LégalRDC
www.legalrdc.com

ORGANISATION POUR L'HARMONISATION EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
– OHADA –
COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE
– CCJA –
DEUXIEME CHAMBRE
AUDIENCE PUBLIQUE DU 09 MAI 2019
POURVOI : 075/2017/PC DU 24/04/2017

Affaire : Addax Petroleum Cameroon Company SA, Anciennement Pecten Cameroon SA
(Conseils : Cabinet NININE, Avocats à la Cour)

Contre : Ekita Group Sa, Anciennement Fotso Group Holdings Sa
(Conseil : Maître TCHONANG YAKAM Albertine, Avocate à la Cour)

ARRET N° 149/2019 DU 09 MAI 2019

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 09 mai 2019 où étaient présents :

Messieurs : Mamadou DEME,	**Président, rapporteur,**
Idrissa YAYE,	**Juge**,
Robert SAFARI ZIHALIRWA,	**Juge**,
Arsène Jean Bruno MINIME,	**Juge**,
Mariano Esono NCOGO EWORO,	**Juge**,
et Maître Jean-Bosco MONBLE	**Greffier** ;

Sur le recours enregistré au greffe de cette Cour le 24 avril 2017 sous le n° 075/2017/PC, formé par le Cabinet NININE, Avocats au Barreau de la République du Cameroun, dont le cabinet est sis angle 25, avenue de Gaulle et 16, rue Joss, BP 985-Douala Bonanjo, agissant au nom et pour le compte de la société ADDAX PETROLEUM CAMEROON COMPANY, anciennement PECTEN CAMEROON, société anonyme ayant son siège à Douala, Youpwe Seaport Aréa, BP 2273-Douala, représentée par son Président Directeur Général, dans la cause qui l'oppose à la Société EKITA GROUP, anciennement FOTSO GROUP HOLDINGS, société à responsabilité limitée dont le siège est à Yaoundé, avenue Kennedy, BP 15552-Yaoundé, ayant pour conseil Maître TCHONANG YAKAM Albertine, Avocate au Barreau du Cameroun, dont l'étude est sise à Douala-Akwa, 572, rue des Ecoles, BP 9173, **en cassation de l'Arrêt n°029/com rendu le 15 avril 2016 par la Cour d'appel du Littoral à Douala,** dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en appel, en matière commerciale, en formation collégiale et à l'unanimité ; après en avoir délibéré conformément à la loi ;
En la forme :
Prend acte de ce que l'appel principal de la société PECTEN CAMEROON COMPANY SA devenue ADDAX PETROLEUM a déjà été reçu par arrêt avant-dire-droit n°173/C/ADD du 16 octobre 2015 par la Cour d'appel de céans ;
Reçoit également l'appel incident de la société FOTSO GROUP HOLDINGS SA devenue EKITA GROUP SA comme conforme à la loi ;
Au fond :
Dit l'appel principal de ADDAX PETROLEUM CAMEROON COMPANY LLC SA non fondé ;
Dit par contre l'appel incident de la société FOTSO GROUP HOLDINGS SA devenue EKITA GROUP SA fondé ;
Donne acte à la société FOTSO GROUP HOLDINGS SA (EKITA GROUP SA) de ce qu'elle renonce à son appel relatif au jugement n°548/ADD du 22 mai 2012 du Tribunal de Grande Instance du Wouri, et de ce qu'elle se réserve le droit de présenter des demandes en évaluation complète de tous les dommages étendus aux ascenseurs, machines et installations électriques saccagés lors du déménagement de la société PECTEN CAMEROON COMPANY SA, pour une nouvelle action qui sera engagée en temps opportun ;
Infirme partiellement le jugement entrepris sur la période des loyers dont le paiement est réclamé, sur le bien fondé de la demande reconventionnelle de la société PECTEN CAMEROON COMPANY SA et sur les condamnations prononcées au profit de la société FOTSO GROUP HOLDINGS SA relativement à la remise en état des lieux ;
Statuant à nouveau sur ces points :
Déboute la société FOTSO GROUP HOLDINGS SA devenue EKITA GROUP SA de sa demande de paiement du coût des travaux de remise en état des lieux loués, en ce qu'elle s'est réservée le droit d'engager une nouvelle action en justice relativement aux dommages causés dans l'immeuble loué ;
Déboute la société PECTEN CAMEROON COMPANY SA devenue ADDAX PERTROLEUM CAMEROON COMPANY LLC SA de sa demande de remboursement de caution et des frais d'entretien exposés ;
Condamne la société PECTEN CAMEROON COMPANY SA devenue ADDAX PERTROLEUM CAMEROON COMPANY LLC SA à payer à la société FOTSO GROUP HOLDINGS SA devenue EKITA GROUP SA la somme de 489.600.000 FCFA (quatre cent quatre vingt neuf millions six cent mille francs) à titre d'indemnité d'occupation correspondant au montant du loyer fixé pour la durée du bail en raison de son maintien dans les lieux contre la volonté du bailleur à l'expiration du bail, conformément à l'article 115 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général ;
Confirme pour le surplus (exécution provisoire à hauteur de la somme de 200.000.000 FCFA) ;
Condamne la société ADDAX PETROLEUM CAMEROON COMPANY LLC SA aux dépens. » ;

