

REPUBLICQUE DU CAMEROUN
PAIX - TRAVAIL - PATRIE
AUDIENCE CIVILE ET COMMERCIALE
DU 03 JANVIER 2020

ANNEE 2020

COUR D'APPEL DE L'OUEST

TRIBUNAL DE PREMIERE
 INSTANCE DE BAFOUSSAM

JUGEMENT N° 01/CIV/20
DU : 03 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 Trois Janvier deux mille vingt et présidée par :

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

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

A été rendu le jugement ci-après :

AFFAIRE

Institut Supérieur des Affaires et de Management (I.N.S.A.M.)

(Me **YAMENDJEU Clément**)

CONTRE

SANDEU Louis Marie

(Me **JUJU KUOH Lucienne**)

OBJET DU LITIGE

Expulsion.

DECISION

(Lire le dispositi

ENTRE

---- Institut Supérieur des Affaires et de Management (I.N.S.A.M.), établissement Privé Laïc dont le siège social est à Douala, BP : 4100, représenté par son promoteur FOYET SIEGNING Ignace, juriste d'affaire domicilié à Douala Bonabéri, ayant pour conseil Maître YAMENDJEU Clément, Avocat au Barreau du Cameroun ; demandeur ;

-D'UNE PART-

----- Et

---- Monsieur **SANDEU Louis Marie**, Garagiste demeurant à Bafoussam, ayant pour conseil Maître JUJU KUOH Lucienne, Avocate au Barreau du Cameroun ; 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 de l'assignation est produit dans le dossier de la procédure ;

---- « ASSIGNATION EN EXPULSION

---- L'An deux mille Dix-neuf ;

---- Et le Premier Août à 17 H 30 ;

----- A la requête de l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. », établissement Privé Laïc dont le siège social est à Douala, BP : 4100, représenté par son promoteur docteur FOYET SIEGNING Ignace, juriste d'affaire domicilié à Douala Bonabéri, lequel fait élection de domicile en sa propre demeure ainsi qu'en mon étude aux fins du présent exploit et ses suites ;

---- J'ai Maître **TCHANGO Augustin NOUBISSIE**, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam y demeurant et domicilié au quartier TAMDJIA immeuble face ancien gare Renault derrière station-service Total, BP : 677, Tel : 22 02 49 67/ 6 99.08.14.71, et soussigné ;

DONNE ASSIGNATION A :

---- Monsieur SANDEU Louis Marie, garagiste domicilié à Bafoussam Tamdja, occupant de l'immeuble de l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. » à Bafoussam, en son domicile où étant et parlant à : *Mr SANDEU Louis Marie, sa propre personne ainsi déclarée et trouvée dans son garage automobile situé sur ledit immeuble qui reçoit copie des présentes et vise en marge ;*

---- D'avoir à se trouver et comparaître le 23 Août 2019 à 7heures 30 et en tant que de besoin à toutes les audiences subséquentes par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière civile et commerciale et siégeant en la salle ordinaire de ses audiences sise au palais de Justice de ladite Ville ;

POUR

----- Attendu que l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. » est propriétaire incontesté d'un immeuble urbain bâti sis à Bafoussam au lieu-dit Tamdja formant le lot N°400/B d'une superficie de 300m² ;

----- Attendu que le droit de propriété du requérant est matérialisé par le titre foncier N° 2713 dub département de la Mifi volume 14 Folio 118 ;

----- Attendu que SADEU Louis Marie occupe une partie dudit immeuble dans lequel il exploite un garage d'automobiles ;

----- Attendu que le requérant s'était opposé formellement et de la manière la plus expresse à cette occupation abusive non justifiée de son immeuble et avait sollicité que sieur SANDEU Louis Marie libérât ledit immeuble ;

----- Attendu qu'en dépit de multiples démarches entreprises, sieur SANDEU Louis Marie s'obstine à ne pas libérer les lieux et se maintient manu militari dans ceux-ci ;

----- Attendu que même la mise en demeure de libérer avant poursuite judiciaires servie à sieur SANDEU Louis Marie en date du 09 juillet 2018 par exploit de maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE Huissier de justice à BAFOUSSAM ne l'a pas ébranlé ;

