

ANNEE JUDICIAIRE 2003-2004
ARRETE N° 282/Civ/03-04 du 23 JUIN 2004
AFFAIRE N°372/RG/03-04 du 22 Octobre 2003

La Sté RESTAURANT CHINATOWN SARL (SOPA
NGONGO- OTTOU- NDENGUE et NJOYA MAMA)

C/

Sieur MEUYOU Michel (Me MONG)

NATURE DE L’AFFAIRE : Expulsion

Décision de la Cour (lire dispositif)

CPTÉ 317/P/2002-2003

AUDIENCE DU 23 JUIN 2004

La Cour d’Appel du Centre, siégeant en matière civile et commerciale, en la salle ordinaire de ses audiences sise au palais de Justice de Yaoundé, le MERCREDI VINGT TROIS JUIN DEUX MIL QUATRE, tenue par Madame : SIEWE TCHOUATCHOU Yvette, Vice-Président de la Cour d’Appel du Centre,PRESIDENT ;

Mme NGOTTY Cunégonde, Conseiller à la Cour d’Appel du Centre,.....
Membre ; Mme SIMO BOBDA, Conseiller à la Cour d’Appel du Centre.....Membre ;

Assisté de Me DJUIKA Marie Ludgard, Greffier tenant la plume.

A ETE RENDU L’ARRÊT SUIVANT

ENTRE

LA Société RESTAURANT CHINATOWN SARL de Yaoundé, ayant pour Conseils la SCPA NGONGO-OTTOU & NDENGUE KAMENI, NJOYA MAMA, avocats au Barreau du Cameroun à Yaoundé appelante comparant et plaidant par lesdits Conseils ;

D’UNE PART,

ET,

Monsieur MEUYOU Michel, à Yaoundé Intimé comparant et plaidant par

1er rôle

Me MONG, avocat au Barreau du Cameroun à Yaoundé, intimé comparant et plaidant par ledit conseil ;

d’autre part ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire sous les plus expresses réserves de faits et de droit ;

POINT DE FAIT

Le 21 Novembre 2002 intervenait entre les parties un jugement civil N°146 rendu par le tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif dont le dispositif suit :

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement à l’égard des parties, en matière civile et commerciale et en premier ressort ;

Donne acte au Ministère public de ses réquisitions, reçoit MEUYOU Michel en son action ; L’y dit fondé ;

En conséquence, ordonne l’expulsion du Restaurant CHINATOWN CHEZ WOU CLUB SARL des locaux qu’il occupe tant de corps que de biens ainsi que de tous occupants de son chef ce sous astreinte de 500.000 F par jour de retard à compter de la signification du présent jugement ;

Ordonne l’exécution provisoire de ce jugement nonobstant toute voie de recours ; Dit n’y avoir lieu à paiement d’une indemnité d’éviction au Restaurant CHINATOWN CHEZ WOU

CLUB SARL ; Condamne le défendeur aux dépens dont distraction au profit de Maître MONG ;
Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique les mêmes jour, mois et an que dessus ;
Et signant sur la minute le Président et le Greffier approuvant _____ lignes et _____ mots rayés
nuls, ainsi que _____ renvois en marges bons.

Ensuite suivant les signatures et se trouve la mention d'enregistrement dont la teneur suit,
Enregistré à YAOUNDE (Actes Judiciaires) le 13 décembre 2002, vol. 6FC Folio 668 Case de
BD 4076, reçu 20.000 francs. Pour expédition ce fiée conforme, délivrée par Nous, Greffier en
Chef soussigné à Yaoundé, le ;

signé illisible.

Par requête en date du 28 novembre 2002, enregistré à la présidence de la Cour le même
jour sous le numéro 465, la Société Restaurant CHINATOWN S.A.R.L déclarait ce qui suit :

2e rôle

Qu'elle interjette appel de l'intégralité du jugement n°146 rendu en date du 21 décembre
2002 par le Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif statuant en matière
civile et commerciale, dans l'affaire qui l'oppose au sieur MEUYOU Michel et dont le dispositif
suit :

Le Tribunal statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et commerciale et en
premier ressort ;

Donne acte au Ministère Public de ses réquisitions ; reçoit MEUYOU Michel en son action ;
L'y dit fondée ;

Ordonne en conséquence l'expulsion du Restaurant CHINATOWN tant de corps de biens
que de tous occupants de son chef sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de retard à
compter de la signification ; Ordonne l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Dit n'y avoir lieu à paiement d'une indemnité d'éviction au Restaurant CHINATOWN ;

Condamne le Restaurant CHINATOWN aux entiers dépens distraits au profit de Maître
MONG, Avocat aux offres de droit ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANTE SOLLICITE QU'IL VOUS PLAISE MONSIEUR LE
PRESIDENT

vu les articles 188, 189, 190 et 191 du code de procédure civile et commerciale lui donner
acte du dépôt de la présente requête ;

Fixer la date de la production des défenses et celle à laquelle l'affaire sera appelée à
l'audience ;

Dire que tout, il sera donné avis aux parties par Monsieur le Greffier en Chef ; Advenue
laquelle audience, l'exposant conclura qu'il plaise à la Cour ;

EN LA FORME :

Attendu que le présent appel est recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai
prescrits par la loi ;

AU FOND

I- SUR LA DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT :

Attendu que pour ordonner l'expulsion de la requérante le jugement querellé a cru devoir
créditer les allégations tant de la partie adverse que du Ministère public, selon lesquelles elle
serait déchu de son droit au renouvellement du bail qui aurait expiré depuis le 1er novembre
2001.

