YSA/

ANNEE 2020

COUR D'APPEL DE L'OUEST

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE BAFOUSSAM

JUGEMENT N° 06/CIV/20
DU : 17 JANVIER 2020

AFFAIRE

NGUIADEM ROSE
(Me WATET)

CONTRE

TCHENDJOU RAPHAEL
(*Me* BOUCHEKO)

OBJET DU LITIGE

EXPULSION

DECISION

(Lire le dispositif)

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Première Instance de Bafoussam (Cameroun)

EXPEDITION

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON
TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE BAFOUSSAM
Le Greffier en Chef
MINISTRY OF JUSTICE
MINISTERE DE LA JUSTICE

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX – TRAVAIL - PATRIE

AUDIENCE CIVILE ET COMMERCIALE
DU 17 JANVIER 2020

---- A l'audience Publique du Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière Civile et Commerciale et siégeant en la salle de ses audiences sise au palais de Justice de ladite ville le dix sept Janvier deux mille vingt et présidée par :

---- Monsieur **DJAPITE NDOUMBE Quentin**, Président du Tribunal de céans ---------- Président ;
USTIN

---- Assisté de Maître **YAYA SAIDOU ABOUBAKAR**-------
---------- Greffier ;

---- A été rendu le jugement ci-après :

ENTRE

---- **Madame NGUIADEM ROSE,** commerçante, demeurant à Bafoussam, 8ième rue nylon, laquelle fait élection de domicile tant en sa demeure qu'en mon étude aux fins du présent exploit, demandeur ;

-D'UNE PART-

----- Et

---- **TCHENDJOU RAPHAEL, promoteur des établissements TCHENDJOU (SET SARL)** à Douala, ayant pour conseil Maître BOUCHEKO, Avocat au barreau du Cameroun ;

-D'AUTRE PART-

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

FAITS ET PROCEDURE

---- Suivant acte de saisine ainsi conçu dont l'original de l'assignation est produit dans le dossier de la procédure ;

----- « **ASSIGNATION EN EXPULSION ET EN OUVERTURE FORCEE DES PORTES**

---- L'An deux mille Dix-neuf ; **1er Rôle**

----- Et le Vingt-un juin ;

----- **Madame NGUIADEM ROSE,** commerçante, demeurant à Bafoussam, 8ième rue nylon, laquelle fait élection de domicile tant en sa demeure qu'en mon étude aux fins du présent exploit, demandeur ;

---- J'ai **Maître TCHOUA Yves,** Huissier de Justice près la Cour d'Appel de l'Ouest et à la 3ème charge près le Tribunal de Première Instance de Bafoussam, BP : 838, Tél/Fax : 233-44-64-79, email : tchouayves@yahoo.fr, (Etude sise face Légion de Gendarmerie de l'Ouest), y demeurant et domicilié soussigné ;

--- Agissant par l'intermédiaire de Maître GABRIEL KAMWA, huissier de justice à Douala, BP 6664, Tél :243 04 07 46, y demeurant et domicilié ;

DONNE ASSIGNATION A :

--- **Monsieur TCHENDJOU RAPHAEL, promoteur des établissements TCHENDJOU (SET SARL)** à Douala, où étant et parlant à : Mr TACHEGOUM, son gérant, trouvé en son bureau qui reçoit copie des présentes ;

---- D'avoir à se trouver et comparaître en personne, le *19 juillet 2019* à 07h30 mn en audience et en tant que de besoin à toutes les audiences de renvoi jusqu'au jugement définitif par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière civile et commerciale en la salle ordinaire de ses audiences sise au palais de Justice de ladite ville ;

POUR

----- Attendu que la requérante a donné à bail à la structure assignée, représentée par Monsieur TCHENDJOU Raphael, un local à usage commercial sis au quartier Djeleng 1 à Bafoussam lieu dit « carrefour printemps », comme fait foi la déclaration de location verbale en date du 13/11/2018 à Bafoussam, volume 1 folio 668 case 838 ;

