

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

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail - Patrie

WEIE/
ANNEE 2021

**AUDIENCE CIVILE ET COMMERCIALE
DU 07 MAI 2021**

COUR D'APPEL DE L'OUEST

**TRIBUNAL DE PREMIERE
INSTANCE DE BAFUSSAM**

JUGEMENT N°43/CIV/21
DU : 07 MAI 2021

AFFAIRE

TOUKAM DJOUBISSI Pulchérie

(Me MOMO)

CONTRE

KENSONG Thomas

OBJET DU LITIGE

Assignation en résiliation de contrat de
bail et expulsion

EXPEDITION

DECISION

(Lire le dispositif)



---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 sis au palais de Justice de la dite ville le sept mai deux mille vingt et un et présidée par :

---Monsieur AWONO EBANGA Edgard Marie Joseph, Président du Tribunal de céans.....Président ;

---Assisté de Maître NGOKO TANKEU Yannick-----

-----Greffier ;

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

ENTRE

---Madame TOUKAM DJOUBISSI Pulchérie, ménage domiciliée à Yaoundé, ayant pour conseil Me MOMO GANGUE Jean Célestin, demanderesse

-D'UNE PART-

ET

---Sieur KENSONG Thomas, commerçant et promoteur immobilier domicilié à Bafoussam, défendeur ;

-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 et copie de assignation sont produits dans le dossier de la procédure ;

----- « **ASSIGNATION EN RESILIATION DE CONTRAT DE BAIL ET EXPULSION** »

---L'An deux mille vingt ;

---Et le vingt trois février à 14 H 40 mn

---A la requête de dame TOUKAM DJOUBISSI Pulchérie, ménagère domiciliée à Yaoundé, Tél 696.41.35.99/677.3775.98 , ayant pour conseil Me MOMO GANGUE Jean Célestin Avocat au Barreau du Cameroun, BP: 771 Bafoussam Tél 677.03 67.95/697.55.08.81 laquelle fait élection de domicile au cabinet

**GROSSE ET COPIE
DELIVRE LE**



1^{er} rôle

udit conseil ainsi qu'à sa propre demeure aux fins du présent exploit et ses suites ;

---J'ai Maître MANFOUO Christophe, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam, 1^{er} charge Batié, Etude sise à l'étage de l'immeuble Bon Blanc au carrefour Batié, tél 677.89.29.93/ 662 96 49 80, Bafoussam y demeurant également et soussigné ;

DONNE ASSIGNATION A :

---Monsieur **KENSONG Thomas**, commerçant et promoteur immobilier domicilié à Bafoussam, Tél 699.56.75.66 où étant et parlant à :

(signature) sa personne qui reçoit copie des présentes et vise en marge.

--- D'avoir à se trouver et comparaître en personne le 05 Mars 2021 à 07 heures 30 minutes à l'audience et en tant que besoin à toutes les audiences subséquentes jusqu'au jugement définitif, par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière civile et a bref délai siégeant en salle ordinaire de ses audiences sis au palais de justice de ladite ville ;

POUR

---Attendu que suivant déclaration d'un contrat verbal dûment enregistré, la requérante avait loué à **KENSONG Thomas** pour ses besoins de commerce, un espace dans leur concession familiale située au quartier Ndiengdam à Bafoussam et qui abritait l'ancienne agence de voyage Inter City Voyages;

---Que s'agissant d'un contrat verbal, le bail avait été conclu pour une durée indéterminée ;

---Que d'accord parties, il avait été convenu d'un loyer mensuel de 20.000 frs (Vingt mille francs) payable d'avance le 25 de chaque mois;

---Que depuis la conclusion de ce contrat, le sus-requis n'a cru devoir payer que deux mensualités ;

---Que malgré les multiples interpellations de la requérante à l'effet d'exécuter ses obligations tel qu'il ressort de leurs engagements, le requis totalisait en Janvier 2021, huit mois de loyers échus et impayés, soit un total de 160.000Frs (cent soixante mille francs) couvrant une période allant du 25 Avril 2020 au 25 Décembre 2020 ;

---Abitrait l'ancienne agence de Voyage Inter City Voyage, qu'il occupe à titre de locataire sans payer les loyers ;

