

AECG

ANNEE 2020

COUR D'APPEL DE L'OUEST

TRIBUNAL DE PREMIERE  
INSTANCE DE BAFOUSSAM

JUGEMENT N°07/CIV/2020  
DU 17 JANVIER 2020

**REPUBLICQUE DU CAMEROUN**  
 PAIX-TRAVAIL-PATRIE  
**Extrait des Minutes**  
**du Greffe du Tribunal**  
**de Première Instance**  
**( Cameroun )**  
**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 la dite ville le dix sept janvier deux mille dix vingt et présidée par :

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

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

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

**ENTRE**

---- **Monsieur NWAMBA Auguste Rostand**, opérateur économique, domicilié à Douala, ayant pour conseil Maître **YAMENDJEU Clément**, Avocat au barreau du Cameroun ; demandeur ;

**-D'UNE PART-**

---- ET,

---- **Dame MAGNE Béatrice**, commerçante, domicilié à Bafoussam ayant pour conseil la SCP **NGANHOU ET NZEGAH**, avocats au barreau du Cameroun ;

---- **Dame WADJUNWO SEGNING Flore Désirée**, commerçante, domicilié à Bafoussam, ayant pour conseil Maître **SAMBA Marianne**, avocate au barreau du Cameroun ;

---- Tous 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 est produit dans le dossier de la procédure ;

---- «ASSIGNATION EN EXPULSION

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

---- Et le deux avril à 10H56, 11h06 ;

**AFFAIRE**

**-NWAMBA Auguste Rostand**

(Me **YAMENDJEU Clément**)

**-KAMGUIA Samuel** (intervenant volontaire)

**CONTRE**

**-MAGNE Béatrice**

**-WODJUNWO Flore Désirée**

(Mes **NGANHOU et NZEGAH, Me SAMBA Marianne**)

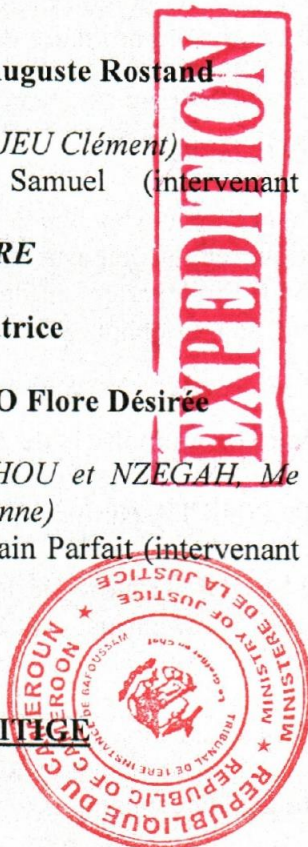
**-FENKAM Alain Parfait** (intervenant forcé)

**OBJET DU LITIGE**

Expulsion

**DECISION**

(Lire le dispositif)





----- A la requête de **sieur NWAMBA Auguste Rostand**, Opérateur économique, domicilié à Douala, lequel élit domicile en sa propre demeure et en mon étude aux fins des présentes ;

----- J'ai **Maître MANFOUO Christophe**, Huissier de justice près la cour d'Appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam 1ere charge de Batié centre ville, étude sise immeuble bon Blanc TEL 677 89 28 93/662 96 49 80 y demeurant et domicilié soussigné ;

### DONNE ASSIGNATION A :

----- **Dame MAGNE Béatrice**, commerçante, domicilié à Bafoussam, à son domicile où étant et parlant à : *Sa personne qui reçoit copie des présentes et déclare ne pouvoir viser ;*

----- **Dame WADJUNWO SEGNING Flore Désirée**, commerçante, domicilié à Bafoussam, à son domicile où étant et parlant à : *Sa personne qui reçoit copie des présentes et déclare ne pouvoir viser ;*

----- D'avoir à se trouver et comparaître le vendredi 12 avril 2019 à 07 heures 30 minutes par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam, statuant en matière civile et commerciale, appelé à statuer à bref délai et siégeant en la salle ordinaire de ses audiences sise au palais de Justice de ladite ville ;