----- Attendu que non seulement sieur SANDEU Louis Marie occupe les lieux, mais ne verse aucun loyer au requérant toute chose qui devrait justifier son occupation ;

----- Attendu qu'il s'agit de la part de sieur SANDEU Louis Marie d'une véritable vie de fait criarde et caractérisée qu'il exerce de manière continue et progressive sur le requérant ;

----- Attendu qu'il s'agit également de la part de sieur SANDEU Louis Marie d'une violation flagrante du droit sacré de propriété consacré par l'article 544 du code civil ainsi que de la violation de la loi N° 80/22 du 14 juillet 1980 relative à la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale ;

----- Attendu que l'occupation de sieur SANDEU Louis Marie est manifestement abusive parce que sans droit ni titre ;

----- Attendu que présentement, le requérant voudrait jouir de son droit de propriété sur son terrain ;

----- Attendu que le requérant entend mettre en valeur son terrain en construisant avant la rentrée académique 2019/2020 un nouveau campus qui abritera ses nouveaux étudiants ;

----- Attendu que le préjudice subi par le requérant à cause de cette violation flagrante de son droit de propriété est énorme dont réparation intégrale est due ;

----- Attendu que c'est le lieu de relever les difficultés jusqu'à là éprouvées par le requérant à faire respecter son droit de propriété du fait des diverses subterfuges avancées au requérant ainsi que la résistance abusive insolemment affichée par sieur SANDEU Louis Marie, lequel tente malicieusement de se dérober à une règle de droit sacré ;

----- Attendu que c'est à bon droit que le requérant prouve sa qualité par l'extirpation des textes légaux ainsi que la production au dossier de procédure du titre foncier N° 2713 du département de la Mifi ;

EXPEDITION



----- Ainsi que la copie de l'exploit de la notification d'un certificat de propriété contenant mise en demeure de libérer avant poursuites judiciaires servie à sieur SANDEU Louis Marie en date du 09 juillet 2018, toute chose qui fonde le requérant à solliciter l'expulsion pure et simple du sus requis de son immeuble ;

----- Attendu qu'au regard de cette voie de fait criarde et manifeste que sieur SANDEU Louis Marie exerce de manière continue, progressive et permanente sur le requérant, icelui voudrait solliciter auprès de la juridiction compétente la cessation de cette voie de fait par l'expulsion pure et simple du nommé SANDEU Louis Marie dudit immeuble ;

----- Attendu en fin que l'occupation abusive du sus requis cause au requérant un préjudice substantiel au regard de son caractère progressif et continu telle assertion devant à coup sûr amener le Tribunal de céans à prononcer promptement la cessation dudit préjudice en ordonnant l'expulsion du requis de l'immeuble du requérant ;

PAR CES MOTIFS

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

----- Recevoir le demandeur en son action et l'y dire fondée ;

----- Constater que la propriété du requérant sur ledit immeuble est matérialisée par le titre foncier N° 2713 du département de la Mifi ;

----- Dire et juger que l'occupation du nommé SANDEU Louis Marie de l'immeuble de l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. » est abusive par ce que sans droit ni titre ;

----- Constater que le requérant voudrait construire sur ledit terrain un campus pour abriter ses étudiants mais de trouve heurter à une résistance abusive insolemment affichée par sieur SANDEU Louis Marie, lequel se maintient manu militari dans ledit immeuble ;

----- Constater qu'il s'agit de la part de sieur SANDEU Louis Marie d'une violation flagrante et caractérisée du **droit sacré** de propriété du requérant ;

----- Constater qu'il s'agit également d'une véritable voie de fait que sieur SANDEU Louis Marie exerce sur le requérant toute chose qui crée à celui-ci un préjudice substantiel dont réparation est due ;

EN CONSEQUENCE

----- S'entendre ordonner l'expulsion du nommé SANDEU Louis Marie de l'immeuble du requérant tant de corps, de biens que de tous occupant de son chef sous astreinte de 100 000 francs par jour de retard à compter de la décision à intervenir ;

----- S'entendre ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

----- Condamner le nommé SANDEU Louis Marie aux entiers dépens ;