Que le jugement conclut donc à la déchéance de la Société Restaurant CHINATOWN sans
tenir compte des données pertinentes fournies par elle.

Qu'il est ainsi prétendu que s'agissant d'un bail consenti pour une durée de quatre ans ayant
pris effet à compter

3e rôle

du 1er novembre 1997 et venant à expiration le 1er novembre 2001, la requérante en
introduisant sa demande de renouvellement le 19 septembre 2001 le faisait hors délai,
s'agissant d'une formalité que l'article 92 alinéa 2 de l'acte Uniforme portant sur le droit
commercial général recommande d'accomplir au plus tard trois mois avant la date d'expiration
du bail.

Que la requérante reste convaincue que la Cour de céans saura faire preuve de discernement car la considération de la date de prise d'effet du contrat, cumulée à une saine computation des délais mettent la société Restaurant CHINATOWN à l'abri des aléas de la déchéance ;

Que tout d'abord, s'agissant du moment de la prise d'effet du contrat il y a lieu de noter que les parties divergent sur ce point car, tandis que sieur MEUYOU soutient que le contrat a pris effet à compter du 1er novembre 2001, la réalité est toute autre. Que l'affirmation adverse ainsi avalisée par le jugement entrepris résulte de l'article 1er du contrat de bail authentique liant les parties qui dispose que :

Le présent bail est fait pour une durée de quatre (4) ans, période allant du 1er novembre 1999 au 1er novembre de l'an 2001, il sera renouvelable par tacite reconduction sauf en cas de dénonciation par l'une ou l'autre parties notifiées par lettre recommandée avec préavis de trois (3) mois avant la fin de la période en cours.

Que cependant, il est tout aussi mentionné au 1er rôle (recto) dudit contrat de bail ce qui suit :

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT ET LE DIX HUIT DU MOIS DE DECEMBRE ; A COMPARU

Monsieur MEUYOU Michel Désigné dans ce qui va suivre... Le Bailleur, d'une part ;

Lequel a, par ces présentes, a donné à bail commercial pour une durée de quatre (04) ans à compter de la signature des présentes à....)

Que dès lors, face à deux dispositions divergentes, le premier Juge devait nécessairement recourir à l'interprétation à laquelle il n'y a pourtant pas songé et qui est, en l'espèce, le passage obligé ;

Que cette interprétation à laquelle ne manquera certainement pas de procéder de la Cour de céans est favorable à la concluante pour plusieurs raisons ;

4e rôle

Que tout d'abord, en mentionnant et précisant dans ce dernier paragraphe suscité du contrat ... à compter de la signature des présentes, le contrat n'a laissé subsister aucun doute ou ambiguïté sur le point de départ qui est le 18 décembre 1997, date de la signature dudit contrat.

Que dès lors, la disposition de l'article 1er du contrat de bail dont se targue la partie adverse est, sinon une dégression dolosivement portée sur le contrat pour tromper la cocontractante du moins une erreur matérielle qui ne traduit pas la commune intention des parties.

Car sieur MEUYOU qui stipulait, savait parfaitement que la gérante du Restaurant CHINATOWN, sa cocontractante étant Chinoise, parlait approximativement la langue française et ne pouvait donc pas déceler les stipulations dolosives introduites dans les diverses dispositions du contrat.

Qu'en effet, on ne peut pas tirer des conséquences juridiques d'un dol ou de tout acte vicié.

Qu'au demeurant, il n'est pas concevable qu'on ait pensé faire rétroagir l'acte notarié ou sa prise d'effet à une date antérieure à sa signature car il est de coutume que c'est la date de l'acte, dont celle de la date de l'acte, dont celle de la signature, qui sert de repère et de point de départ à l'obligation qui y est contenue ;

Qu'en tout état de cause, s'agissant d'un bail de quatre ans courant à compter de la signature du contrat, il prenait effet le 18 décembre 1997 et venait à expiration le 18 décembre 2001, plus un jour, soit le 19 décembre 2001 (Cf technique de computation de délais où le 1er jour et le dernier jour ne sont point comptés : articles 605 du CPCC) ;

Qu'ainsi, pour une demande de renouvellement introduite le 18 septembre 2001, le délai de trois mois impartit par l'article 92 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général a bel et bien été respecté car par un simple calcul, en ajoutant trois mois au 18 septembre on se retrouve au 18 décembre, bien avant la date butoir ;

Que dans tous les cas, le délai ici est nécessairement placé sur le terrain de l'interprétation, que seul dégagera le point de départ du contrat de bail liant les parties, car au sens strict du terme, l'interprétation d'un contrat est la recherche de la volonté des parties ;