### POUR

----- Attendu que les requises occupent chacune à titre de bail à usage professionnel, une boutique et un magasin dans l'immeuble objet du titre foncier N°9524/Mifi du département de la Mifi, sis au quartier Djeleng à Bafoussam, appartenant à sieur NWAMBA Auguste Rostand ;

----- Que Dame MAGNE Béatrice, promotrice de la quincaillerie MAGNE accuse à ce jour des arriérés de loyers de 67 mois, soit 4.020.000 FCFA à raison de 60.000 FCFA par mois ;

----- Que Dame WODJUNWO SEGNING Flore Désirée, Promotrice de la quincaillerie TAWO dont le loyer mensuel est de 60.000 FCFA est redevable de 61 mois d'arriérés pour une valeur de 3.660.000 FCFA ;

----- Que l'obligation substantielle de chaque locataire est le paiement du loyer au montant et à la date convenus ;

----- Attendu que l'article 112 de l'Acte Uniforme OHADA sur le Droit Commercial Général dispose :

----- **« En contre partie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.... »**

----- Qu'en dépit de toutes les réclamations courtoises du requérant, les requises refusent de payer leurs dettes locatives ;



----- Que même la sommation de payer et de respecter les clauses du bail du 12 Février 2019, suivant exploit de Maître MANFOUO Christophe, Huissier de justice à Batié, n'a pas vaincu la résistance des requises ;

----- Que le non paiement d'un seul terme de loyer est une cause péremptoire de résiliation du contrat de bail ;

----- Que conformément aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme OHADA sur le Droit Commercial Général : « **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** » ;

----- Que la sanction du non respect d'une clause substantielle du contrat de bail est la résiliation du contrat de bail ;

----- Que cette résiliation entraîne l'expulsion du preneur devenu un occupant sans droit ni titre ;

----- Qu'il convient compte tenu de ce qui précède, de constater le défaut de paiement des loyers par les requises ;

----- De résilier le contrat de bail les liant au requérant et par voie de conséquence, ordonner leur expulsion des lieux occupés tant de corps, de bien que de tous occupants de leurs chefs ;

**PAR CES MOTIFS :**

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

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

----- Vu la sommation de payer et de respecter les clauses du bail du 12 Février 2019, suivant exploit de Maître MANFOUO Christophe, Huissier de Justice à Batié servie aux défenderesses ;

----- Constaté que ces dernières sont redevables de plusieurs termes de loyers échus et impayés ;

----- Constaté qu'elles n'ont pas cru devoir satisfaire à la sommation à elle servie, les invitant à régulariser leur situation locative ;

----- Constaté conformément aux dispositions de l'article 112 de l'acte uniforme OHADA sur le droit Commercial Général, que le paiement des loyers est une obligation substantielle du preneur ;

----- Dire et juger que le défaut de paiement des loyers est une cause péremptoire de résiliation du contrat de bail ;

----- En conséquence et conformément aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme OHADA sur le Droit Commercial Général, résilier les contrats de bail entre les parties et ordonner l'expulsion des défenderesses des locaux qu'elles occupent à Bafoussam au lieu

**2<sup>e</sup> rôle**

EXPEDITION





dit « face Hôtel continental » tant de corps , de biens que de tous occupants de leurs chef, sous astreinte de 100.000 FCFA chacune par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

----- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à prononcer ;

----- Condamner les requises aux dépens ;

### **SOUS TOUTES RESERVES**

---- Et afin qu'ils n'en ignorent, je leur ai, étant et parlant comme dessus, remis et laissé à chacune, copie du présent exploit dont le coût est de vingt mille frs ;

---- Employé pour copie et original deux feuilles de la dimension du timbre à 1000 francs, somme incluse dans le coût de l'acte ;

----- L'affaire enrôlée à l'audience du 12 avril 2019 a été appelée à son rang au cours de remise de cause le demandeur a produit des pièces ;

### **----- «ASSIGNATION EN INTERVENTION FORCEEE**

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

----- Et le vingt six avril à 10h00 ;

