REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Décembre 2024

DOIT ETRE CONSTATEE LA RESILIATION DU BAIL A USAGE PROFESSIONNEL A DUREE INDETERMINEE, FAUTE D'OPPOSITION AU CONGE SERVI AU PRENEUR PAR LE BAILLEUR

Commentaire de l'arrêt de la Cour d'appel du Centre-Cameroun, arrêt n°44/COM du 22 Mars 2023

Par

Florent N'DRI N'DAH
Juriste d'affaires, Côte d'Ivoire

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Décembre 2024

Sommaire

- Résumé en français et en anglais / Référence de l'article
- Article
- Annexe
- Note biographique de l'auteur

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Décembre 2024

Résumé :

Doit être infirmé, le jugement ayant déclaré irrecevable la demande de constatation de la résiliation d'un bail à durée indéterminée et d'expulsion d'un bailleur pour défaut de mise en demeure préalable de l'article 133 AUDCG alors que celui-ci a notifié au preneur un préavis de congé qui n'a pas fait l'objet d'une opposition. Ne l'ayant pas fait, son bail a cessé à la date fixée par le congé conformément à l'article 125 AUDCG.

Abstract:

Must be overturned, the judgement having declared inadmissible the request for recognition of the termination of a lease of indefinite duration and for the expulsion of a lessor for failure to give prior notice of article 133 AUDCG when the latter has notified the taker a notice of termination which has not been contested by an opposition. Not having done so his lease ended on date fixed by the notice in accordance with article 125 AUDCG.

Référence pour citer l'article :

RDAA, Décembre 2024, « Doit être constatée la résiliation du bail à usage professionnel à durée indéterminée, faute d'opposition au congé servi au preneur par le bailleur », Florent N'DRI N'DAH *in* http://www.institut-idef.org, RDAA-OHADA et NENA – Nouvelles Editions Numériques Africaines (nena-sen.com)

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Décembre 2024

Cour d'appel du Centre-Cameroun, arrêt n°44/COM du 22 mars 2023

Est fondée, la demande de résiliation d'un bail à usage professionnel à durée indéterminée liant les parties, faute d'opposition au congé par l'intimé. Telle est la substance de l'arrêt n°44/COM rendu par la Cour d'appel du Centre de la république du Cameroun le 22 mars 2023.

Il ressortait des faits qu'en 2019, le sieur FADOUL ALIOU occupait à titre locatif pour les besoins de son commerce, un immeuble sis au quartier Emana appartenant à Monsieur ESSOMBA ZOA pour une durée indéterminée. De retour dans la ville de Yaoundé à la suite de son admission à faire valoir ses droits à la retraite et voulant occuper son immeuble, le sieur ESSOMBA a en date du 20 janvier 2021, notifié par voie d'huissier un congé (préavis) de six mois à son locataire conformément aux dispositions de l'acte uniforme portant droit commercial général[1]. À l'expiration du délai du congé de six mois concédé par le bailleur, le preneur n'a ni soulevé de contestation de ce congé, ni formuler une demande de renouvellement. Il s'est purement et simplement maintenu dans les lieux ; faisant fi du préavis de son bailleur. Deux mois après l'expiration du congé, le sieur ESSOMBA a attrait son locataire par devant la chambre commerciale du Tribunal de Première instance de Yaoundé Centre-administratif pour l'entendre constater la résiliation dudit bail et ordonner l'expulsion du preneur. Le tribunal déclara irrecevable l'action du sieur ESSOMBA pour défaut de mise en demeure d'avoir à exécuter les clauses et conditions du bail telles que prévues par l'article 133 AUDCG[2]. Insatisfait

[1] Il s'agit de l'article 125 AUDCG qui dispose que « Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance. Le preneur bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé. »

[2] Selon l'article 133 AUDCG « 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

par cette décision, le sieur ESSOMBA interjeta appel devant la Cour d'appel du Centre afin que celle-ci infirme le jugement rendu par le tribunal de première instance sur le moyen unique tiré de la violation de l'article 125 AUDCG et ordonner l'expulsion tant de corps, de bien que de tout occupant de son chef sous astreinte de 50.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé du jugement. L'intimé à son tour expliquait avoir toujours payé son loyer dans le délai convenu et avoir servi une itérative sommation au bailleur d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail. Ne lui ayant pas signifié une mise en demeure préalable à l'action en expulsion, la Cour d'appel devrait conclure selon lui à la confirmation du jugement.