SOUS TOUTES RESERVES

---Et je lui ai, afin qu'il en ignore, ouu, étant et parlant comme dessus, remis et laissé copie du présent exploit dont le coût est de : Quinze mille francs CFA./- » ;

---Employé pour copie une feuille de la dimension du timbre à 1000 Francs , somme inclus dans le cout de l'acte ;/ »

----L'affaire est enrôlée à l'audience du 05 Mars 2021 et a été appelé à son rang ;

----Au cours des remises de causes le défendeur a produit une conclusion ;

---- AUDIENCE 05 MARS 2021 CONCLUSION DE SIEUR KENSONG THOMAS

PAR CES MOTIFS

---- Vu les développements qui précèdent ;

----Bien donner acte au concluant de qu'il offre de libérer tant de corps et bien que de tout occupant de son chef, l'espace situé dans la concession familiale de la demanderesse au quartier Ndiengdam à Bafoussam, qui abritait l'ancienne agence de Voyage Inter City Voyage et qui lui avait effectivement été donné à bail pour usage commerciale ;

----Bien vouloir accorder au concluant un délai de grâce de trois mois pour payer la totalité des sommes réclamées par la demanderesse ;

----Après autres renvoies pour diligences utiles débats et plaidoiries l'affaire a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 07/05/2021 ;

----Advenue à cette audience, nous avons rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL :

----Attendu que par exploit du 23 février 2021 de Maître MANFOUO Christophe, Huissier de justice à Batié, enregistré le 19 mars 2021 Vol 6 Folio 72 Case et Bordereau 102/1 aux droits de quatre mille (4000) francs CFA suivant quittance n°60575969, dame TOUKAM DJOUMESSI Pulchérie, ménagère domiciliée à Yaoundé, ayant pour conseil Maître MOMO GAMGUE Jean Célestin, Avocat au Barreau du Cameroun, BP 771 Bafoussam, au cabinet duquel elle a fait élection de domicile ainsi qu'en sa propre demeure, a fait donner assignation à sieur KENSONG Thomas, Commerçant et promoteur immobilier domicilié à Bafoussam en sa personne trouvée à son domicile, d'avoir à se trouver et comparaitre le 05 mars 2021 à 07 heures 30 minutes en l'audience et en tant que de besoin à toutes les audiences subséquentes jusqu'au jugement définitif, par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière civile et à bref délai, siégeant en la salle ordinaire des audiences sise au Palais de Justice de céans pour, est-il dit dans cet exploit :

«----Vu l'article 133 alinéa 1, 2 et 3 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général :

2^{ème} rôle

EXPEDITION



----Vu la déclaration verbale du contrat de bail dûment enregistré et liant les parties ;

----Constater que **Madame TOUKAM DJOUMESSI Pulchérie** est lié à **Sieur KENGSONG Thomas** par contrat de bail à usage professionnel ;

---- Constater que **Sieur KENGSONG Thomas** totalise plus de huit mois de loyers impayés ;

---- Constater qu'une mise en demeure de payer ou de libérer lui a été servie le 15 janvier 2021, lui impartissant un délai d'un mois pour s'exécuter ;

---- Constater qu'à ce jour, le requis n'a pas cru devoir s'exécuter ;

EN CONSEQUENCE

----Bien vouloir ordonner la résiliation du contrat de bail verbal conclu entre **Madame TOUKAM DJOUMESSI Pulchérie** et **Sieur KENGSONG Thomas** ;

----Bien vouloir en outre ordonner l'expulsion de **Sieur KENGSONG Thomas** tant de corps et de biens que de tous occupants de son chef, de l'espace objet du bail à usage professionnel qui lui a été consenti et sis à Bafoussam au quartier Ndiengdam, espace qui abritait l'ancienne agence de voyage Inter City Voyages, qu'il occupe à titre de locataire sans payer les loyers ; » ;

---- Attendu qu'au soutien de son action, dame **TOUKAM DJOUMESSI Pulchérie** a exposé que pour des besoins de son commerce, sieur **KENSONG Thomas** a pris en location l'espace de leur concession familiale située à Bafoussam, Quartier Ndiengdam, jadis occupé par l'agence Inter City Voyages ;

---- Que tel que l'atteste la déclaration de location verbale dûment enregistrée, versée au dossier de la procédure, le défendeur devait verser la somme de vingt mille (20000) francs CFA au titre de loyer mensuel payable à l'avance le 25 de chaque mois ;