----- A la requête conjointe des dames MAGNE Béatrice et WODJUNWO SEGNING Flore Désirée, toutes deux résidant à Bafoussam et ayant domicile élu en mon Etude aux du présent exploit ;

----- J'ai **Maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE**, Huissier de justice à la 9<sup>e</sup> charge près la cour d'Appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam y demeurant et domicilié au quartier TAMDJIA, Immeuble sis face ancien Renault derrière station service Total Tél : 699 08 14 71 et soussigné ;

### **DONNE ASSIGNATION A :**

----- **Monsieur FENKAM Alain Parfait**, commerçant domicilié à Yaoundé et à Bafoussam, en son domicile, où étant et parlant à : Mr FENKAM Alain Parfait, sa propre personne ainsi déclarée, en séjour à Bafoussam qui reçoit copie du présent acte et vise en marge ;

----- D'avoir à se trouver et comparaître en personne le 10 mai 2019 à 07 heures 30 minutes du matin en l'audience et à toutes les audiences subséquentes jusqu'au jugement définitif par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam, statuant en matière civile et siégeant en la salle ordinaire de ses audiences sise au palais de Justice de ladite ville ;

### **POUR**

----- Attendu que suivant assignation à la requête de sieur NWAMBA Auguste Rostand en date du 02 avril 2019, les



requérantes ont été attirées par devant le Tribunal de céans en expulsion ;

----- Attendu qu'il est prétendu dans ladite assignation que les requérantes ne paient pas les loyers depuis belle lurette, ce qui justifierait la résiliation du bail de chacune d'elle et leur expulsion des locaux qu'elles occupent ;

----- Que les requérantes ne se reconnaissent pas dans cette allégation ;

----- Attendu en effet que les requérantes sont sous contrat de bail avec Monsieur FENKAM Alain Parfait qui perçoit régulièrement leurs loyers et ne s'en plaint pas ;

----- Qu'il en résulte que sur le fondement de l'article 143 du code de procédure civile et commerciale, les requérantes ont intérêt et sont parfaitement fondées à faire intervenir le requis pour décliner au Tribunal le droit qu'il a pour percevoir les loyers ;

**PAR CES MOTIFS :**

----- Et tous autres à ajouter, suppléer ou déduire ;

----- Vu les pièces du dossier;

----- Y venir le requis ;

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

----- L'intervenant forcé comparant et entendu ;

----- Constatant que les requérants se sont régulièrement acquittés de leurs loyers ;

----- Bien vouloir en conséquence déclarer le sieur NWAMBA Auguste Rostand non fondé en son action et l'en débouter ;

----- Mettre les dépens à la charge du sieur NWAMBA Auguste Rostand ;

**SOUS TOUTES RESERVES**

----- Et afin qu'il n'en ignore, et s'y conforme, je lui ai, étant et parlant comme dessus, remis et laissé à chacun séparément une copie du présent exploit dont le coût est de : vingt mille francs ;

----- Employé pour copie et original deux feuilles de la dimension du timbre à 1000 francs, somme incluse dans le coût de l'acte ;

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

**AUDIENCE DU 10 MAI 2019**

**CONCLUSIONS DE FENKAM Alain Parfait( intervenant forcé)**

**3<sup>e</sup> rôle**

**EXPEDITION**





## PAR CES MOTIFS

- Et tous autres à suppléer, ajouter ou déduire ;
- Vu l'exploit de saisine ensemble les pièces produites de part et d'autre ;
- Vu l'exploit d'assignation en intervention forcée en date du 26 avril 2019 ;
- Vu l'article 24 du Décret N°76/165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier ;
- Constatant que le demandeur a obtenu son droit de propriété suite à la vente frauduleuse de l'immeuble litigieux suivant acte notarié N°1673/Rep du 25 Mai 2005 du répertoire de Maître TAMOUYA Diana Grâce ;
- Constatant que ledit acte notarié a été annulé suivant jugement confirmé par l'arrêt N°165/Civ du 12 Novembre 2014 rendu par la Cour d'Appel de l'Ouest ;
- Constatant enfin que le demandeur ne jouit pas de la qualité de bailleur, les défenderesses occupant les lieux en vertu de contrats de bail dûment enregistrés alors que les déclarations de location verbales dont se prévaut ledit demandeur sont dépourvues d'engagements des défenderesses qui n'ont point signé ;
- Bien vouloir dire et juger que dès lors que l'acte qui fonde le droit du demandeur a été annulé, ce dernier ne jouit plus d'un droit propriété sur l'immeuble litigieux et ne produit même pas un engagement écrit des défenderesses ;
- En conséquence, débouter le demandeur comme non fondé en son action ;
- Le condamner aux dépens avec distraction au profit de Maîtres NGANHOU et NZEGAH, Avocats aux offres de droit ;