5e rôle

Qu'en effet, lorsqu'un contrat est obscur, il faut avant de l'appliquer en chercher la signification, c'est-à-dire l'interpréter, au contraire d'un contrat clair qui doit purement et simplement être appliqué ;

L'obscurité peut tenir, soit à la lacune du contrat, à son ambiguïté (il est susceptible de deux sens) soit enfin comme en l'espèce, à la contradiction entre deux de ces clauses : dans ces trois cas, se pose un problème d'interprétation que doit faire le juge si les parties ne sont pas mises d'accord ;

Que le code civil énonce à cet effet un certain nombre de règles à l'intention du juge, prescription dont les plus importantes sont les suivantes ;

Article 1156 : On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes ;

Article 1162 : Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté, et elle devrait l'être en faveur de la société Restaurant CHINATOWN qui a contracté l'obligation ;

Qu'il est évident en l'espèce, que la convention doit s'interpréter contre sieur MEUYOU car c'est lui qui a stipulé et celle devrait l'être en faveur de la Société Restaurant CHINATOWN qui a contracté l'obligation : Car en effet, en se reportant au premier rôle du contrat l'ont constate que c'est sieur MEUYOU qui dicte sa volonté puisqu'il est u mentionné.

A COMPARU (et non ont comparu)

Monsieur MEUYOU Michel.... Désigné LE BAILLEUR..... LEQUEL a, par ces présentes, donné à bail commercial pour une durée de QUATRE (4) ans à compter de la signature des présentés à : LA SARL Restaurant CHINATOWN.

Que dès lors, le point de savoir qui a stipulé et qui a contracté l'obligation étant résolu, il échet de dire que l'interprétation devant s'effectuer nécessairement en faveur de la requérante et contre sieur MEUYOU, c'est la date de la signature du contrat, soit le 18 décembre 1997 qui est à prendre en considération et non celle du 1er novembre 1997 ;

III- SUR LE REGLEMENT PREALABLE D'UNE INDEMNITE D'EVICION. Attendu que le 1er Juge avait refusé le bénéfice d'une indemnité d'éviction à la requérante.

6e rôle
d'icelle

Que pourtant, aux termes de l'article 94 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général.

Le Bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, en réglant une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du chiffre d'affaires des investissements réalisés par le preneur, et de la situation géographique du local.

Que concrètement, la lecture de cet article entraîne trois conséquences :

le versement de l'indemnité d'éviction est préalable à l'expulsion du locataire ;

il revient au bailleur de proposer au locataire le paiement d'une indemnité d'éviction. C'est sur lui que pèse l'obligation de proposer un montant au locataire ;

la juridiction n'intervient qu'à titre supplétif, en cas de désaccord sur le montant de cette indemnité : dans ce cas la juridiction tiendra compte de la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession augmentée des frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Que devant le premier juge, la Société Restaurant CHINATOWN avait invité le Tribunal, non à ordonner le versement d'une indemnité d'éviction, mais plutôt à prescrire au sieur MEUYOU MICHEL de se conformer aux dispositions de l'article 94 de l'Acte Uniforme susdit, en réglant préalablement à toute expulsion, une indemnité d'éviction de F CFA 375.000.000 à dire d'expert ;

Que concrètement, cela signifie qu'il existe une question préalable à l'expulsion de la requérante, à savoir le versement d'une indemnité d'éviction, agir autrement n'étant rien d'autre que de la précipitation.

Qu'il échet donc de résoudre d'abord cette question préalable en prescrivant au requis de se conformer aux prescriptions de l'article 94 sus-visé.

Attendu que pour contourner l'indemnité d'éviction, il a été reproché à la requérante d'avoir refusé de s'installer dans le nouveau site que le requis lui aura offert dans l'Hôtel en finition.

Que l'article 95 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général résout ce problème car il précise expressément les cas aux quels le bailleur est délié de l'indemnité d'éviction.

7e rôle

Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants.

1... 2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués et de le reconstruire.

Le bailleur devra dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.

Le preneur aura le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficiera d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit.

Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux le bailleur devra verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 94 ci-dessus. Or la différence de destination entre les locaux objet du bail (Restaurant et les locaux en construction (HOTEL) est si grande que l'on se demande si ce n'est pas une plaisanterie car même si un restaurant est prévu au sein de l'Hôtel, c'est bien pour le compte de l'hôtel et non pour une autre gestion.

Qu'au demeurant cela renverrait aux situations souvent générées par les commerces exploités dans les halls de grandes exploitations commerciales : à qui appartient la clientèle ? Or à défaut de certitude que l'on a une clientèle propre, l'on ne peut prétendre posséder un fonds de commerce et seul le versement d'une indemnité d'éviction peut donc réparer la perte subie car irrémédiablement il y a perte de clientèle et partant du fonds de commerce lui-même.

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à déduire ou suppléer en tant que de besoin. Recevoir la société Restaurant CHINATOWN en son appel.

L'y dire fondé, Infirmier le jugement n°146 entrepris. Evoquant et statuant à nouveau.