SOUS TOUTES RESERVES

----- Et afin qu'il n'en ignore je lui ai, étant et parlant comme dessus, remis et laissé copie du présent exploit dont le coût est de : **trente mille francs** ;

---- Employé pour copie une feuille de la dimension de timbre à 1000 Francs, somme incluse dans le coût du présent acte » ;

----- L'affaire enrôlée à l'audience du 23 Août 2019 été appelée à son rang et renvoyée ;

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

----- « REASSIGNATION EN EXPULSION

---- L'An deux mille Dix-neuf ;

----- Et le Premier Octobre 12 H 10 ;

----- A la requête de l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. », établissement Privé Laïc dont le siège social est à Douala, BP : 4100, représenté par son promoteur docteur FOYET SIEGNING Ignace, juriste d'affaire domicilié à Douala Bonabéri, lequel fait élection de domicile en sa propre demeure ainsi qu'en mon étude aux fins du présent exploit et ses suites ;

---- J'ai Maître **TCHANGO Augustin NOUBISSIE**, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam y demeurant et domicilié au quartier TAMDJIA immeuble face ancien gare Renault derrière station-service Total, BP : 677, Tel : 22 02 49 67/ 6 99.08.14.71, et soussigné ;

EXPLOIT



----- En vertu de l'article 65 du code de procédure civile et commerce ;

DONNE REASSIGNATION A :

---- Monsieur SANDEU Louis Marie, garagiste domicilié à Bafoussam Tamdja, occupant de l'immeuble de l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. » à Bafoussam, en son domicile où étant et parlant à : *Mr SANDEU Louis Marie, sa propre personne ainsi déclarée et trouvée dans son garage automobile à Tamdja, qui reçoit copie des présentes, prend connaissance, requis de viser, dit ne vouloir ;*

---- D'avoir à se trouver et comparaître le 11 Octobre 2019 à 7 heures 30 minutes par devant la chambre civile et commerciale du Tribunal de Première Instance de Bafoussam, siégeant en la salle ordinaire de ses audiences sise au palais de Justice de ladite Ville ;

POUR

----- Attendu que par exploit en date du 1^{er} Août 2019, l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. » a donné assignation à sieur SANDEU Louis Marie d'avoir à comparaître le 23 Août 2019 à 07 heures 30 minutes par devant le Tribunal de Céans ;

----- Que le requis n'a malheureusement jamais comparu ni conclu en dépit de plusieurs remises dans ce sens ;

----- Qu'en vertu de l'article 65 du code de procédure civile et commerciale la présente réassignation a pour effet de rendre le jugement à intervenir contradictoire à l'égard de sieur SANDEU Louis Marie ;

PAR CES MOTIFS

----- Statuer contradictoirement à l'égard de toutes les parties ;

----- Adjuger au requérant, l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. », le bénéfice de son exploit d'assignation en expulsion du 1^{er} Août 2019 ;

SOUS TOUTES RESERVES

----- Et afin qu'il n'en ignore je lui ai, étant et parlant comme dessus, remis et laissé copie du présent exploit dont le coût est de : **trente mille francs** ;

---- Et je lui ai déclaré, que faute par lui de comparaître ou de se faire représenter par un avocat de son choix à cette nouvelle date d'audience (11/10/2019), le jugement à

intervenir sera contradictoire à son égard en vertu des dispositions de l'article 65 du code de procédure civile et commerciale ;

----- Employé pour copie une feuille de la dimension de timbre à 1000 Francs, somme incluse dans le coût du présent acte » ;

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

AUDIENCE DU 18 OCTOBRE 2019
CONCLUSIONS DE MAITRE JUJU KUOH LUCIENNE
CONSEIL DU DEFENDEUR

PAR CES MOTIFS

EXPEDITION

----- Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer même d'office ;

----- Vu les articles 101, 110, 125 et 133 de l'Acte Uniforme Portant Droit Commercial Général ;

----- Constaté qu'INSAM a violé toutes ces dispositions relatives à la procédure en matière de bail professionnel ;

----- Vu l'article 134 du même texte ;

----- Dire qu'il s'agit des d'ordre public ;

----- Déclarer en conséquence son action irrecevable pour violation de la loi ;

----- Vu l'article 14 al 4 (b) de la loi N°006/015 du 29 Décembre 2006 portant organisation judiciaire ;