## **SOUS TOUTES RESERVES ET CE SERA JUSTICE**

### **----- «ASSIGNATION EN INTERVENTION VOLONTAIRE**

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

---- Et le vingt six juin à 15h40 ; 16h26, 16h42, 17h42 ;

---- A la requête de **sieur KAMGA Samuel**, tôlier domicilié à Bafoussam, de **dames TAKAM née LOUDJOP Mireille Sandros** et **MAKAMTO Solange Rebecca** respectivement agent Temporaire et commerçante domiciliées à Bafoussam, lesquels élisent domicile en leurs demeures respectives et à mon étude aux fins du présent exploit ;



----- J'ai **Maître MANFOUO Christophe**, Huissier de justice près la cour d'Appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam 1ere charge de Batié centre ville, étude sise immeuble bon Blanc TEL 677 89 28 93/662 96 49 80 y demeurant et domicilié soussigné ;

**DONNE ASSIGNATION A :**

----- **Madame MAGNE Béatrice**, commerçante, domicilié à Bafoussam, à son domicile où étant et parlant à : *Sa personne qui reçoit copie des présentes et déclare ne pouvoir viser ;*

----- **Madame WODJUNWO SEGNING Flore Désirée**, commerçante, domicilié à Bafoussam, à son domicile où étant et parlant à : *Sa personne qui reçoit copie des présentes et déclare ne pouvoir viser ;*

----- **Monsieur FENKAM Alain Parfait**, commerçant domicilié à Yaoundé, intervenant forcé, ayant pour conseil la SCP NGANHOU et NZEGAH, avocats associés à leur cabinet sis à Bafoussam, où y étant et parlant à : Me TIATDJI Sébastien du cabinet Mes NGANHOU qui reçoit copie des présentes et vise en marge ;

----- **Monsieur NWAMBA Auguste Rostand**, opérateur économique, domicilié à Douala, ayant pour conseil Maître YAMENDJEU Clément, Avocat avec résidence professionnel à Bafoussam, à son Cabinet où étant et parlant à : Me YAMENDJEU Clément qui reçoit copie des présentes et vise en marge ;

----- D'avoir à se trouver et comparaître le vendredi 05 juillet 2019 à 07 heures 30 minutes par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam, statuant en matière civile et siégeant en la salle ordinaire de ses audiences sise au palais de Justice de ladite ville ;

**POUR**

----- Attendu qu'à la requête du dernier requis, les deux premier citées ont été assigné à comparaître devant le Tribunal de céans pour s'entendre ordonner leur expulsion de immeuble objet du titre foncier N°9524 du département de la Mifi ;

----- Attendu que l'action introduite tire son fondement des contrats de bail à usage professionnel conclus par sieur NWAMBA Auguste Rostand sur cet immeuble avec les défenderesses et sur la base de son droit de propriété ;

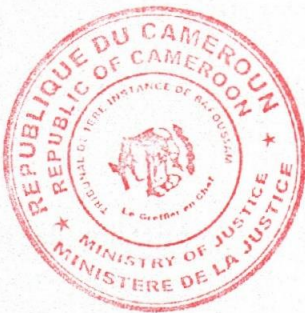
----- Attendu que les défenderesses prétendent que sieur NWAMBA Auguste Rostand n'est ni propriétaire, ni bailleur du local litigieux ;

----- Attendu pourtant que sieur NWAMBA est propriétaire en vertu d'un titre foncier et avait conclu avec les défenderesses en cette qualité des contrats de bail qui leur ont permis de s'installer ;