Le demandeur invoque à l'appui de son pourvoi sept moyens de cassation tels qu'ils figurent à sa requête annexée au présent arrêt ;

www.legalrdc.com

Sur le rapport de monsieur Mamadou DEME, Premier Vice-Président ;

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 ;
A
ttendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que suivant contrat sous-seing privé enregistré le 27 octobre 1998, la SCI KENT a donné à bail à usage de « bureaux et activités associées » à la société Pecten Cameroun les 4ème, 5ème, 6ème et 7ème étages, ainsi qu'un parking de trente places au sous-sol de son immeuble sis à Douala Bonanjo, au loyer mensuel de vint millions quatre cent mille (20.400.000) FCFA ; qu'à la suite de la fusion-absorption de la SCI Kent par la société Fotso Group Holding SA, intervenue le 22 décembre 2007, cette dernière est devenue la nouvelle bailleresse de la société Pecten Cameroun ; que par acte sous-seing privé enregistré le 29 mai 2009, un contrat de bail « pour usage commercial » a été conclu entre les parties, pour une durée de deux (02) années, courant du 15 avril 2009 au 14 avril 2011 ; que par correspondance du 20 décembre 2010, Pecten Cameroun informait sa bailleresse de son intention de ne pas renouveler le bail à son échéance ; que par exploit d'huissier en date du 18 juillet 2011, un état des lieux contradictoire a été dressé, mentionnant l'accord conclu entre les parties, pour la restitution des clefs à la bailleresse après une réunion prévue pour le 20 juillet 2011 ; que par exploit du 08 août 2011, la société Fotso Group a assigné Pecten Cameroun devant le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala, pour s'entendre désigner un expert immobilier aux fins d'évaluer le coût des travaux de remise en état des lieux, ainsi que la durée desdits travaux, dire et juger que les loyers tant de la période de remise en état des lieux que ceux à courir jusqu'à la fin normale du contrat renouvelé pour la même période de 24 mois, jusqu'au 14 avril 2013, par le maintien dans les lieux par la société PECTEN Cameroon Company, sont à la charge de cette dernière ; que suivant Jugement n°548/ADD du 22 mai 2012, le Tribunal a, fait droit à la demande de désignation d'expert, et par Jugement n°356/com du 09 décembre 2013, condamné la société PECTEN Cameroon Company à payer à la société Fotso Group Holding les sommes de 26.093.300 FCFA au titre de la remise en état des lieux loués, et de 489.600.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés pour la période du 15 avril 2009 au 14 avril 2011, et condamné la société Fotso Group Holdings à payer à la société PECTEN Cameroon Company la somme de 23.149.750 FCFA, soit 20.950.000 FCFA en principal et 2.189.750 au titre des intérêts de droit ; que sur les appels formés contre ce jugement par les deux parties, la Cour d'appel du Littoral à Douala a rendu l'arrêt partiellement confirmatif frappé du pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que par écritures en réponse reçues au greffe le 12 octobre 2017, la société défenderesse soulève l'irrecevabilité du recours ; qu'elle fait valoir que la requête d'appel du 05 septembre 2014 ayant donné lieu à l'arrêt attaqué a été déposée au greffe de la Cour d'appel du Littoral au nom de la société ADDAX Petroleum Cameroon Company LCC SA, qui serait une personne morale distincte de la société Addax Petroleum Cameroun Company SA tout court ; qu'ainsi,