----- Dire et juger qu'il n'existe pas de chambre civile et commerciale devant le Tribunal de céans ;

----- Voir que le juge « civil et commercial » n'est pas compétent pour connaître des litiges relatifs au bail à usage professionnel ;

----- En conséquence se déclarer incompétent à statuer ;

----- Condamner le demandeur aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître JUJU KUOH Lucienne, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES
ET VOUS FEREZ JUSTICE »

4^{ème} Rôle



AUDIENCE DU 1^{ER} NOVEMBRE 2019
CONCLUSION DE MAITRE YAMENDJEU NYANDJOU
CLEMENT CONSEIL DU DEMANDEUR

PAR CES MOTIFS :

I – SUR LA PRETENDUE INCOMPETENCE DU TRIBUNAL
SAISI

---- Constaté que conformément aux dispositions de l'article 14 alinéa 4(c) de la loi N°2006/015 du 26 décembre 2006 portant organisation judiciaire, plusieurs chambres d'une même juridiction peuvent être regroupées ;

---- Constaté que le Tribunal de céans en cette matière dont il est saisi, statue toujours en matière civile et commerciale ;

---- Qu'il convient de dire non fondée cette exception d'incompétence ;

II – SUR LA PRÉTENDUE INOBSERVATION DES
EXIGENCES DE L'ACTE UNIFORME SUR LE DROIT
COMMERCIAL GENERAL

---- Constaté qu'il n'est pas question en l'espèce d'une demande d'expulsion consécutive à la résiliation d'un contrat de bail à usage professionnel, que le défendeur allègue mais ne produit pas ;

---- Constaté qu'il s'agit d'expulser un occupant sans droit ni titre et sans lien avec le propriétaire des lieux ;

---- Dire et juger qu'il est du devoir des juges, de protéger tout propriétaire d'un immeuble qui bénéficie de tous les attributs du droit de propriété définis par les dispositions de l'article 544 du code civil ;

---- Qu'il convient compte tenu de ce qui précède, de se déclarer compétent et d'ordonner l'expulsion du défendeur de l'immeuble litigieux, tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef, sous astreinte de cent mille (100 000) FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

---- Adjuger au concluant l'entier bénéfice de ses précédentes écritures ;

SOUS TOUTES RESERVES »

AUDIENCE DU 06 DECEMBRE 2019
CONCLUSIONS DE MAITRE JUJU KUOH LUCIENNE
CONSEIL DU DEFENDEUR

« PAR CES MOTIFS

----- Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer même d'office ;

----- Les développements supra ;

----- Vu le contrat de bail enregistré produit ;

----- Constaté que sieur SANDEU Louis Marie occupe l'immeuble litigieux en qualité de locataire ;

----- Dire que l'exploitation dudit bail est à usage professionnel ;

----- Constaté que INSAM n'a pas respecté la procédure inhérente à la rupture d'un bail à usage professionnel ;

----- Nous adjuger le bénéfice de nos précédentes écritures ;

EN CONSEQUENCE

----- Déclarer irrecevable l'action de INSAM pour violation des dispositions d'ordre public de l'acte uniforme OHADA relatives au bail à usage professionnel ;

----- Le condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître JUJU KUOH Lucienne, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES ET CE SERA JUSTICE »

----- Après autres renvois pour diligences utiles et débats, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 03 Janvier 2020 ;

----- Advenue cette audience, le Tribunal vidant son délibéré a rendu le jugement dont la teneur suit :

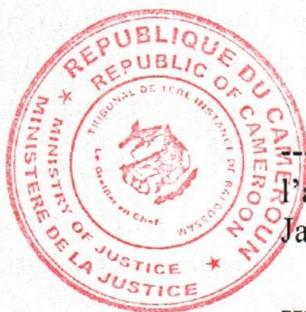
LE TRIBUNAL

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

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

----- Attendu que suivant exploits du 1^{er} Août et du 1^{er} Octobre 2013 de Maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam, dûment enregistrés le 06/08/2019, Folio : 381, Volume : 05 Case et Bordereau : 3189/29/1, et le 08/10/2019, Folio : 491, Volume : 05 Case et Bordereau : 3393/39/1, au droit de quatre mille francs CFA