À la lumière des faits sus-indiqués, il se posait, devant les juges du fond, le problème de droit suivant : peut-on ordonner la résiliation d'un bail à usage professionnel à durée indéterminée ainsi que l'expulsion du preneur pour défaut de mise en demeure d'avoir à exécuter les clauses et conditions du bail alors que le bailleur lui a signifié un préavis de congé n'ayant fait l'objet d'aucune opposition de sa part ?

À cette question, la Cour d'appel du Centre a considéré que le jugement ayant déclaré irrecevable la demande en constatation de la résiliation d'un bail à durée indéterminée et d'expulsion d'un bailleur, pour défaut de mise en demeure préalable alors qu'un préavis de congé a été

---

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 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. Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents. La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant les notifications de la demande aux créanciers inscrits. »

signifié au preneur qui ne l'a pas contesté devait être infirmé. N'ayant pas fait de contestation, le bail du preneur a cessé à la date fixée par le congé. En conséquence, la demande en résiliation du bailleur est fondée et l'expulsion du preneur devait être ordonnée.

De cette solution des juges du fond, deux idées majeures se dégagent. D'une part, la Cour d'appel infirme la décision du tribunal de première instance et d'autre part, elle évoque l'affaire.

Concernant la première idée, c'est-à-dire l'infirmation du jugement par la Cour d'appel, il faut dire que selon les juges du fond, le fait pour le juge du tribunal de première instance d'avoir déclaré irrecevable l'action du demandeur ESSOMBA pour inobservation des dispositions de l'article 133 AUDCG, alors que cela ne lui avait pas été demandé, expose son jugement à une infirmation. En effet, en saisissant le TPI, le sieur ESSOMBA a invoqué au soutien de sa demande l'article 125 AUDCG. La Cour d'appel du Centre fait ainsi une différence entre la demande en résiliation du bail et l'action en constatation de la résiliation du bail. La première a pour fondement l'article 133 AUDCG et intervient lorsqu'il y a une violation de la part de l'une des parties des clauses et conditions du bail[3]. La deuxième quant à elle, c'est-à-dire l'action en constatation de la résiliation du bail, elle a pour fondement l'article 125 AUDCG. À l'instar de tout contrat synallagmatique, le contrat de bail crée entre les parties des obligations réciproques, de sorte que l'inexécution par l'une d'entre elles de son obligation ou la violation de son obligation est susceptible d'entrainer la résiliation du bail. C'est ce qui a fait dire dans une jurisprudence de 2014 que le droit à résiliation est ouvert au créancier des obligations non exécutées[4].

[3] Voir en ce sens TPI Bangangté, n°10/CIV, 17-4-2003 :TD c/ Sté G.D.B., ohadata J-05-166 ; CA Ouagadougou, arrêt n°105 du 19 novembre 1999 ; ohadata J-06-63.

[4] TPI Lomé, jugement n°044/2014 du 12 fév. 2014.

Décembre 2024

Lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article 133 est inopérant et la Cour d'appel qui ordonne l'expulsion du preneur des locaux loués ne viole pas la loi[5]. Dans sa version ancienne, l'action en constatation de la résiliation appartenait exclusivement au bailleur et en cas de décès à ses ayants-droit[6]. C'est ce qu'a rappelé à juste titre le tribunal de grande instance de Bobo Dioulasso[7] en affirmant que *« Seul le bailleur peut demander la résiliation et l'expulsion du preneur. Une des parties n'étant pas bailleur, elle est mal fondée à demander l'expulsion du preneur »*. Désormais, l'action en résiliation est ouverte à chacune des parties. La nouvelle formulation de l'article 133 apporte une clarification pour lever toute équivoque. Cette action en constatation de résiliation se justifie par la non-opposition du preneur pendant le délai courant du jour où le préavis de congé lui est signifié jusqu'à la date d'effet de celui-ci. Le droit d'opposition offert au preneur s'explique par le fait qu'il a un droit acquis au renouvellement du bail, lorsqu'il respecte les conditions prévues par l'article 123 AUDCG, c'est-à-dire lorsqu'il a exercé pendant deux ans au moins le bail et cela en respect des conditions dudit bail. Ce droit n'est pas un droit automatique accordé au preneur qui dans le cadre d'un bail à durée indéterminée devra s'opposer au contrat[8]. En tant que droit, il a tout intérêt à ce que cela soit protégé.