I- Sur la date de prise d'effet du contrat

Constater qu'il est prétendu que, s'agissant d'un bail consenti pour une durée de quatre ans prenant effet à compter du 1er novembre 1997 et venant à expiration le 1er novembre 2001, la requérante serait déchue de son droit au renouvellement du bail parce que, en introduisant sa demande de renouvellement le 19 septembre 2001,

8e rôle

elle le faisait hors délai, s'agissant d'une formalité que l'article 92 alinéa 2 de l'acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général recommande d'accomplir au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Constater que cette affirmation est tirée de l'article 1er du contrat authentique liant les parties qui dispose que le présent bail est fait pour une durée de quatre (4) ans allant du 1er novembre 1997 au 1er novembre de l'an 2001.

Constater cependant qu'il est tout autant mentionné au 1er rôle (recto) dudit contrat de bail ce qui suit :

L'an mil neuf cent quatre vingt dix sept et le dix huit du mois de décembre, à comparu Monsieur MEUYOU Michel. Désigné dans ce qui va suivre LE BAILLEUR. D'une part,

Lequel a, par ces présentes donné à bail commercial pour une durée de quatre (4) ans à compter de la signature des présentes à..... ;

Constater l'existence des deux dispositions divergentes ;

Dire et juger que face à cette situation, le premier juge avait l'obligation de procéder à l'interprétation.

Dire et juger que l'interprétation à faire ici, doit être guidée par les dispositions des articles 1156 et 1162 du code civil

Constater au regard du contrat de bail que c'est sieur MEUYOU Michel qui a stipulé et que c'est la société Restaurant CHINATOWN qui a contracté l'obligation ;

Dire et juger que, conformément à l'article 1162 du code civil, en relevant la contradiction des deux clauses, l'interprétation se fait contre celui qui a stipulé (MEUYOU Michel), et en faveur de celui qui a contracté l'obligation (Restaurant CHINATOWN) ;

EN CONSEQUENCE : Dire que la date de prise d'effet du contrat de bail est celle de la signature à savoir le 18 décembre 1997, et celle où il vient à expiration le 18 décembre 2001 + 1 jour s'agissant d'un contrat de 4 ans (cf. computation de délais où le 1er jour de l'échéance ne sont pas comptés : 605 CP) ;

Dire en conséquence que la demande de renouvellement introduite le 18 septembre 2001 l'a été dans les délais légaux ;

9e rôle

II- Sur le règlement préalable d'une indemnité d'éviction ;

Constater que le jugement entrepris a déclaré n'y avoir lieu à l'indemnité d'éviction ;

Constater qu'au termes de l'article 94 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général : Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, en réglant une indemnité d'éviction ;

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente ... ;

Dire et juger que cet article pose trois problèmes :

1. Le versement de l'indemnité d'éviction ; constater qu'aux termes de l'article 94 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général, le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, en réglant une indemnité d'éviction ;

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente... ;

Dire et juger que cet article pose trois problèmes

le versement de l'indemnité d'éviction est préalable à l'expulsion du locataire ;

il revient au bailleur la charge de proposer au locataire le montant qu'il entend lui verser au titre de l'indemnité d'éviction ;

la juridiction n'intervient qu'à titre supplétif, en cas de désaccord sur le montant de cette indemnité.

Constater que la requérante avait déjà invité le Tribunal, non à ordonner le versement d'une indemnité d'éviction mais plutôt à prescrire au sieur MEUYOU Michel de se conformer aux dispositions de l'article 94 de l'acte Uniforme susdit en réglant préalablement à toute expulsion, une indemnité d'éviction de F CFA 375.000.000 à titre dire d'expert ;

Dire et juger que le versement d'une indemnité d'éviction constitue une question préalable qui doit être résolue avant d'envisager l'expulsion.

2. Constater qu'il est reproché à la requérante d'avoir refusé de s'installer dans le nouveau site que le requis lui aurait offert dans l'hôtel en finition ; Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail... Le bailleur devra verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 94 ci-dessus.

10e rôle

Dire et juger que la différence de destination entre les locaux objet du bail (Restaurant) et les locaux en construction (hôtel) est si grande qu'elle justifie le versement préalable d'une indemnité d'éviction. ;

EN CONSEQUENCE : Prescrire à sieur MEUYOU Michel de se conformer portant Droit Commercial Général, en offrant avant tout problème d'expulsion, le versement de la somme de F CFA 375.000.000.

Dire qu'avant l'accomplissement de cette formalité, il ne peut être donné suite à l'expulsion sollicitée.

Condamner sieur MEUYOU Michel aux entiers dépens distraits au profit de la SCPA NGONGO-OTTOU & NDENGUE KAMENI, avocate aux offres de droit. SOUS TOUTES RESERVES Signé illisible.