----- Attendu que ces dernières payaient leurs loyers au profit du demandeur, leur bailleur ;

**4<sup>e</sup> rôle**

**EXPEDITION**





----- Attendu que ces contrats de bail n'ont jamais été ni dénoncés, ni résiliés pour permettre aux défenderesses d'établir qu'elles ne sont plus liées par cet accord de volonté ;

----- Attendu que dans ces circonstances, les nouveaux contrats conclus avec des tiers ne sont opposables au demandeur ;

----- Qu'il convient compte tenu de ce qui précède, de faire droit à l'action introduite en ordonnant l'expulsion des preneurs des lieux loués après avoir résilier les contrats de bail les liant au demandeur ;

----- Les condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

----- Vu les pièces du dossier;

----- Constatant que le sieur NWAMBA Auguste Rostand en sa qualité de propriétaire des lieux litigieux, a conclu avec les défenderesses des contrats de bail à usage professionnel relativement à ce bien ;

----- Bien vouloir faire droit à l'action introduite par ce dernier ;

----- Condamner les défendeurs aux dépens ;

#### **SOUS TOUTES RESERVES**

----- Et afin qu'ils n'en ignorent, et s'y conforment, je leur ai, étant et parlant comme dessus, remis et laissé à chacun séparément une copie du présent exploit dont le coût est de : vingt cinq mille francs ;

---- Employé pour copie et original deux feuilles de la dimension du timbre à 1000 francs, somme incluse dans le coût de l'acte ;

#### **AUDIENCE 07 JUIN 2019**

#### **CONCLUSIONS DU DEMANDEUR**

#### **PAR CES MOTIFS**

----- Constatant que le concluant est propriétaire de l'immeuble litigieux ;

----- Constatant que c'est en cette qualité qu'il avait conclu avec les défenderesses, les contrats de bail à usage professionnel antérieurement au contrat de bail que ces dernières excipent avoir conclu avec un tiers ;

----- Dire et juger que les pseudos contrats de bail produits par les parties adverses ne sont nullement opposables au concluant ;

----- Constatant que les contrats de bail entre le concluant et les défenderesses n'ont jamais été résiliés et devraient dès lors continuer à produire leurs effets ;



----- Constaté que les preneurs en l'espèce sont redevable de plusieurs dizaines d'échéance de loyers impayés pour lesquels ils ont été mis en demeure conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général et ce, en vain;

#### **EN CONSEQUENCE**

----- Résilier les contrats de bail liant les parties et ordonner l'expulsion des preneurs des lieux loués, tant de corps, de biens que de tous occupants de leurs chefs, sous astreinte de 500.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

----- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

----- Condamner les défendeurs aux dépens ;

#### **SOUS TOUTES RESERVES**

#### **AUDIENCE DU 13 SEPTEMBRE 2019** **CONCLUSIONS DES DEFENDERESSES ET DE** **L'INTERVENANT FORCE**

#### **PAR CES MOTIFS**

----- Et tous autres à suppléer, ajouter ou déduire ;

----- Vu les précédentes écritures des parties ensemble les pièces produites de part et d'autre ;

----- Vu tout particulièrement l'arrêt N°071/Civ rendu le 1<sup>er</sup> Novembre 2018 par la Cour Suprême du Cameroun qui a rejeté le pourvoi du sieur NWAMBA Auguste Rostand ;

----- Constatant qu'en l'absence de toute explication sur les pièces dernièrement produites par le demandeur, celles-ci n'ont aucune incidence sur la présente cause ;

----- Adjugant aux concluants l'entier bénéfice de leurs précédentes écritures ;

----- Bien vouloir débouter le demandeur comme non fondé en son action ;

----- Le condamner aux dépens avec distraction au profit de Maîtres NGANHOU et NZEGAH, Avocats associés aux offres de droit ;

#### **SOUS TOUTES RESERVES ET CE SERA JUSTICE**

#### **AUDIENCE DU 25 OCTOBRE 2019** **CONCLUSION DU DEMANDEUR**

#### **PAR CES MOTIFS**

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

5<sup>e</sup> rôle

**EXPEDITION**





----- Après autres renvoies pour diligences utiles débats et plaidoiries, l'affaire a été mise en délibérée pour jugement être rendu le 17 janvier 2019.