www.legalrdc.com

faute d'avoir été partie à l'instance ayant abouti à l'arrêt critiqué, la société ADDAX Petroleum Cameroun Company SA n'aurait pas qualité pour se pourvoir en cassation contre ledit arrêt ;
Mais attendu qu'il résulte sans équivoque des productions, notamment de l'extrait du registre du commerce et du crédit mobilier déposé au dossier que la société ADDAX Petroleum Cameroon Company LCC SA et la société ADDAX Petroleum Cameroon Company SA constituent une seule et même entité juridique dotée de la même personnalité morale ; que l'exception doit être rejetée pour être mal fondée ;

Sur le premier moyen pris de la contrariété de motifs

Attendu que la requérante reproche à l'arrêt une contrariété de motifs en ce que, le juge d'appel, après avoir ordonné, par Arrêt n°173/C/ADD du 16 octobre 2015 « une descente sur les lieux à l'effet de constater l'état des lieux laissés par l'appelante », énonce dans l'arrêt dont pourvoi que « Dès lors, son maintien dans les lieux loués après le 14 avril 2014, date d'expiration dudit bail, et contre la volonté de la société FGH SA l'expose à la sanction de l'article 115 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général, qui dispose qu' « à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur, doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer, fixé pendant la durée du bail sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts », alors qu'il n'est pas possible, en même temps, pour la demanderesse au recours, d'avoir quitté les lieux et de s'y être maintenue ; que par ces énonciations établissant une contrariété évidente entre ses motifs, l'arrêt attaqué aurait violé l'article 28 bis (nouveau) du Règlement de procédure de la CCJA ;

Attendu qu'il apparait que le moyen invoque une contradiction entre le dispositif de l'arrêt avant-dire-droit n°173/C/ADD du 16 octobre 2015 et les motifs de l'arrêt n°29/com du 15 avril 2015, objet du pourvoi ; que la contrariété de motifs s'entendant de la contradiction entre les motifs, ou entre les motifs et le dispositif d''une même décision, et non de ceux de deux décisions distinctes, il y a lieu de dire que le moyen manque en fait et de le rejeter ;

Sur les 2ème, 3ème, 4ème, 5ème et 6ème moyens pris de la violation des articles 5(1), 103 et 115 de l'AUDCG, du manque de base légale et de la dénaturation des pièces de la procédure ;

