

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

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
PAIX - TRAVAIL - PATRIE

/NTY/  
ANNEE 2021

COUR D'APPEL DE L'OUEST

AUDIENCE CIVILE ET COMMERCIALE

DU 11 JUIN 2021

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE  
BAFOUSSAM

JUGEMENT N°53/CIV/21

DU : 11 JUIN 2021

AFFAIRE

**KENMOE Cécile**

(Me SAMBA)

CONTRE

**NJOGAB LONTSI Alvine**

**Flaure**

(Me KAMGAING)

OBJET DU LITIGE

Résiliation de bail en expulsion et en  
dédommagement

DECISION

(Lire le dispositif)

EXPEDITION



---L'an deux mille vingt et un et le onze du mois  
de juin ;

---Nous, **AWONO EBANGA Edgard Marie  
Joseph**, Président du Tribunal de Première  
Instance de Bafoussam, statuant en matière civile  
et commerciale et siégeant en salle de ses  
audiences sis au Palais de Justice de ladite  
ville ;

---Assisté de Maître **MBONJO EDJONG Julien  
Durell** ----- Greffier ;

---Avons rendu le présent jugement ;

ENTRE

---**Dame KENMOE Cécile**, Commerçante  
demeurant à Bafoussam, demanderesse;

D'UNE PART

---ET,  
---**Dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure**,  
demeurant à Bafoussam, défendeurs ;

-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  
original de l'assignation est produite dans le  
dossier de la procédure ;

--- « ASSIGNATION EN RESILIATION DU  
BAIL, EN EXPULSION ET EN  
DEDOMMAGEMENT

L'an deux mille vingt

Et le : *six du mois de Novembre*

A la requête de **Madame KENMOE Cécile**,  
Commerçante demeurant à Bafoussam, laquelle  
fait élection de domicile en sa demeure et en mon  
Etude aux fins du présent exploit ;

J'ai, **Maître TCHOUA Yves**, Huissier de  
Justice près la Cour d'Appel de l'Ouest et les  
Tribunaux de Bafoussam, Etude sise face Légion  
de Gendarmerie de l'Ouest à Bafoussam, B.P :  
838, Tel:3.344.64.79 y demeurant soussigné;

**DONNE ASSIGNATION A:**

- **NJOGAB LONTSI Alvine Flaure**, demeurant  
à Bafoussam, en son domicile où étant et parlant  
à: *son gérant Mr THIO Dieudonné, qui*  
*reçoit copie des présentes et refuse de*  
*viser*

D'avoir à se trouver et comparaître le  
**VENDREDI 20 NOVEMBRE 2020** à 7h30  
minutes du matin, en l'audience et en tant que de  
besoin, à toutes les audiences suivantes de renvoi  
jusqu'au jugement définitif, par devant le  
Tribunal de Première Instance de Bafoussam,  
statuant en matière civile et commerciale,  
siégeant en la salle ordinaire de ses audiences,  
sise au palais de justice de ladite ville **POUR:**

Attendu que par un contrat verbal à durée  
indéterminée, le requérant donne en location à  
dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure, la  
boutique N° B248, « BLOC B » du Marché  
Central de Bafoussam, ce à usage commercial,  
moyennant un loyer mensuel de 35.000 F.CFA,  
payable annuellement et d'avance comme en fait  
foi la déclaration de location verbale enregistrée  
à Bafoussam le 16 Octobre 2020 (ACTES SSP),  
Vol 1, Folio 109, Case 401, quittance N°  
60241412 du 15 Octobre 2020;

Attendu que depuis belle lurette, la requérante a exprimé à son locataire dont s'agit sa préoccupation de reprendre possession les lieux pour les exploiter personnellement;

Que compte tenu de la résistance de son locataire en question, elle lui a fait notifier le 07 de Janvier 2020 par le Ministère de l' Huissier de Justice instrumentaire, une sommation valant congés d'avoir dans six (06) mois conformément à l'article 125 de l'Acte Uniforme OHADA portant Droit Commercial Général à libérer les lieux, mais elle s'obstine à y demeurer, narguant la requérante et la méprisant à tout vent;

Que la requérante s'est vue obliger de faire enregistrer son bail avec la reuise en engageant d'énormes sommes d'argent en ses lieux et place, traduisant par là son intention de nuire