----- Advenue à cette audience, le Tribunal vidant son délibéré a par l'organe de son président rendu le jugement dont la teneur suit :

### LE TRIBUNAL

---- Vu l'exploit introductif d'instance ;

---- Vu les pièces du dossier de procédure

----- Attendu que par exploit en date du 02 Avril 2019 de Maître MANFOUO Christophe, Huissier de Justice à Bafoussam, enregistré le 04/04/2019 au Vol 05 Folio 341 case et bordereau 2829/36/2 aux droits de 4000 francs, **le sieur NWAMBA Auguste Rostand**, opérateur économique, domicilié à Douala, ayant pour conseil Maître YAMENDJEU Clément, Avocat au barreau du Cameroun, a fait donner assignation aux nommés **MAGNE Béatrice**, commerçante, domicilié à Bafoussam ayant pour conseil la SCP NGANHOU ET NZEGAH, avocats au barreau du Cameroun et **WADJUNWO SEGNING Flore Désirée**, commerçante, domicilié à Bafoussam, ayant pour conseil Maître SAMBA Marianne, avocate au barreau du Cameroun, d'avoir à se trouver et comparaître le 12 avril 2019 à 7h 30 minutes par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière de civile et commerciale pour est – il dit dans cet exploit;

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

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

----- Vu la sommation de payer et de respecter les clauses du bail du 12 Février 2019, suivant exploit de Maître MANFOUO Christophe, Huissier de Justice à Batié servie aux défenderesses ;

----- Constaté que ces dernières sont redevables de plusieurs termes de loyers échus et impayés ;

----- Constaté qu'elles n'ont pas cru devoir satisfaire à la sommation à elle servie, les invitant à régulariser leur situation locative ;

----- Constaté conformément aux dispositions de l'article 112 de l'acte uniforme OHADA sur le droit Commercial Général, que le paiement des loyers est une obligation substantielle du preneur ;

----- Dire et juger que le défaut de paiement des loyers est une cause péremptoire de résiliation du contrat de bail ;

----- En conséquence et conformément aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme OHADA sur le Droit Commerciale Général, résilier les contrats de bail entre les parties et ordonner l'expulsion des défenderesses des locaux qu'elles occupent à Bafoussam au lieu



dit « face Hôtel continental » tant de corps, de biens que de tous occupants de leurs chef, sous astreinte de 100.000 FCFA chacune par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

----- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à prononcer ;

----- Condamner les requises aux dépens ;

----- Attendu qu'au soutien de son action, le demandeur expose qu'il est propriétaire de l'immeuble objet du titre foncier N°9524/Mifi sis au quartier Djeleng à Bafoussam ;

----- Qu'il a donné à bail aux défenderesses et à usage professionnel, une boutique et un magasin dans ledit immeuble moyennant un loyer mensuel de 60.000 chacun; Que dame MAGNE promotrice de la quincaillerie accuse 67 d'arriérés de loyers soit un total de 4.020.000 FCFA, tandis que WODJUNWO SEGNING Flore Désirée est redevable de 61 mois d'arriérés de loyers soit un total de 3.660.000 Fcfa ;

----- Qu'en dépit de toutes les réclamations courtoises du requérant, les défenderesses refusent de payer leurs dettes locatives ; Que même la sommation de payer et de respecter les clauses du bail du 12 Février 2019, suivant exploit de Maître MANFOUO Christophe, Huissier de justice à Batié, n'a pas vaincu leur résistance;

----- Que le non paiement d'un seul terme de loyer est une cause péremptoire de résiliation du contrat de bail ; que cette résiliation entraine l'expulsion du preneur devenu un occupant sans doit ni titre ;

----- Qu'il a conclu à ce que le Tribunal ordonne l'expulsion des requis de l'immeuble litigieux pour briser leur résistance, et ce sous astreinte de 100.000 Fcfa par jour de retard ;