Attendu que la requérante fait grief à l'arrêt attaqué de manquer de base légale et de violer les dispositions des articles 5(1) et 103 et 115 de l'AUDCG, en ce que la Cour d'appel « …a affirmé de façon péremptoire qu'en dehors du bail de mai 2009, les parties n'avaient pas signé un autre contrat de bail, ni un avenant au contrat de bail de mai 2009, et que le renouvellement allégué par la société EKITA GROUP SA procéderait du maintien de la demanderesse dans les lieux loués en dépit de son opposition », et a condamné en conséquence la société PECTEN CAMEROON au paiement d'une indemnité d'éviction, alors que, d'une part, par son Arrêt n°173/C/ADD du 16 octobre 2015, la Cour avait reconnu qu'à la date du 16 octobre 2015 la société PECTEN CAMEROON avait déjà quitté les lieux, et que d'autre part, l'arrêt relève lui-même à son troisième rôle la production de pièces dont l'examen révèle l'accord des parties sur la prorogation du bail ; que par ailleurs, en énonçant au 43ème rôle de l'arrêt attaqué « Qu'il convient sur ce point de relever que lors du transport judiciaire effectué par la Cour d'appel de céans sur les lieux en date du 27 octobre 2015, en exécution de son Arrêt avant-dire-droit n°73/C/ADD du 16 octobre 2015, la Cour a constaté : 1°) que la société ADDAX PETROLEUM CAMEROON COMPANY LLC SA détenait toujours les clefs des lieux loués

www.legalrdc.com

puisque c'est elle qui a ouvert la porte y donnant accès… », la Cour d'appel a écarté délibérément des débats le procès-verbal de constat contradictoire des lieux en date du 18 juillet 2011, le procès-verbal dressé à la suite du transport judiciaire du 20 octobre 2015, ainsi que le procès-verbal de constat du 21 avril 2010 de Me YOSSA née DJOMAKOUA Eveline Thérèse, huissier de justice à Douala ;

Mais attendu que ces moyens, sous le couvert du manque de base légale, de la dénaturation des pièces et de la violation de la loi, tentent de remettre en discussion l'appréciation souveraine faite par les juges du fond des éléments de preuve qui leur ont été soumis ; qu'il convient de les déclarer irrecevables ;

Sur le septième moyen pris de l'insuffisance de motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt d'avoir, après avoir donné acte à la société EKITA GROUP SA de son désistement d'appel incident contre le jugement n°548/ADD du 22 mai 2012 du Tribunal de grande instance du Wouri, lequel avait ordonné une expertise, réservé à la même société « le droit de présenter ses demandes en évaluation complète de tous les dommages étendus aux ascenseurs, machines et autres installations électrique », alors que, d'une part, à la suite du désistement d'appel de la société EKITA GROUP SA, le jugement avant-dire-droit précité avait acquis force de chose jugée et que, d'autre part, ce désistement impliquait de la part de EKITA GROUP un acquiescement audit jugement ; que par ces énonciations susvisées, « qui ignorent la force de chose jugée du Jugement avant-dire-droit n°548/ADD du 22 mai 2012 sur l'expertise », la Cour d'appel aurait insuffisamment motivé sa décision ;

Mais attendu que la partie critiquée du dispositif de l'arrêt attaqué est ainsi rédigé : « Donne acte à la société FOTSO GROUP HOLDINGS SA (EKITA GROUP SA) de ce qu'elle renonce à son appel relatif au Jugement n°548/ADD du 22 mai 2012 du Tribunal de Grande Instance du Wouri, et de ce qu'elle se réserve le droit de présenter des demandes en évaluation complète de tous les dommages étendus aux ascenseurs, machines et installations électriques saccagés lors du déménagement de la société PECTEN CAMEROON COMPANY SA, pour une nouvelle action qui sera engagée en temps opportun » ; que par ces énonciations, la Cour d'appel n'a réservé aucun droit à la société EKITA GROUP ainsi que le soutient la demanderesse au pourvoi, mais simplement donné acte à celle-ci d'un droit qu'elle a déclaré se réserver elle-même ; que ces énonciations ne peuvent constituer à elles seules la violation de l'autorité de la chose jugée par un quelconque jugement ; que le moyen manque en fait et doit être rejeté ;
Attendu que la demanderesse qui succombe doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;
Déclare le pourvoi recevable ;
Au fond, le rejette ;
Condamne la société ADDAX PETROLEUM CAMEROON COMPANY aux entiers dépens.

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

www.legalrdc.com