----- Que depuis que l'assignée occupe ledit local, elle s'acquitte difficilement de ses charges locatives ;

----- Attendu qu'au demeurant, le locataire ici assigné cumule de nombreux mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

---- Que toutes les démarches entreprises auprès de l'assigné en vue du paiement des loyers sont restées sans effet ;

---- Attendu que même la mise en demeure du ministère de l'huissier instrumentaire servie à son promoteur en date du 30 avril 2019, n'a produit aucun effet ;

---- Que plus grave, l'assigné a abandonné les lieux à elle donnés à bail, son promoteur s'est soustrait de ses obligations pour aller s'installer à Douala ;

--- Attendu que depuis des lustres, aucune activité n'est plus exercée sur les lieux, les portes du local querellé étant hermétiquement fermées ;

--- Qu'un procès verbal de constat d'abandon des lieux a été dressé en date du 20 juillet 2018 par le ministère de l'huissier instrumentaire et sera produit en temps opportun ;

--- Attendu que ledit local laissé à ce jour à l'abandon se trouve dans un état de délabrement avancé, avec une dalle qui suinte abondamment ;

--- Que le sieur TCHENDJOU Raphael, promoteur des établissements SET SARL est déterminé à ne payer les loyers échus, encore moins libérer les lieux de son propre chef ;

--- Attendu qu'il convient d'y mettre un terme, en ordonnant son expulsion tant de corps que de biens et tous occupants de son chef ;

--- Qu'il y a également lieu d'ordonner l'ouverture forcée des portes du local querellé et l'enlèvement de tous les effets appartenant à l'assignée qui seront inventoriés pour être mis sous la garde de la requérante, à charge pour elle de les restituer dès réclamation ;

--- Attendu qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

--- Qu'il y a lieu de condamner l'assignée aux dépens ;

EXPEDITION

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON
MINISTRY OF JUSTICE
MINISTERE DE LA JUSTICE

PAR CES MOTIFS

----- Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer même d'office s'il y a lieu ;

----- S'entendre déclarer l'assignante recevable en sa demande et l'y dire fondée ;

----- AU PRINCIPAL, renvoyer les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

--- Mais dès à présent ;

--- Vu l'urgence et le péril en la demeure ;

--- Vu la déclaration de location verbale en date du 19/11/2018 ;

--- Vu l'article 182 et suivants du code de procédure civile et commerciale ;

--- Vu la mise en demeure en date du 30 avril 2019 restée sans effet ;

--- Constater la défaillance du locataire assigné relativement au paiement des loyers ;

--- Constater que le local querellé est abandonné et menace ruine ;

--- Constater que le local querellé est dans un état de délabrement avancé et que cette situation cause un énorme préjudice à la requérante ;

--- Y mettre fin ;

--- Ordonner l'expulsion de la société des établissements TCHENDJOU en abrégé SET SARL du local querellé tant de corps que de biens et tous occupants de son chef ;

--- Ordonner l'ouverture forcée des portes du local querellé et l'enlèvement de tous les effets appartenant à l'assignée qui seront inventoriés pour être mis sous la garde de la requérante, à charge pour elle de les restituer dès réclamation ;

--- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

---- Condamner l'assigné aux entiers dépens ;

SOUS TOUTES RESERVES

----- Et afin qu'elles n'en ignorent, je leur ai étant et parlant comme dessus, remis et laissé à chacune séparément copie du présent exploit dont le coût est de : Vingt mille Francs CFA ;

---- Employé pour copie une feuille de dimension du timbre à 1000 francs, somme incluse dans le coût de l'acte » ;

----- L'affaire enrôlée à l'audience du 19 Juillet 2019 a été appelée à son rang et renvoyée ;

----- Au cours des remises de cause les parties ont produit des conclusions dont les dispositifs suivent :