Par ordonnance en date du 06 mars 2003, le Président de la Cour donnait acte de dépôt de sa requête à l'intéressé ordonnait la communication par Madame le Greffier en Chef :
à l'intimé de ladite requête ainsi que la présente ordonnance ;
aux appelants de la présente ordonnance, fixait au 26 mars 2003 la date de l'audience à laquelle la cause sera appelée, la cause ainsi notifiée a été portée au rôle de la Cour à l'audience du 26 mars 2003 et a subi des renvois utiles pour être retenue à celle du 23 mai 2004.

Monsieur le Président du siège a fait le rapport de l'affaire.

Monsieur le procureur général a produit des réquisitions datées du 24 février 2004.

AU PARAVANT Me MONG Antoine Marcel conseil de l'intimé a produit des conclusion dont le dispositif suit :

PAR CES MOTIFS

Recevoir la SARL Restaurant CHINATOWN en son appel. L'y dire mal fondée ; Condamner qu'en introduisant sa demande de renouvellement de baille le 19 septembre 2001 pour un bail qui expirait le 1er novembre 2001 ou même le 18 décembre 2001 comme elle le soutient l'appelante n'a pas sollicité ce renouvellement au moins trois mois avant la date d'expiration du bail et était déjà déchue du droit au renouvellement en application des dispositions de l'article 92 alinéa 2 de l'acte d'uniforme OHADA portant sur le droit commercial général.

11e rôle

Constater qu'un locataire dont le bail n'a pas été renouvelé par sa faute ne peut pas l'expiration de celui-ci prétendre au bénéfice d'une indemnité d'éviction.

En conséquence, confirmer en toutes ses dispositions le jugement attaquée.

Condamner l'appelante aux entiers dépens dont distraction au profit de Me MONG, Avocat aux offres de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

signé illisible.

A l'audience du 26 mars 2003 Mes NGONGO-OTTOU & NDENGUE KAMENI, ont produit des conclusions à l'audience dont le dispositif suit :

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à déduire ou suppléer. En tant que de besoin ; constater qu'il est acquis que la concluante a sollicité par écrit en date du 18 septembre 2001 le renouvellement du bail, soit dans les délais fixés par l'article 92.

Dans l'hypothèse impossible où il serait discuté la demande de renouvellement de bail formulée le 18 septembre 2001 par la concourante.

Constater qu'il est également acquis qu'en vertu de la clause de tacite reconduction dès l'origine dans le contrat de bail, la concluante, en accord avec le bailleur, avait dès l'origine exprimé sa demande de renouvellement du bail.

EN CONSEQUENCE : Débouter sieur MEUYOU de sa demande comme non fondée, le cas échéant, subordonner l'expulsion au préalable du versement par sieur MEUYOU d'une indemnité d'éviction au Restaurant CHINATOWN.

Condamner Monsieur MEUYOU Michel aux entiers dépens distraits au profit de la SCP NGONGO OTTOU et NDENGUE KAMENI avocats aux offres et affirmation de droit.

Sous toutes réserves

signé illisible.

A l'audience du 25 juin 2003, Mes NGONGO-OTTOU & NDENGUE KAMENI, ont produit des conclusions dont le dispositif suit :

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à déduire ou suppléer en tant que de besoin. Constater que la computation des délais effectuée par sieur MEUYOU est intéressée et ne répond à aucun critère ;

Constater que sieur MEUYOU ne conteste plus que la date à prendre en considération comme celle de prise d'effet du contrat de bail est le 18 décembre 2001.

12e rôle

Dire et juger qu'il y a lieu de lui en donner acte.

Contester que dès lors, la divergence demeure seulement sur la technique de computation de délai, ou alors sur son résultat.

I- SUR LA DATE D'EXPIRATION DU CONTRAT DE BAIL. Constaté que l'article 605 du code de procédure civile et commerciale dispose que le jour de la signification et celui de l'échéance ne sont point comptés pour tous actes.

Constaté que l'article 605 précité pose clairement que les délais en droit Camerounais sont des délais francs qui ne doivent par conséquent comprendre aucun des jours termes.

CS arrêté n°33/CC du 27 avril 1978, Bull N°39 P 5856 – RCD N° 26.1983, P.7578.

Constaté que le lexique des termes juridiques Dalloz précise que ... le dies a quo, jour qui sert de point de départ au délai, et le dies ad quem, jour qui sert d'échéance au délai, ne sont ni l'un ni l'autre comptés, si bien que la formalité peut être accomplie le lendemain du jour où, mathématiquement, le délai a expiré.

Dire et juger que s'agissant d'un bail de 4 ans ayant pris effet à compter du 18 décembre 1997, le dies ad quem, jour qui sert d'échéance au délai du contrat à savoir le 18 décembre 2001, que le contrat a pris fin et qu'à expiré le délai limite de trois mois devant comprendre la demande de renouvellement ;

EN CONSEQUENCE : dire que le bail expirait le 19 décembre 2002.

II- LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT A ETE EFFECTUEE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 92 DE L'ACTE UNIQUE PORTANT SUR LE DROIT COMMERCIAL GENERAL, 03 MOIS AVANT L'EXPIRATION DU BAIL :

Constaté que l'article 92 alinéas 1 et 2 de l'acte Uniforme suscitée dispose que : Dans le cas de bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail, en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut demander le renouvellement de celui-ci, par acte extra judiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le premier qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Constaté qu'il est constant que par correspondance du 18 septembre 2001, notifiée au sieur MEUYOU le lendemain 19 septembre 2001, le Restaurant CHINATOWN demandait le renouvellement de son bail commercial.