----- Qu'il a également sollicité que le Tribunal ordonne l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

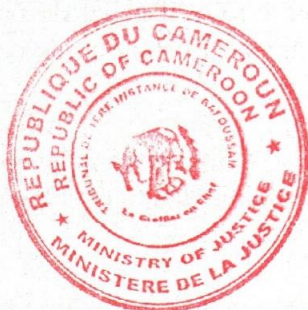
----- Qu'il a produit pour soutenir ses allégations outre l'original de l'assignation, déclaration location verbale entre les parties, une sommation de payer et de respecter les clauses du bail datée du 12 février 2019, et un certificat de propriété de l'immeuble ;

----- Attendu qu'en réplique le défendeur FENKAM Alain intervenant volontaire a allégué que le demandeur n'est pas propriétaire de l'immeuble querellé ;

----- Qu'il a relevé que l'acte de vente notarié N°1673 du 25 Mai 2005 du répertoire de Maître TAMOUYA a été annulé pour cause de fraude aux droits de sieur FENKAM Alain, membre de la succession ;

----- Qu'il a affirmé que l'annulation ayant un effet rétroactif, la résolution de la vente de l'immeuble entraine la mutation du titre foncier au nom du propriétaire initial ;

**EXPEDITION**





----- Qu'il s'ensuit que le requérant ne peut plus se prévaloir de la qualité de propriétaire, ni même solliciter l'expulsion des réquis ;

----- Qu'il a illustré cet état des choses en produisant au dossier l'expédition de l'arrêt N°165/CIV du 12 Novembre 2014 de la Cour d'Appel de l'Ouest, une expédition de l'ordonnance N°439 du 19 juin 2017 ordonnant le rejet de la demande de sursis à exécution dudit arrêt ; une copie du contrat de bail dûment enregistré de dame WODJUNWO SEGNING, et l'original de l'assignation en intervention forcée du 26 avril 2019 ;

----- Attendu que revenant aux débats le demandeur expose qu'il dispose d'un droit sur l'immeuble litigieux en vertu du certificat de propriété qu'il a joint au dossier, sans que rien ne puisse lui nuire ;

----- Qu'il a argué par ailleurs que les défenderesses et l'intervenant volontaire FENKAM Alain Parfait ne fixent pas le Tribunal sur l'identité des propriétaires initiaux de cet immeuble, toute chose qui concourt à confirmer le fondement de sieur MWAMBA Rostand à agir ;

----- Attendu que l'intervenant volontaire KAMGUIA Samuel a soulevé dans son assignation en date du 26 juin 2019 que l'action introduite par NWAMBA Auguste Rostand tire son fondement des contrats de bail à usage professionnel conclus par lui sur cet immeuble avec les défenderesses et sur la base de son droit de propriété ;

----- Que les défenderesses prétendent que sieur NWAMBA Auguste Rostand n'est ni propriétaire, ni bailleur du local litigieux, pourtant que sieur NWAMBA est propriétaire en vertu d'un titre foncier ; Que ces dernières payaient leurs loyers au profit du demandeur, leur bailleur ; que ces contrats de baux n'ont jamais été ni dénoncés, ni résiliés pour permettre aux défenderesses d'établir qu'elles ne sont plus liées par cet accord de volonté ; Qu'il échet de faire droit à la demande de sieur NWAMBA Auguste Rostand et de condamner les défendeurs aux dépens ;

----- Attendu qu'à l'analyse il est constant et cela appert du titre foncier N°9524/Mifi que le demandeur est propriétaire de l'immeuble litigieux ;

----- Que malgré que la vente ayant été à l'origine de l'établissement dudit titre ait été annulé celui-ci n'a pas encore fait l'objet d'une mutation au profit de la succession FOSSO Jean dont FENKAM Alain Parfait n'était que représentant ;

----- Attendu que de plus fort l'action en intervention volontaire de KAMGUIA Samuel conforte les déclarations du demandeur et met à défaut celles de l'intervenant forcé ;