AUDIENCE DU 16 AOUT 2019
CONCLUSIONS ADDITIVES DE MAITRE WATET MIREILLE POUR LE COMPTE DE LA DEMANDERESSE

« PAR CES MOTIFS :

--- Vu le contrat de bail qui lie les parties ;

--- Vu la mise en demeure signifiée au défendeur par exploit datée du 30 avril 2019 ;

--- Constater que depuis le mois de Janvier 2017, le défendeur n'a plus jamais honoré un seul terme de loyer ;

--- Constater également que le défendeur a cessé l'exploitation de son commerce et que les locaux demeurent fermés depuis deux ans ;

--- Vu les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général ;

--- Résilier le bail litigieux ;

--- Ordonner l'expulsion du défendeur et tout occupant de son chef des locaux litigieux ;

--- Ordonner l'ouverture forcée des portes au cas où les locaux demeurent fermés ;

SOUS TOUTES RESERVES »

EXPEDITION

--- AUDIENCE DU 01 NOVEMBRE 2019 CONCLUSIONS DE MAITRE BOUCHEKO

--- PAR CES MOTIFS

--- Vu les dispositions de l'article 14 alinéa 4 (b) de la loi N°2006/015 du 19 Décembre 2006 tel que modifié portant organisation judicaire ;

--- Constater le caractère professionnel du bail de NGUIADEM Rose d'avec la concluante ;

--- Constater que la demanderesse a saisi le tribunal de première instance de Bafoussam en sa chambre civile et commerciale ;

--- Constater que la loi fixant organisation judiciaire et la composition du tribunal de première instance ;

--- Constater que la chambre civile et commerciale est une pure invention de la demanderesse ; laquelle n'est corroborée par aucun texte ;

---- **EN CONSEQUENCE**

---- AU PRINCIPAL

--- Déclarer l'action de la demanderesse irrecevable ;

SUBSIDIAIREMENT AU FOND

---- Réserver au demandeur le droit de conclure au fond conformément aux dispositions de l'article 97 du code de procédure civile et commerciale ;

--- Condamner la demanderesse aux dépens distraits au profit de Me BOUCHEKO PIERRE MARIE, avocat aux offres et affirmations de droit

Sous toutes réserves
Et ce sera justice »

---- Après autres renvois pour diligences utiles débats et plaidoiries, le tribunal par l'organe de son président rendu le jugement avant dire droit dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

---- Vu les lois et règlements en vigueur ;

---- Vu les pièces du dossier de la procédure ;

---- Attendu que suivant exploit en date 21 juin 2019 de **Maître TCHOUA YVES,** Huissier de Justice près la Cour d'Appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam, dûment enregistré le 16 Juillet 2019, Folio :375, Volume : 05 Case et Bordereau : 3127/1, au droit de quatre mille francs, **Madame NGUIADEM Rose**, commerçante, demeurant à Bafoussam, et ayant pour conseil Maître WATET, à fait donner assignation à **Monsieur TCHENDJOU Raphael** à Bafoussam, ayant pour conseil Maître BOUCHEKO , Avocat au barreau du Cameroun, à Bafoussam, d'avoir à se trouver et comparaître en personne le 19 Juillet 2019 à 07 heures 30 minutes par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière civile et commerciale pour est-il dit dans cet exploit :

----- Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer même d'office s'il y a lieu ;

----- S'entendre déclarer l'assignante recevable en sa demande et l'y dire fondée ;

----- AU PRINCIPAL, renvoyer les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

--- Mais dès à présent ;

--- Vu l'urgence et le péril en la demeure ;

--- Vu la déclaration de location verbale en date du 19/11/2018 ;

--- Vu l'article 182 et suivants du code de procédure civile et commerciale ;

--- Vu la mise en demeure en date du 30 avril 2019 restée sans effet ;

--- Constater la défaillance du locataire assigné relativement au paiement des loyers ;

--- Constater que le local querellé est abandonné et menace ruine ;