13e rôle

Constaté dès lors qu'en ajoutant un délai de trois mois à la date du 19 décembre 2001, l'on se retrouve au 19 septembre 2001, dans les délais légaux.

EN CONSEQUENCE : dire que la demande de renouvellement a été effectuée dans les délais légaux.

Débouter sieur MEUYOU de sa demande en expulsion comme non fondée.

Le condamner aux entiers dépens distrait au profit de la SCPA NGONGO-OTTOU et NDENGUE KAMENI, avocats aux offres de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

signé illisible.

A l'audience du 23 juillet 2003, Mes NJOYA MAMA et NGONGO & NDENGUE ont produit des conclusions dont les dispositions suivent :

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à déduire ou suppléer d'office s'il y a lieu.

Voir constater qu'en date du 18 décembre 1997 les parties ont passé par devant Notaire un contrat de bail authentique.

Voir constater que dans ce contrat de bail, les parties y ont inséré une clause de tacite reconduction.

Voir constater que la tacite reconduction entraîne le renouvellement d'un contrat entre les parties à l'arrivée du terme, sans qu'il soit besoin d'un écrit et du seul fait de la poursuite des relations contractuelles préexistantes.

Voir constater que de par l'effet juridique de la tacite reconduction, le bailleur a dispensé le locataire d'accomplir les formalités de demande de renouvellement prévues par l'article 92 de l'Acte Uniforme sur le droit commercial général.

Voir constater que le renouvellement du bail par tacite reconduction est également prévu par l'article 97 al 1 de l'acte uniforme sur le droit commercial.

Voir constater qu'aux termes de l'article 1134 du Code Civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Voir constater que le contrat de bail passé le 18 décembre 1997 constitue la loi des parties.

Voir constater que le bailleur ayant renoncé à se prévaloir d'une demande de renouvellement du locataire, en acceptation une clause de tacite reconduction c'est donc à tort que le jugement querellé veut soumettre la concluante aux formalismes de demande renouvellement.

14e rôle

Voir constater que la concluante a droit au versement préalable par sieur MEUYOU Michel d'une indemnité d'éviction.

En conséquence : Infirmer le jugement entrepris. Evoquant et statuant à nouveau :

1- au principe : Ordonner à sieur MEUYOU Michel de se conformer aux prescriptions de l'article 94 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial en offrant avant toute expulsion, le versement de la somme sollicitée par la concluante.

2- Subsidiairement : Débouter sieur MEUYOU Michel de sa demande d'expulsion comme non fondée.

Condamner sieur MEUYOU Michel aux entiers dépens dont distraction au profit des Maîtres NJOYA MAMA, NGONGO OTTOU et NDENGUE KAMENI, Avocats aux offres de droits.

Sous Toutes Réserves

signé illisible

A l'audience du 26 mai 2004, Mes NGONGO-OTTOU & NDENGUE KAMENI ont produit d'autres conclusions dont le dispositif suit :

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à déduire ou supplée en tant que de besoin.

Dire et juger que, conformément aux stipulations non équivoques de l'article 1er du bail authentique du 18 décembre 1997 liant les parties, à défaut de dénonciation du bail avec préavis de 3 mois notifiée pour le bailleur au locataire par lettre recommandée avant la date d'échéance, soit au plus tard le 31 juillet 2001, le bail est renouvelé par tacite reconduction pour une durée égale de 4 ans.

Dire et juger que cette clause reconduction est licite au regard des dispositions de la loi.

Dire et juger qu'en accordant ainsi au locataire un droit au renouvellement du bail par tacite reconduction, le bailleur a volontairement et juridiquement dispensé le locataire de solliciter le droit de renouvellement de son bail 3 mois avant la date d'expiration du bail.

Dire et juger qu'à défaut de dénonciation régulière du bail par le bailleur le droit au renouvellement par tacite reconduction constitue un droit acquis pour le locataire.

Dire et juger qu'en cas de renouvellement du bail par tacite reconduction le locataire ne saurait être déchu de son droit au renouvellement.

Dire et juger que le contrat de bail est la loi des parties.

15e rôle

Constater que la lettre de dénonciation du 1er août 2001 du bailleur n'a été notifiée au locataire dans la forme convenue par les parties, à savoir par lettre recommandée.

Constater que ce n'est que le 7 août 2001 que cette lettre du 1er août 2001 a été simplement déposée au restaurant CHINATOWN.

Dire et juger qu'au regard tant de la date de la lettre dénonciation, soit le 1er août 2001 qu'à celui de la date de dépôt de cette lettre au locataire, soit le 7 août 2001, cette dénonciation n'a pas été faite dans le délai de 3 mois avant la date d'échéance du 1er novembre 2001, c'est à dire au plus tard le 31 juillet 2001.