Attendu que c'est légitime que la requérante reprenne possession de son local pour l'occuper et l'exploiter elle-même;

Attendu que devant pareille situation, elle se trouve fondée de s'adresser à justice pour s'entendre ordonner la résiliation du bail et l'expulsion de son locataire de la boutique dont s'agit tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef, sous astreintes de 50.000 F.CFA par jour de retard, s'entendre condamner à lui payer le somme de 500.000 F.CFA à titre de dommages et intérêts;

### PAR CES MOTIFS

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

Recevoir la requérante en sa demande et l'y dire fondée;

Vu les dispositions de l'article 125 de l'Acte Uniforme OHADA portant Droit Commercial Général;

Vu la sommation de libérer valant congés, notifiée à la sus reuise le 07 Janvier 2020 par le Ministère de l'Huissier instrumentaire et demeurée sans effet;

-Ordonner la résiliation du bail et l'expulsion du

EXPEDITION



dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure de la boutique dont s'agit, tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef, sous astreintes de 50.000 F.CFA par jour de retard;

-La condamner en outre à payer à la requérante la somme de 500.000 F.CFA à titre de dommages intérêts;

-Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

-La Condamner enfin aux entiers dépens;

**SOUS TOUTES RESERVESS**

Et afin qu'elle n'en ignore, je lui ai étant et parlant comme dessus, remis et laissé copie du présent exploit dont le coût est de VINGT MILLE FRANCS ;

Employé pour copie, une feuille de la dimension du timbre à 1.000 francs, somme incluse dans le coût de l'acte » ;

---L'affaire enrôlée à l'audience du 20 novembre 2020 a été appelée à son rang ;

---Attendu qu'au cours de remise de la cause, les parties par le truchement de leur conseil ont produit des conclusions dont les dispositifs suivent :

**AUDIENCE 02 AVRIL 2021**

**CONCLUSIONS DE LA DEMANDERESSE**

**« PAR CES MOTIFS**

Recevoir la concluante en ses conclusions et les y dire fondées,

Vu les dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général;

Vu la sommation de libérer valant congés, notifiée à la sus requise le 07 janvier 2020 par le ministère de Maître TCHOUA Yves, Huissier de justice à Bafoussam et demeurée sans effets ;

Ordonner la résiliation du bail et l'expulsion de

dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure de la boutique N° B248, «BLOC B » du marché central de Bafoussam tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef, sous astreintes de 50.000 FCFA par jour de retard;

Condamner dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure à payer à la concluante la somme de FCFA 2.000.000 (deux millions) à titre des dommages et intérêts:

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours;

Condamner la défenderesse aux entiers dépens» ;

### AUDIENCE DU 09 AVRIL 2021

#### CONCLUSIONS EN REPLIQUE DES DEFENDERESSE

#### « PAR CES MOTIFS

Et tous autres à déduire, ajouter ou Suppléer s'il sied :

Voir constater que dans la Déclaration de Location Verbale versée au dossier de procédure par la demanderesse en guise de preuve du contrat de bail allégué, il est indiqué comme locataire « KENMOE CECILE », et non NJOGAB LONTSI Alvine Flaure, et que le montant du loyer annuel indiqué est de 180.000 FCFA (cent quatre-vingt mille francs), correspondant à un loyer mensuel de 15.000 FCFA (quinze mille francs) ;

Constater que les quittances de paiements du bail aux impôts produites également par la demanderesse, indiquent de plus fort un loyer mensuel de 15.000 FCFA (quinze mille francs) ;

Constater que la demanderesse prétend elle-même dans son acte de saisine que le loyer mensuel lié au prétendu bail en cours entre elle et la Concluante est de 35 000 FCFA (trente-cinq mille francs);

Dire et juger que la Concluante n'est pas la locataire de la demanderesse au regard des pièces versées par cette dernière, et que le Tribunal de céans ne saurait, ni résilier un contrat inexistant, ni expulser la défenderesse, encore moins, la condamner à une quelconque indemnisation ;

EXPEDITION



**Par conséquent:**

Bien vouloir rejeter tous les chefs de demande de dame KENMOE Cécile Comme non fondés ;

Condamner la demanderesse aux entiers dépens distraits au profit de Maître KAMGAING René Clair, Avocat aux offres et affirmations de droit.