EXPEDITION



respectivement, l'Institut Supérieur des Affaires et de Management (I.N.S.A.M.), établissement Privé Laïc dont le siège social est à Douala, BP : 4100, représenté par son promoteur FOYET SIEGNING Ignace et ayant pour conseil Maître YAMENDJEU Clément, Avocat au Barreau du Cameroun, a fait donner assignation à Monsieur SANDEU Louis Marie, garagiste domicilié à Bafoussam Tamdja, ayant pour conseil Maître JUJU KUOH Lucienne, Avocate au Barreau du Cameroun, d'avoir à se trouver et comparaître le 23 Août, puis le 11 Octobre 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 ces exploits :

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

----- Recevoir le demandeur en son action et l'y dire fondée ;

----- Constaté que la propriété du requérant sur ledit immeuble est matérialisée par le titre foncier N° 2713 du département de la Mifi ;

----- Dire et juger que l'occupation du nommé SANDEU Louis Marie de l'immeuble de l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. » est abusive par ce que sans droit ni titre ;

----- Constaté que le requérant voudrait construire sur ledit terrain un campus pour abriter ses étudiants mais de trouve heurter à une résistance abusive insolemment affichée par sieur SANDEU Louis Marie, lequel se maintient manu militari dans ledit immeuble ;

----- Constaté qu'il s'agit de la part de sieur SANDEU Louis Marie d'une violation flagrante et caractérisée du droit sacré de propriété du requérant ;

----- Constaté qu'il s'agit également d'une véritable voie de fait que sieur SANDEU Louis Marie exerce sur le requérant toute chose qui crée à celui-ci un préjudice substantiel dont réparation est due ;

EN CONSEQUENCE

----- S'entendre ordonner l'expulsion du nommé SANDEU Louis Marie de l'immeuble du requérant tant de corps, de biens que de tous occupant de son chef sous astreinte de 100 000 francs par jour de retard à compter de la décision à intervenir ;

----- S'entendre ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

----- Condamner le nommé SANDEU Louis Marie aux entiers dépens ;

----- Statuer contradictoirement à l'égard de toutes les parties ;

----- Adjuger au requérant, l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. », le bénéfice de son exploit d'assignation en expulsion du 1^{er} Août 2019 » ;

----- Attendu qu'au soutien de son action, le demandeur fait valoir qu'il est propriétaire d'un immeuble urbain bâti sis à Bafoussam au lieu-dit Tamdja d'une superficie de 300 m² ;

----- Que son droit de propriété est matérialisé par le titre foncier N° 2713/Mifi ;

----- Que le nommé SADEU Louis Marie occupe une partie dudit immeuble dans lequel il exploite un garage automobile ;

----- Qu'il s'était opposé formellement à cette occupation de son immeuble et avait sollicité qu'il soit libéré ;

----- Qu'en dépit des multiples démarches entreprises, notamment la mise en demeure de libérer avant poursuite judiciaires servie en date du 09 juillet 2018, par exploit de maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE Huissier de justice à BAFOUSSAM, l'occupant n'a pas libérer sa propriété ;

----- Que non seulement ce dernier continue l'occupation des lieux, mais ne verse pas de loyer ;

----- Qu'il s'agit de la part de sieur SANDEU Louis Marie, tant d'une véritable voie de fait criarde et caractérisée, que d'une violation flagrante du droit de propriété consacré par l'article 544 du code civil et la violation de la loi N° 80/22 du 14 juillet 1980 relative à la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale ;

----- Qu'il voudrait user de son droit de propriété en construisant avant la rentrée académique 2019/2020, un nouveau campus ;

----- Que le préjudice qu'il subit à cause de cette violation de son droit de propriété est énorme et mérite d'être réparé ;

----- Qu'assigner à comparaître en du 23 Août 2019 à 07 heures 30 minutes par devant le Tribunal de Céans, le défendeur n'a jamais comparu ni conclu en dépit de plusieurs remises dans ce sens, d'où sa réassignation ;

