en délibéré pour arrêt être rendu le 07 Octobre 2002 ;

Advenue ladite audience, le délibéré fut respectivement prorogé au 11 Décembre 02 et à ce jour 08 Janvier 2003 où la Cour vidant son délibéré a rendu par l'organe de son Président et à haute voix, l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Considérant que par requête d'appel du 15 Mars 2000 enregistré le 21 Mars 2000 sous le numéro 577 du Greffe de la Cour de céans, Maître NOULOWE & TCHANGA Avocats au Barreau du Cameroun et conseil de Dame JOUMANI née NGANSI Thérèse ont interjeté appel contre l'ordonnance de référé n° 468 rendu le 08 Mars 2000 par le Tribunal de Première Instance de Douala dans la cause qui les oppose au sieur ELESSA NGOUBO Richard et autres ;

Considérant que l'appel a été fait dans les formes et délais prescrits par la loi ; qu'il y a lieu de le recevoir et de rendre un arrêt contradictoire les parties ayant toutes conclu ;

Considérant que l'appelant fait grief au premier Juge d'avoir violé les dispositions de l'article 101 de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le droit commercial général et celle de l'article 99 du code de l'enregistrement du timbre et de la curatelle ;

Qu'il y a lieu d'infirmer purement et
8ème rôle

Simplement l'ordonnance attaquée ;

Considérant que Dame JOUMANI dans ses conclusions du 13 Septembre 2000 produit le contrat de location de terrain que son feu mari a eu à signer en Juin 1976 avec le feu NGOUBO ELESSA Richard, le contrat de bail qu'elle même a signé avec le même NGOUBO ELESSA Richard le 22 Octobre 1990 ;

Qu'il n'appert nulle part ses différents contrats qu'il s'agit d'un bail commercial ;

Qu'il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de leur appliquer les dispositions de l'article 101 de l'acte uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général encore moins celle de l'article 99 du code de l'enregistrement du timbre et de la curatelle ;

Qu'il y a lieu par adoption des motifs du premier juge de confirmer l'ordonnance attaquée ;
Considérant que la partie qui succombe supporte les dépens ;
Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties en matière de référé en
appel et en dernier ressort
EN LA FORME
Reçoit l'appel ;
AU FOND
L'y dit non fondé ;
Confirme l'ordonnance attaquée ;
Mets les dépens à la charge de l'appelante ;
Ainsi jugé et prononcé en audience publique les jour, mois et an que dessus ;
En foi de quoi la minute du présent arrêt a été signé par le Président et le Greffier
approuvant. _____