Constater la nullité subséquente de la dénonciation ou de refus de renouvellement du bailleur suivant lettre du 1er août 2001.

Constater que la prétendue lettre de dénonciation du 13 janvier 2000 produite insidieusement aux débats par le bailleur n'a jamais été reçue et déchargée par la Directrice de CHINATOWN ou ses services.

La rejeter des débats.

Constater en tout état de cause que cette lettre de dénonciation du 13 janvier 2000 est inopposable au locataire car établi en violation des formalités prescrites par l'article 1er du contrat de bail, et des dispositions de l'article 95 alinéas 1 et 2 de l'acte uniforme sur le droit commercial général.

Dire et juger que le contrat de bail n'ayant pas été dénoncé par le bailleur dans les formes et délais prescrits par l'article 1er, ce contrat a été effectivement renouvelé par tacite reconduction le locataire ayant ainsi conservé son droit au renouvellement, sans qu'il soit besoin d'une demande de renouvellement de sa part.

Constater la nullité d'ordre public et de nul effet, de l'acte tardif de refus de renouvellement du 1er août 2001 pour violation manifeste des dispositions des articles 95 alinéas 1 et 2 et 102 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général.

Dire et juger que le bailleur qui entend maintenir son refus de renouvellement du bail sans respecter les dispositions impératives de l'articles 95 alinéas 1 et 2 est légalement tenu de verser une indemnité d'éviction au locataire.

Dire et juger que cette indemnité d'éviction est évalué à la somme de 375.000.000 F CFA ;
16e rôle

Par conséquent : Dire et juger inopposable au locataire cet acte de refus de renouvellement du 1er août 2001 ;

En conséquence de l'ensemble des motifs qui précèdent, débouter le bailleur sieur MEUYOU Michel de sa demande d'expulsion comme non fondée ;

Condamner le demandeur aux dépens dont distraction au profit de la SCP NGONGO-OTTOU et NDENGUE KAMENI ;

SOUS TOUTES RESERVES DONT ACTE ET SERA JUSTICE.

Signé illisible

Sur ce les débats ayant été déclarés clos et l'affaire mise en délibéré pour le 23 juin 2004, la Cour vidant son délibéré a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Vu le jugement n°146/c rendu le 21 novembre 2002 par le Tribunal de Première Instance de Yaoundé centre administratif.

Vu la requête d'appel en date du 28 novembre 2002 de la Société Restaurant CHINATOWN SARL.

Vu les pièces en dossiers de la procédure

Oui les parties en leurs conclusions respectives

Oui le Ministère public en ses réquisitions

Oui Madame le Président du siège en son rapport

Après en avoir délibéré conformément à la loi

EN LA FORME

CONSIDERANT que toutes les parties ont régulièrement été représentées par leurs Conseils qui ont conclu ; Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard.

CONSIDERANT que par requête en date du 28 novembre 2002 reçue au Greffe le même jour et enregistré sous le numéro 465, la Société Restaurant CHINATOWN Sarl dont le siège social est à Yaoundé prise en la personne de sa gérante et ayant pour Conseil la SCPA NGONGO-OTTOU et NDENGUE KAMENI Avocats au barreau du Cameroun BP 9179 Yaoundé, s'est pourvue en réformation du jugement n°146/civ rendu le 21 novembre 2002 par le Tribunal de Première Instance de Yaoundé centre administratif ayant ordonné son expulsion de locaux qu'elle occupe sous astreinte de 500.000 F par jour de retard à compter de sa signification. Ordonné l'exécution provisoire, dit n'y avoir lieu à paiement d'une indemnité d'éviction et laissé les dépens à sa charge ;

17e rôle

CONSIDERANT que cet appel est régulier pour avoir été interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi qu'il convient de la recevoir.

Au fond

CONSIDERANT que l'appelante fait grief au premier juge d'avoir procédé à une mauvaise appréciation des faits de la cause et une inexacte application de la loi ; Que son contrat de bail prenant effet à la date de sa signature le 18 décembre 1997, sa demande renouvellement introduite le 18 septembre 2001 l'a été dans les délais légaux ;

Qu'en outre une indemnité d'éviction de 375.000.000 de francs lui est due en cas de non renouvellement du bail. Qu'elle demande à la Cour de prescrire au sieur MEUYOU Michel le respect des dispositions de l'article 94 de l'acte uniforme portant Droit Commercial ;

CONSIDERANT qu'en réplique, MEUYOU Michel sous la plume de son Conseil Maître Antoine Marcel MONG conclu à la confirmation du jugement déféré en ce que suite aux travaux de construction d'un Hôtel dont le parking devait s'étendre sur le site du restaurant CHINATOWN, il a régulièrement prévenu le locataire de son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration ;

Que ce refus de renouvellement s'appliquait également au cessionnaire dudit bail dont notification à la cession lui a été faite courant septembre 2001 ;

Qu'en dépit de cette mise en garde, le Restaurant CHINATOWN lui a adressé une demande de renouvellement qui a reçu un écho, défavorable surtout que celle-ci a été formée hors délai ;

Que cette déchéance ouvre droit à l'expulsion du locataire ;

CONSIDERANT qu'en ordonnant l'expulsion du restaurant CHINATOWN et en déboutant celui-ci de sa demande en paiement d'une indemnité subséquente d'éviction, le premier Juge a prononcé à une saine appréciation des faits de la cause et une exacte application de la loi.