Sous toutes réserves » ;

---Après autres renvoies pour diligence utile, débats et plaidoirie, l'affaire a été mise en délibéré pour ordonnance être rendue le 11 juin 2021 ;

---Advenue cette audience, Nous avons rendu le jugement dont la teneur suit ;

**LE TRIBUNAL**

-----Attendu que par exploit du 06 novembre 2020 du ministère de Maître TCHOUA Yves, Huissier de justice à Bafoussam, acte enregistré à la régie des recettes Vol 06 Folio 64 Case et Bordereau 03/1 aux droits de quatre mille (4000) francs CFA suivant quittance n°60234246 du 23 novembre 2020, dame KENMOE Cécile, Commerçante demeurant à Bafoussam, laquelle fait élection de domicile en sa propre demeure ainsi qu'en l'Etude de l'Huissier de Justice instrumentaire, a donné assignation à dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure demeurant à Bafoussam, en son domicile, d'avoir à se trouver et comparaître le vendredi 20 novembre 2020 à 07 heures 30 minutes, en l'audience et en tant que de besoin, à toutes les audiences suivantes de renvoi jusqu'au jugement définitif, et par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière civile et commerciale, siégeant en la salle ordinaire de ses audiences sise au Palais de Justice de céans pour, est-il dit

dans l'exploit de saisine ;

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

---Recevoir la requérante en sa demande et l'y dire fondée ;

---Vu les dispositions de l'article 125 de l'Acte Uniforme OHADA portant Droit Commercial Général ;

---Vu la sommation de libérer valant congés, notifiée à la sus requise le 07 janvier 2020 par le Ministère de l'Huissier instrumentaire et demeurée sans effet ;

---Ordonner la résiliation du bail et l'expulsion de dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure de la boutique dont s'agit, tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef, sous astreintes de 50.000 F.CFA par jour de retard ;

--- La condamner en outre à payer à la requérante la somme de 500.000 F.CFA à titre de dommages intérêts ;

--- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

---La condamner enfin aux entiers dépens » ;

-----Attendu que dame KENMOE Cécile a exposé avoir donné en location et à usage commercial à dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure la boutique n° B248, « BLOC B » du Marché Central de Bafoussam, moyennant un loyer mensuel de trente- cinq mille (35.000) francs CFA, tel qu'il ressort de la déclaration de location verbale enregistrée à Bafoussam le 16 octobre 2020 (ACTES SSP), Vol 1, Folio 109, Case 401, Quittance n°60241412 du 15 octobre 2020;

-----Qu'il lui a depuis longtemps signifié son

EXPEDITION



projet légitime de reprendre possession et exploiter personnellement ce local, et lui a pour ce faire vainement servie une sommation valant congés d'avoir à libérer dans les six (06) mois conformément à l'article 125 de l'Acte Uniforme OHADA portant Droit Commercial Général ;

-----Qu'elle a dû se résoudre à faire enregistrer leur contrat de bail, engageant à l'occasion d'énormes sommes d'argent ;

-----Qu'elle se trouve fondée à saisir la Justice aux fins de résiliation du bail et d'expulsion de la défenderesse de la boutique tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef, sous astreinte de cinquante par jour de retard, et entendre cette dernière condamnée à lui payer la somme cinq cent mille francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

-----Attendu que Maître SAMBA Mariana, Avocate au Barreau du Cameroun, s'est constituée pour le compte de dame KENMOE Cécile ;

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

-----Attendu que la demanderesse a produit aux débats un bordereau de pièces contenant :

-En original la déclaration de location verbale ;

-En original les quittances de paiement des frais d'enregistrement au fisc ;

-L'original de la sommation de libérer valant mise en demeure et congés ;

-L'original de l'assignation ;

----Attendu que revenant aux débats au travers de conclusions datées du 30 mars 2021 sous la plume de son conseil susnommé, tout en réitérant les termes de l'assignation valant conclusions, dame KENMOE Cécile a soutenu que le refus de



dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure de libérer les lieux, lui cause un préjudice, et l'empêche de se concentrer sur son activité commerciale du fait qu'elle est personnellement menacée d'être expulsée par son propre bailleur ;

----- Attendu que Maître KAMGAING René Clair, Avocat au Barreau du Cameroun s'est constitué pour la défense des intérêts de dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure ;

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

----- Attendu que pour convaincre de l'inanité des prétentions et arguments ci-dessus, Maître KAMGAING René Clair a sollicité le rejet de tous les chefs de demande non fondés de dame KENMOE Cécile ;