---

[5] CCJA, 2ème Ch., n°32, 3-7-2008 : METAUX SARL c/ B., le juris ohada, n°4/2008, p.15, ohadata J-09-71 ; CCJA, n°032/2008, 3-6-2008 : Sté METAUX SARL c/ C.B., actualités juridiques n°60-61, p. 426, note anonyme ohadata J-09-314.

[6] En effet, l'article 101 al.2 (133) de l'AUDCG de 1997 disposait que « A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution 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 occupants de son chef… »

[7] TGI Bobo Dioulasso (Burkina Faso), n°219, 21-6-2006: AD.S.S c/ O.L., ohadata J-09-89.

[8] CCJA, 1ère ch., arrêt n°030/2007 du 22 nov. 2007, SCI Golfe de Guinée c/ Marina Atlantic SARL ; Rec. CCJA n°10, juil. – déc., 2007.

Décembre 2024

La durée indéterminée du bail à usage professionnel est une garantie pour le preneur qui est considéré comme la partie la plus faible du contrat[9]. Le droit d'opposition qui lui est reconnu empêche ainsi le bailleur d'abuser de sa partie dominante. Mais pour la Cour d'appel du Centre, l'action du demandeur ne concernait pas la sanction de l'inexécution des clauses du bail, mais plutôt la constatation d'une résiliation du fait du non-exercice d'un droit d'opposition du preneur pendant le délai du préavis de congé. Autrement dit, le juge n'avait qu'à constater la résiliation, car celle-ci était intervenue en raison du non-exercice du droit d'opposition du preneur au congé qui lui a été notifié. Dans la pratique, la résiliation du bail à usage professionnel est prononcée à l'égard du bailleur qui aura toujours intérêt à ce que le contrat le liant au preneur soit résilié si le preneur est indélicat[10]. Dans le cas d'espèce, aucun élément ne montre cette attitude indélicate du preneur, car celui-ci malgré la volonté du bailleur à reprendre ses locaux, il s'est toujours acquitté de son loyer. Mais dans la décision du juge de la Cour d'appel, la volonté du bailleur a primé sur celle du locataire.

En tant que juridiction de réformation et disposant d'un pouvoir d'évocation, la Cour d'appel du Centre après avoir infirmé la décision du juge du TPI a fait droit à la demande de constatation du bailleur et ordonné l'expulsion du preneur du local. Cette sanction que constitue l'expulsion doit s'entendre comme l'action qui consiste à obliger l'occupant sans titre ou le locataire à la fin du bail d'un immeuble de vider les locaux[11] et libérer les lieux. Le bailleur doit posséder une décision de justice ou un procès-verbal de conciliation pour exiger l'expulsion du preneur, d'où la nécessité d'une décision prononçant cette expulsion. Prévoir une expulsion du preneur

---

[9] DIBAS (F.), *« L'autonomie du bail à usage professionnel renouvelé en droit OHADA »*, revue d'étude et de recherche sur le droit et l'administration dans les pays d'Afrique, 2024, p.15.

[10] ROUSSEAU (T.), *La mise en demeure en matière de résiliation du bail à usage professionnel*, mémoire, université de Dschang, Cameroun, 2016, p. 65.

[11] LADEGAILLERIE (V.), *Lexique des termes juridiques*, Anxagora, 2005, p.74.

est une sanction et s'inscrit dans une visée de protection du droit de propriété du bailleur. La Cour d'appel d'Abidjan a d'ailleurs, eu à décider que le locataire doit être maintenu dans le local à usage commercial, dès lors qu'il a été expulsé de fait, aucune décision de justice ne l'ayant expulsé dudit local[12].