--- Constater que le local querellé est dans un état de délabrement avancé et que cette situation cause un énorme préjudice à la requérante ;

--- Y mettre fin ;

--- Ordonner l'expulsion de la société des établissements TCHENDJOU en abrégé SET SARL du local querellé tant de corps que de biens et tous occupants de son chef ;

--- Ordonner l'ouverture forcée des portes du local querellé et l'enlèvement de tous les effets appartenant à l'assignée qui seront inventoriés pour être mis sous la garde de la requérante, à charge pour elle de les restituer dès réclamation ;

--- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

---- Condamner l'assigné aux entiers dépens ;

---- Attendu qu'au soutien de son action, la requérante expose qu'elle a donné à bail à la structure assignée, représentée par Monsieur TCHENDJOU Raphael, un local à usage commercial sis au quartier Djeleng 1 à Bafoussam lieu dit « carrefour printemps », comme fait foi la déclaration de location verbale en date du 13/11/2018 à Bafoussam, volume 1 folio 668 case 838 ;

EXPEDITION

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON
MINISTRY OF JUSTICE
MINISTERE DE LA JUSTICE

----- Que depuis que l'assignée occupe ledit local, elle s'acquitte difficilement de ses charges locatives ;

----- Qu'au demeurant, le locataire ici assigné cumule de nombreux mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

---- Que toutes les démarches entreprises auprès de l'assigné en vue du paiement des loyers sont restées sans effet ;

---- Que même la mise en demeure du ministère de l'huissier instrumentaire servie à son promoteur en date du 30 avril 2019, n'a produit aucun effet ;

---- Que plus grave, l'assigné a abandonné les lieux à elle donnés à bail, son promoteur s'est soustrait de ses obligations pour aller s'installer à Douala ;

--- Que depuis des lustres, aucune activité n'est plus exercée sur les lieux, les portes du local querellé étant hermétiquement fermées ;

--- Qu'un procès verbal de constat d'abandon des lieux a été dressé en date du 20 juillet 2018 par le ministère de l'huissier instrumentaire et sera produit en temps opportun ;

--- Que ledit local laissé à ce jour à l'abandon se trouve dans un état de délabrement avancé, avec une dalle qui suinte abondamment ;

--- Que le sieur TCHENDJOU Raphael, promoteur des établissements SET SARL est déterminé à ne payer les loyers échus, encore moins libérer les lieux de son propre chef ;

--- Qu'il convient d'y mettre un terme, en ordonnant son expulsion tant de corps que de biens et tous occupants de son chef ;

--- Qu'il y a également lieu d'ordonner l'ouverture forcée des portes du local querellé et l'enlèvement de tous les effets appartenant à l'assignée qui seront inventoriés pour être mis sous la garde de la requérante, à charge pour elle de les restituer dès réclamation ;

--- Qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

--- Qu'il y a lieu de condamner l'assignée aux dépens ;

---- Attendu qu'au soutient de ses prétentions, elle produit au dossier de la procédure en plus de l'original de l'assignation, un original de la déclaration du bail liant les parties, une copie du procès verbal de signification de la mise en demeure du 30/04/2019 ;

--- Attendu que pour faire échec aux prétentions de la demanderesse, le défendeur ; par la plume de son conseil demande le rejet de cette requête du fait du caractère professionnel du bail d'une part et d'autre part qu'elle a saisi le président du tribunal en sa chambre civile et commerciale ;

--- **SUR L'EXCEPTION D'IRRECEVABILITE**

--- Attendu que le regroupement des chambres civiles et commerciales au tribunal de première instance de Bafoussam participe à la bonne administration de la justice dans cette localité ;

--- Qu'elle ne viole point les dispositions de l'article 14 alinéa 4 (b) de la loi N°2006/015 du 19 Décembre 2006 portant organisation judiciaire ;

--- Qu'il echet de rejeter cette exception comme non fondée ;