CONSIDERANT en effet que suivant contrat signé le 18 décembre 1997, MEUYOU Michel a donné son immeuble à bail au Restaurant CHINATOWN pour une durée de 4 ans allant du 1er novembre 1997 au 1er novembre 2001.

Que par lettre en date du 13 janvier 2000, adressée à dame CHANG PUI LING IRIS MEUYOU Michel lui faisait déjà part de la résiliation envisagée dudit contrat pour cause de travaux de construction d'un Hôtel ;

18e rôle

Que CHANG PUI LING IRIS ne s'est nullement opposée à ce congé optant plutôt pour la cession le 31 mars 2000 de son fonds de commerce à SUN MIN LI ;

Que MEUYOU Michel ne serait informé de ladite cession que le 25 septembre 2001 soit deux mois avant l'expiration de la date du congé par lui donné par lettre du 13 janvier 2000 susévoquée conformément à l'article 93 de l'acte Uniforme relatif au droit commercial ;

Qu'à cet égard, l'article 11 du contrat de bail consacré aux cessions et sous location énoncé que ...le bailleur devra être informé de toute sous location ou gérance libre avant sa conclusion. Il est de même de la cession de fonds de commerce qui ne pourra intervenir que d'accord parties, faute de quoi la cession sera nulle de plein droit ;

CONSIDERANT qu'il ressort de ces dispositions contractuelles que l'accord du bailleur est préalable à la cession du fond de commerce exploitée dans le local donné à bail ;

Que le long séjour à la poste de la lettre recommandée adressée à CHANG PUI LING par MEUYOU Michel démontre à souffrir que celui-ci a été tenu dans l'ignorance de ladite cession ;

CONSIDERANT qu'il ressort de la combinaison des articles 104 et 105 de l'acte uniforme précité et d'une lecture attentive de l'acte de cession n°1478 du 31 mars 2000 que le droit au bail ne constitue pas un élément du fonds de commerce cédé à SUN MING LI ;

CONSIDERANT qu'en définitive, SUN MIN LI se saurait prévaloir des dispositions d'un contrat de bail entaché de nullité du fait de la clandestinité de la cession du fonds de commerce intervenue après un congé précédant sa résiliation normale et non contesté par CHANG PUI LING ;

Qu'en réalité, la querelle sur le droit au renouvellement n'a pas de raison d'être ;

CONSIDERANT qu'au demeurant, l'article 95 de l'acte uniforme précité dispose que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les

lieux loués et de la reconstruire, le bailleur devra dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés ;

CONSIDERANT qu'en l'espèce, il s'agit de la démolition de l'immeuble loués
19e rôle

Que le législateur communautaire n'a pas précisé la forme que doit revêtir la justification à apporter par le bailleur ;

CONSIDERANT qu'en l'espèce il ressort des correspondances versées aux dossiers dont l'une précède des entretiens verbaux que MEUYOU Michel a clairement informé le locataire de l'aménagement d'un parking sur le site du Restaurant CHINATOWN ;

Que les nombreuses photographies produites renseignent par ailleurs sur les travaux de construction de l'Hôtel qui nécessite ce parking ;

CONSIDERANT qu'au regard de l'analyse qui précède, il convient de confirmer le jugement entrepris sur l'expulsion du Restaurant CHINATOWN sans indemnité compensatrice d'éviction ;

CONSIDERANT en revanche que le montant de l'astreinte mise à la charge du Restaurant en cas d'inexécution paraît excessive ;

Qu'il ne fait guère de doute que SUN MING LI a été tenue dans l'ignorance de la résiliation envisagée du contrat de bail lors de la cession à elle faite des parts de CHANG PUI LING ;

Qu'il convient d'infirmer le jugement entrepris sur le montant des astreintes et statuant à nouveau sur ce point, les ramener à 100.000 F par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt ;

CONSIDERANT que la partie qui succombe supporte les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matières civile et commerciale, en appel et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Reçoit l'appel interjeté ;

AU FOND

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné l'expulsion de la Société restaurant CHINATOWN SARL ;

L'infirme quant à l'astreinte prononcée, Statuant à nouveau sur ce point.

La ramène à 100.000 F par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt.

Laisse les dépens à la charge de l'appelante.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique les mêmes jour, mois et que ci-dessus.

Et ont signé sur la minute, le Président, les Membres et le Greffier approuvant _____
lignes _____ et _____ mots rayés nuls, ainsi que _____ renvois en marge bons

DEPENS

Frais d'instance.....37.000

Enregistrement000.....

Mise au rôle 4.000

DP..... 865

Papiers

Timbres 10.000

Coût grosse.....11.700

Total.....

LE PRESIDENT

LE 1^{ER} MEMBRES

LE 2^{ème} MEMBRE

LE GREFFIER