EXPEDITION



---- Attendu qu'au soutien de ses prétentions, il produit au dossier de procédure en plus des originaux des assignation et réassignation en expulsion des 1^{er} Août et 1^{er} Octobre 2019, un bordereau de pièces contenant un certificat de propriété de l'immeuble objet du titre foncier N°2713/Mifi, l'original du procès-verbal de constat d'occupation des lieux par exploit du ministère de maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE Huissier de justice à BAFOUSSAM et l'original de l'exploit de notification d'un certificat de propriété contenant mise en demeure de libérer avant poursuites judiciaires du même huissier instrumentaire ;

---- Attendu que pour faire échec aux prétentions du demandeur, le défendeur sous la plume de son conseil, conclut à la violation des dispositions légales relatives à la procédure régissant le bail professionnel et soulève par ailleurs l'incompétence du juge « civil et commercial » à connaître des litiges relatifs aux baux professionnels ;

---- Que pour s'en convaincre, il verse à son tour au dossier de la procédure un contrat de bail dument enregistré et daté du 1^{er} Septembre 2014 ;

SUR L'EXCEPTION D'INCOMPETENCE

---- Attendu que la juridiction de céans statue bel et bien en matière civile et commerciale conformément à l'alinéa 4 c de l'article 14 de la loi n° 2006/015 du 26 décembre 2006 portant organisation judiciaire ;

---- Que le Tribunal n'ayant pas formellement opéré la distinction chambre civile, chambre commerciale il n'y a aucune violation de la loi portant organisation judiciaire ;

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

SUR L'EXCEPTION D'IRRECEVABILITE

----- Attendu que ce n'est qu'à l'audience que le défendeur a produit un contrat de bail ;

----- Que depuis la notification à lui faite par le demandeur de son titre foncier et la mise en demeure de libérer, le défendeur n'a pas produit ledit contrat de bail se comportant comme un occupant sans droit ni titre ;

----- Que le demandeur ne pouvait pas dans ces circonstances lui faire application des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme OHADA sur le bail professionnel ;

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

SUR L'EXPULSION

----- Attendu qu'à l'analyse, il est constant que depuis le 10 mai 2017 l'Institut Supérieur des Affaires et de Management, en abrégé « I.N.S.A.M. », établissement Privé Laïc représenté par son promoteur, Docteur FOYET SIEGNING Ignace est propriétaire de l'immeuble litigieux ;

----- Qu'ayant constaté qu'un garage empiétait sur son immeuble il a cru devoir servir en vain au responsable dudit garage, le défendeur, la notification d'un certificat de propriété contenant mise en demeure de libérer avant poursuites judiciaires le 09 juillet 2018 ;

----- Qu'il revenait à ce dernier de faire opposition à la dite mise en demeure en faisant valoir ses droits et intérêts ;

----- Qu'il est constant que depuis la date du 09 juillet 2018 jusqu'au déclenchement de l'action en expulsion par assignation du 1^{re} Août 2019, le défendeur n'a ni produit le contrat de bail dont il se prévaut aujourd'hui, ni offert de payer le moindre loyer ;

----- Qu'en se comportant ainsi, il n'a pas permis au demandeur d'apprécier la nature de son occupation, mais pire il a consommé des loyers échus et qui ne sont pas payés à ce jour, alors même que c'est le demandeur qui est propriétaire incontesté et exclusif dudit immeuble ;

----- Qu'il n'est pas fondé à opposer au demandeur son statut de locataire professionnel des lieux dont il a refusé de s'en prévaloir depuis la notification du nouvel acquéreur jusqu'au déclenchement de l'action ;

----- Que se refusant de payer ou de faire toute offre de paiement, le défendeur s'est comporté comme un squatter et devrait être traité comme tel ;

----- Que ne pouvant pas simplement imaginer la qualité du défendeur, c'est logiquement- que le demandeur l'a considéré comme un occupant sans droit ni titre ;

----- Que nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude pour agir en justice ;

----- Qu'il échet en conséquence d'ordonner l'expulsion du défendeur de l'immeuble occupé désormais sans droits ni titre ;

----- Attendu qu'il y a à craindre que le défendeur ne s'exécute promptement à l'expulsion envisagée ;

7^e rôle

EXPEDITION



CMR20200
TIMBRE FISCAL
FCFA 0001000
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
MINISTRE DES FINANCES