--- **SUR L'EXPULSION ET L'OUVERTURE FORCEE DES PORTES**

--- Attendu qu'à l'analyse, il est constant et cela appert du procès verbal de descente du 22 Novembre 2019 que l'immeuble litigieux a été depuis longtemps abandonné de la défenderesse qui ne l'exploite plus vu l'état d'abandon prolongé,

--- Que pire, il a fermé le local dans un état d'insalubrité avéré et avec en prime vingt six (26) mois de loyers échus et non payés depuis janvier 2017, en raison de 50.000FCFA le mois ;

--- Que le non paiement d'un seul terme de loyer à son échéance expose le preneur à la résiliation de son contrat de bail ;

--- Qu'en l'espèce la défenderesse doit plusieurs mois de loyers échus et non payés ;

--- Qu'il échet de résilier le contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de la défenderesse dudit immeuble tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef ;

--- Attendu que la défenderesse est partie en abandonnant le local fermé, toutes choses qui s'apparentent au déménagement à la cloche des bois ;

--- Qu'il échet d'ordonner l'ouverture des portes dudit immeuble par un serrurier professionnel en présence d'un huissier de justice territorialement compétent à charge pour ce dernier de dresser procès verbal des opérations d'ouverture et d'inventaire des biens éventuels trouvés sur les lieux et appartenant à la défenderesse, pour lui être restitués à sa demande ;

--- Attendu que le contrat de bail liant les parties n'est pas écrit ;

--- Que l'exécution provisoire sollicitée ne peut être accordée ;

--- Attendu que la partie qui succombe au procès, supporte les dépens ;

PAR CES MOTIFS

----- Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et commerciale et en premier ressort;

---- Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par la défenderesse comme non fondée ;

---- Reçoit le demandeur en son action et l'y dit partiellement fondé ;

---- Résilie le contrat de bail liant les parties ;

---- Ordonne l'expulsion de la défenderesse de l'immeuble occupé désormais sans droit ni titre, tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef ;

---- Ordonne également l'ouverture forcée des portes dudit immeuble par un serrurier en présence d'un huissier de justice territorialement compétent en charge pour lui de dresser procès verbal des opérations d'ouverture et inventaire des biens éventuels trouvés sur les lieux et mis sous la garde du demandeur pour restitution à la défenderesse à sa demande ;

---- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

---- Condamne la défenderesse aux dépens ;

----Ainsi fait, jugé et prononcé en audience civile et commerciale les mêmes jours, mois et an que dessus ;

---- En foi de quoi la présente minute du jugement a été signée par le Président et le Greffier ;

LE PRESIDENT **LE GREFFIER**

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME DELIVREE PAR NOUS GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNE BAFOUSSAM 08 DEC 2021

REPUBLIQUE DU CAMEROUN REPUBLIC OF CAMEROON MINISTRY OF JUSTICE MINISTERE DE LA JUSTICE

Kuela Madjouka Ivonne
Administrateur Principal des Greffes

DF = 20.000
ENREGISTRE A BAFOUSSAM BRET (ACTES JUDICIAIRES)
LE 31 01 2020
FOL 05 VOLUME 441 FOLIO 2820 BORDEREAU 790/13
REDUCTION 100 000 CHIFFRE Vingt mille francs
LE REGISSEUR 31 JAN 2020

REPUBLIQUE DU CAMEROUN DIRECTION GENERALE DES IMPOTS MINISTERE DES FINANCES

Abouolo Martin Paul
Contrôleur Principal des Régies Financières (Impôts)

REPUBLIQUE DU CAMEROUN REPUBLIC OF CAMEROON MINISTRY OF JUSTICE MINISTERE DE LA JUSTICE

MINISTERE DES FINANCES DIRECTION GENERALE DES IMPOTS TIMBRE FISCAL-FISCAL STAMP FCFA 000100 CMR2020O
COUR D'APPEL BAFOUSSAM 330535 11 0738 04/02/20 11:18