---- Que le défendeur n'ayant payé que deux mensualités depuis la conclusion du contrat, tel que constaté courant janvier 2021, totalise huit mois de loyers échus et impayés couvrant la période du 25 avril 2020 au 25 décembre 2020, pour un montant de cent soixante mille (160000) francs CFA ;

---- Que mis en demeure de payer et de libérer suivant exploit d'Huissier daté du 15 janvier 2021, sieur **KENSONG Thomas** n'a pas cru devoir s'exécuter, et s'est mué en occupant sans droit ni titre pérennisant une voie de fait ;

---- Que pourtant, l'article 133 alinéa 1 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général dispose que « 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 », et en son alinéa 2 que « la demande en justice aux fins de résiliation 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 » ;

---- Que l'article 133 alinéa 3 du texte sus évoqué dispose qu'« à peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail 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 » ;

---- Qu'elle sollicite en conséquence que soit ordonnée la résiliation du contrat de bail verbal conclu entre sieur KENSONG Thomas et elle, ainsi que l'expulsion de ce locataire indélicat tant de corps, de biens que de tous occupant du chef de ce dernier de l'espace qui abritait l'ancienne agence de voyage Inter City Voyages ;

---- Attendu que Maître MOMO GAMGUE Jean Célestin, Avocat au Barreau du Cameroun, est constitué pour le compte de dame TOUKAM DJOUMESSI Pulchérie ;

----Qu'il échet de lui en donner acte ;

---- Attendu qu'à l'appui de ses arguments et prétentions, la demanderesse a versé au dossier de procédure un bordereau de pièces contenant outre l'original de l'assignation, la copie de la mise en demeure de payer et de libérer avant poursuites judiciaires, et la déclaration de location verbale ;

---- Attendu qu'en réagissant par conclusions du 04 mars 2021, produites à l'audience du lendemain, sieur KENSONG Thomas a offert de libérer l'espace objet du bail sus évoqué, puis sollicité un délai de grâce de trois mois pour s'acquitter de la somme de cent quatre- vingt treize mille (193000) francs représentant les loyers échus et non payés ;

---- Attendu qu'il s'en suit de statuer contradictoirement l'égard de toutes les parties ;

---- Attendu que « 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 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 » tel que dispose l'article 133 (1 et 2) de l'Acte Uniforme portant droit

EXPEDITION



Commercial Général ;

----Attendu à l'analyse qu'un contrat de bail à usage commercial a été conclu entre les parties ;

---- Que la présente action en résiliation de contrat de bail et en expulsion, a été précédée d'une mise en demeure de payer et de libérer faite suivant exploit du 15 janvier 2021 du ministère de Maître MANFOUO Christophe, Huissier de Justice à Batié signifié la personne du défendeur ;

---- Attendu que le défendeur ne conteste pas la nature verbale du contrat le liant à dame TOUKAM DJOUMESSI Pulchérie, la stipulation relative au paiement du loyer, et ne conteste aucun des griefs ci-dessus retenus à son passif, notamment le fait du non- paiement des loyers échus ;

---- Qu'il en découle de constater la résiliation de plein droit dudit contrat ;

---- Attendu que la demanderesse a sollicité l'expulsion de sieur KENSONG Thomas du local dont s'agitant de corps, de biens que de tous occupant du chef de ce dernier ;

---- Attendu qu'à la lecture des dispositions de l'article 544 du Code Civil, « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » ;

---- Qu'il s'en suit après la résiliation de plein droit du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion de sieur KENSONG Thomas du local qu'il occupe à usage professionnel, appartenant à dame TOUKAM DJOUMESSI Pulchérie, tant de corps, de biens et que de tous occupants de leur chef ;

---- Attendu qu'aux termes de l'article 50 du Code de Procédure Civile et Commerciale, « toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens » ;

---- Qu'il en découle de mettre les dépens à la charge de sieur KENSONG Thomas ayant succombé au procès ;

PAR CES MOTIFS

----Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties en matière civile et en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

---- Reçoit dame TOUKAM DJOUMESSI Pulchérie en son action;

---- L'y dit fondée ;

---- Prononce la résiliation du contrat de bail verbal conclu entre dame TOUKAM DJOUMESSI Pulchérie et sieur