----- Qu'il est patent, selon lui, à la lecture de la déclaration de location verbale produite au dossier de procédure, qu'aucun contrat n'a jamais existé entre les parties, mais entre la demanderesse et la locataire nommée KENMOE Cécile ;

----- Qu'en outre le montant du loyer annuel porté dans ladite déclaration est de cent quatre-vingt mille (180.000) francs CFA, ce correspond exactement au loyer mensuel de quinze (15.000) francs CFA mentionné dans les quittances de paiement du bail aux impôts versées au dossier de la procédure, contrairement au montant de trente-cinq mille (35.000) francs dont la demanderesse se prévaut dans l'acte de saisine ;

----- Attendu que répliquant suivant note en délibéré du 29 avril 2021 produite à l'audience du 07 mai 2021, Maître SAMBA Mariana a relevé que la défenderesse qui polarise son argumentaire sur les mentions erronées

EXPEDITION



contenues dans la déclaration de location verbale datée du 15 octobre 2020, ne nie toutefois pas qu'elle occupe à titre locatif la boutique n° B248 « Bloc B » du marché A de Bafoussam ;

---Que pour asseoir la conviction du tribunal, elle a produit une déclaration de location verbale régularisée datée du 21 avril 2021 ;

-----Attendu que suivant note en délibéré produite à l'audience du 07 mai 2021, dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaire a fait valoir que toutes les boutiques du Marché Central sont la propriété de la ville de Bafoussam ;

-----Que la déclaration de location verbale dont se prévaut dame KENMOE Cécile est inapte à faire office de contrat de bail en ce qu'elle n'est qu'un acte unilatéral que toute personne peut se faire établir auprès de l'administration fiscale pour être permis de s'acquitter des impôts ;....

-----Que très subsidiairement s'agissant d'un contrat de bail à durée indéterminé, elle a élevé à temps une contestation de congé suite à la sommation de libérer valant congé à elle servie le 07 janvier 2020 ;

-----Que le congé dont s'agit était justifié par l'intention de la demanderesse de « reprendre possession des lieux pour les exploiter personnellement », raison non comprise dans les cas de motifs graves et légitimes énumérés in extenso dans l'article 127 de l'Acte Uniforme OHADA sur le Droit Commercial Général comme à même d'exclure le locataire du droit au renouvellement du bail sans paiement par le bailleur d'une indemnité d'éviction ;

-----Attendu qu'elle a produit l'exploit du 06 juin 2020 contenant opposition à sommation de

libérer valant congés ;

----Attendu que revenant aux débats suivant note additive en cours de délibéré produite à l'audience du 07 mai 2021, Maître SAMBA Mariana a soutenu que la défenderesse ne saurait dénier à sa cliente la qualité de propriétaire, l'exploit d'opposition sus évoqué, formalisé à la requête de dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure faisant mention de ce « qu'en effet, la requérante qui est une femme éprise de paix, honnête, de bonne foi et respectueuse sait effectivement qu'elle occupe au titre d'un contrat de bail à usage professionnel et à durée indéterminée dûment enregistré la boutique N° B 248 sise au marché central de Bafoussam moyennant un loyer mensuel de 35000 FCFA » ;

---Que les quittances de la Mairie produites montrent à suffire que la boutique B 248 du marché A de Bafoussam est attribuée à dame KENMOE Cécile ;

-----Qu'une sous location reste un bail et la forme écrite de celle-ci n'étant pas une exigence, elle peut être aussi verbale comme en l'espèce, d'où la nécessité d'une déclaration de location verbale ;

-----Que l'indemnité d'éviction sollicitée par dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure se calcule sur la base de pièces justificatives, dont aucune n'a été produite par cette locataire ;

---Attendu qu'au crédit de ses précédentes déclarations, dame KENMOE Cécile a versé des quittances émises par la Commune Urbaine de Bafoussam, et une photocopie de l'exploit du 06 juin 2020 contenant opposition à sommation de libérer valant congés ;

EXPEDITION



---Attendu qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard des parties ayant conclu ;

---- Attendu que la demanderesse est recevable en son action comme introduite conformément aux dispositions légales ;