----- Que le titre foncier continuant à porter le nom du demandeur et à produire les effets attachés à la propriété, il échet de dire non fondé l'intervention forcée de FENKAM Alain Parfait ;



----- Qu'il est également constant qu'en dépit de la sommation de payer et de respecter les clauses du bail du 12 février 2019, notifiée aux défenderesses celles-ci restent redevables au demandeur des sommes respectives de 3.960.000 francs pour Dame MAGNE Béatrice et 3.600.000 francs pour dame WODJUNWO SEGNING Flore Désirée, représentants des loyers échus et non payés ;

----- Que le non paiement des loyers expose les défenderesses à la résiliation du contrat de bail et à leur expulsion dudit immeuble, nonobstant l'intervention forcée, dès lors que le nouvel acquéreur leur a notifié sa qualité ;

----- Qu'il échet de résilier le contrat de bail liant les parties et par voie de conséquence ordonner l'expulsion des défenderesses de l'immeuble désormais occupé sans droit ni titre ;

----- Attendu que l'expulsion est fondée sur une déclaration de location verbale ;

----- Que par ailleurs la vente ayant donnée naissance au titre foncier litigieux et dont semble également se prévaloir le demandeur en qualité de propriétaire bailleur a été annulé ;

----- Qu'il échet de ne pas donner droit à l'exécution provisoire sollicitée ;

----- 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 ;

----- Reçoit le demandeur principal et les intervenants volontaires et forcée en leur actions ;

----- Dit les deux premiers fondés et le dernier non fondé ;

----- Constate que le titre foncier N°9524/Mifi appartient exclusivement au demandeur NWAMBA Auguste Rostand ;

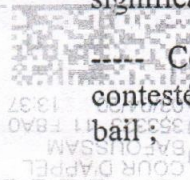
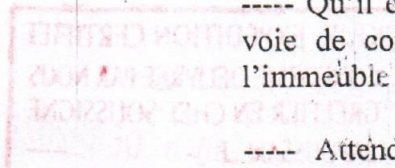
----- Constate que ledit titre foncier n'a été ni annulé, ni retiré ni modifié ;

----- Dit que ledit titre continue à produire ses effets aucune suspension n'ayant été prononcée ;

----- Constate que les défenderesses occupent ledit immeuble en violation du droit de propriété du demandeur ;

----- Ordonne en conséquence leur expulsion dudit immeuble tant de corps de biens que de tous occupants de leur chef, ce sous astreinte de 25.000 francs par jour de retard à compter de la date de signification du présent jugement ;

----- Constate néanmoins que ledit titre foncier est fortement contesté, et que l'expulsion est fondée sur une déclaration verbale du bail ;





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

**DEPENS**

Const.Doss-----	2000
Timbres-----	7.000
Assignment-----	20.000
Sommation-----	20.000
Enregistrement-----	20000

*neuf mille francs*

---- Condamne les défenderesses et l'intervenant forcé aux dépens solidaires liquidés quant à présent à la somme de ~~Deux~~

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

TOTAL **69000**

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

LE PRESIDENT

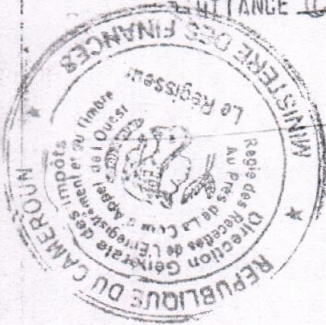
**POUR EXPEDITION CERTIFIEE  
CONFORME DELIVREE PAR NOUS  
GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNE  
BAFOUSSAM LE 06 DEC 2020**

LE GREFFIER

DF = 20.000  
 ENREGISTRE A BESSAM BRET (ACTES JUDICIAIRES)  
 LE 06 DEC 2020  
 VOL 06 ADJUDICATION CASE ET DE  
 RECU 6018 DM  
 ATTANCE  
 LE REGISSEUR 06 APR 2020



*Kuela Madjouka Ivonne*  
 Administrateur Principal des Greffes



*Mossoko Martin Paul*  
 Contrôleur Principal des Régions Financières  
 (Impôts)