L'expulsion du preneur apparait comme une conséquence logique de la fin du contrat de bail. Le bail ayant cessé, logiquement, le droit du preneur devrait cesser consécutivement. Sa présence dans le local ne se trouve donc plus justifié. A l'expiration du délai de préavis, le preneur doit libérer les lieux et un état de ceux-ci doit être effectué dès lors que ce dernier a rendu les clés du local au bailleur.

En cas de non-respect des conditions prévues pour l'expulsion du locataire, le bailleur est susceptible de condamnation[13]. Cette procédure en droit camerounais débute par un commandement de quitter les lieux par huissier de justice au preneur. Aucune expulsion ne peut être réalisée avant l'expiration d'un délai de deux mois qui suit la délivrance de ce commandement[14]. Ce délai peut être prorogé par le juge qui ordonne l'expulsion pour une durée n'excédant pas trois mois lorsque l'expulsion est susceptible d'avoir des conséquences d'une exceptionnelle dureté pour la personne concernée ; ceci, en raison, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques. Le juge peut également réduire ou supprimer ce délai de deux mois, par décision spéciale et motivée, notamment lorsque les occupants sont rentrés dans les locaux par voie de fait.

[12] CA Abidjan, n°361, 27-3-2001 : N c/ A, le juris ohada, n°1/2003, Janvier-Mars 2003, p.54 ,ohadata J-03118.

[13] CA Littoral, arrêt, n°037/CC du 05/05/2003, affaire M. Tamwo Justin c/ Mme Kenfack née Nguindo Rose, ohadata J-07-49.

[14] Article 62 de la loi du 9 juillet 1991.

Cette décision du juge de la Cour d'appel loin de s'écarter de la vision classique que l'on a de la résiliation du bail à usage professionnel[15] montre qu'il n'est point besoin d'une mise en demeure lorsque le preneur n'a pas usé de son droit d'opposition pendant le délai du congé de préavis. La mission du juge compétent consistant dans un tel cas de figure à constater la résiliation. Par ailleurs, cet arrêt a pour mérite de trancher l'inéluctable question de savoir si le bailleur est tenu de formuler ensemble des demandes en résiliation et en expulsion ou s'il est tenu de les formuler distinctement. Avec la décision de la Cour d'appel du Centre, on comprend très bien que le contentieux portant sur la résiliation du bail à usage professionnel relève exclusivement de la compétence des juges du fond, c'est-à-dire les juridictions civiles qui ont reçu compétence pour juger à la fois, et des faits et du droit. En effet, la résiliation implique l'interprétation et l'appréciation au fond de l'exécution par les parties de leurs obligations contractuelles échappe à la compétence du juge des référés[16]. Tel est selon, le professeur Joseph DJOGBENOU[17], le choix opéré par l'AUDCG.

Annexe : Cour d'appel du Centre-Cameroun, arrêt n°44/COM du 22 mars 2023

[15] De façon classique, il est admis que la résiliation d'un bail à usage professionnel doit être judiciaire. Elle doit être précédée d'une mise en demeure préalable.

[16] CA Paris, 1 août 1890, Rec. Serey, 92.2.250.

[17] Voir Commentaire de l'avis N°1/2003/EP du 4 juin de la CCJA : Quel sort à la compétence du juge des référés en matière de résiliation du bail commercial et de l'expulsion du preneur au regard de l'article 101 de l'acte uniforme portant droit commercial ?

Décembre 2024

Note Biographique de l'auteur

Florent N'DRI N'DAH est juriste d'affaires. De nationalité ivoirienne, il est passionné par la recherche et l'écriture. Il s'intéresse d'une manière générale au droit OHADA, mais nourrit un intérêt particulier pour le droit de l'arbitrage et le droit des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution. Il est membre de l'IDEF et Rédacteur d'abstracts pour CollecteJPOHADA.(**www.jurisprudence-ohada.com**)

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Décembre 2024

Les articles de la Revue du Droit des Affaires en Afrique sont publiés sur les sites ci-après :

IDEF - La RDAA (institut-idef.org)

RDAA-OHADA

Et sur le site partenaire

NENA – Nouvelles Editions Numériques Africaines (nena-sen.com)