---- Attendu que les parties étant liées par contrat de bail à usage professionnel, la demanderesse a sollicité la résiliation et l'expulsion de la défenderesse de la boutique N° B 248 sise au marché central de Bafoussam tant de corps, de biens que de tous occupants du chef de dernière ;

---- Qu'elle lui a signifié son projet de reprendre possession et d'exploiter personnellement ledit local ;

---- Qu'elle fait en outre grief à dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure ne s'être abstenue de faire enregistrer leur contrat, la contraignant ainsi à le faire en ses lieu et place en contrepartie d'une forte somme d'argent ;

---- Attendu que l'article 128 de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général (AUDCG) dispose que « Le bailleur peut, sans versement d'indemnité d'éviction, refuser le renouvellement du bail portant sur les locaux d'habitation accessoires des locaux principaux, pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint ou ses ascendants, ses descendants ou deux de son conjoint » ;

---- Attendu que le contrat de bail, comme tout contrat exige la loyauté et la bonne foi consubstantielles dans le cadre de son exécution ;

---- Qu'en l'espèce, la défenderesse qui a au principal nié sa qualité de bailleresse à dame KEMOE Cécile, a exigé de celle-ci une indemnité d'éviction préalablement au non renouvellement de son bail ;

---- Attendu qu'il est patent que dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure ne s'oppose pas à la résiliation de son bail ;

---- Que « la reprise des locaux sur le fondement de l'article 128 de l'AUDCG ne concerne que les locaux à usage d'habitation ; en conséquence, s'agissant d'un bail commercial, l'indemnité d'éviction est due au preneur (*TRHC Dakar, n°234, 31-1-2001 : Héritiers de Feu A.S. c/ El Hadj N.T. Ohadata J-05-62*) ;

---- Qu'il s'en suit de constater la résiliation du bail liant dame KENMOE Cécile à dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure, mais de rejeter comme non fondée la demande reconventionnelle en paiement de l'indemnité d'éviction non déterminée présentée par cette locataire ;

---- 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 du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse de la boutique n° B248, « BLOC B » du Marché Central de Bafoussam qu'elle occupe à usage professionnel, appartenant à dame KEMOE

EXPEDITION



Cécile, tant de corps, de biens et que de tous occupants du chef de cette locataire ;

---- Attendu que mérite rejet comme non fondée la demande en paiement de dommages- intérêts introduite par dame KENMOE Cécile ;

---- Attendu qu'il n'y a pas lieu à craindre que la défenderesse ne s'exécute pas spontanément ;

---- Qu'il en découle de ne point assortir l'exécution de cette mesure d'une sous astreinte ;

---- Attendu que la demanderesse a sollicité que l'ordonnance à intervenir soit dite exécutoire par provision conformément à la loi ;

---- Qu'il y a lieu d'y faire droit ;

---- 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 dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure ayant succombé au procès ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

---- Reçoit la demanderesse en son action ;

---- Constate la résiliation du bail liant dame KENMOE Cécile à dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure ;

---Ordonne l'expulsion de la défenderesse tant de corps que de biens et de tous occupants de son chef, de la boutique querellée ;

---Dit n'y avoir lieu à astreinte ;

---Rejette comme non fondée la demande en paiement de dommages-intérêts introduite par

**DEPENS**

Const Doss .....2.000f  
 Timbres ..... 8.000f  
 Assign.....20.000f  
 Sommaton.....20.000f  
 Enregistrement..... \_\_\_\_\_ f

**TOTAL : ..... \_\_\_\_\_ fcfa**

dame KENMOE Cécile ;

---- Dit dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure non fondée en sa demande reconventionnelle en paiement de l'indemnité d'éviction non déterminée ;

---L'en déboute en conséquence ;

---Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel ;

-----Condamne dame NJOGAB LONTSI Alvine Flaure aux dépens liquidés quant à présent à la somme de.....

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

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

**POUR EXPEDITION CERTIFIEE  
CONFORME DELIVREE PAR NOUS  
GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNE  
BAFOUSSAM 10.8 DEC 2021**



*Me Kuela Madjeuka Ivonne*  
Administrateur Principal des Greffes

LE PRESIDENT

LE GREFFIER

*E = 20.000*  
REGISTRE A BASSAM BRET (ACTES JUDICIAIRES)  
FOLIO 83 CASE ET BD 311/2  
LE REGISSEUR



*Merci'a Samuel Lionor*  
Contractuel d'Administratio.



