

ANNEE 2020

COUR D'APPEL DE L'OUEST

TRIBUNAL DE PREMIERE
INSTANCE DE BAFOUSSAM

JUGEMENT N°23/CIV/2020
DU 17 AVRIL 2020

AFFAIRE

**Succession FOTSO Joseph rep par
KAMDEM Jean**

(Me BOUOBDA)

CONTRE

TCHOUTEZO Jean Pierre

OBJET DU LITIGE
Paiement et expulsion

DECISION

(Lire le dispositif)



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

**REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE**

**AUDIENCE CIVILE ET COMMERCIALE
DU 17 AVRIL 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 avril 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 :

ENTRE

---- **La succession FOTSO Joseph** à Bafoussam agissant poursuites et diligences de Monsieur **KAMDEM Jean** son représentant légal, demeurant à Bafoussam, ayant pour conseil Maître **BOUOBDA**, Avocat au Barreau du Cameroun ; Demanderesse ;

-D'UNE PART-

---- ET,

---- **Monsieur TCHOUTEZO Jean Pierre**, Commerçant demeurant à Bafoussam ;

-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 PAIEMENT ET EN EXPULSION

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

---- Et le neuf du mois de septembre ;

---- A la requête **La succession FOTSO Joseph** à Bafoussam agissant poursuites et diligences de Monsieur **KAMDEM Jean** son représentant légal, demeurant à Bafoussam, lequel fait élection de domicile en sa demeure et en mon Etude aux fins des présentes ;

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

DONNE ASSIGNATION A :

---- **Monsieur TCHOUTEZO Jean Pierre**, Commerçant demeurant à Bafoussam, en son domicile où étant et parlant à : *Sa personne qui reçoit copie des présentes, et signe en marge ;*

---- D'avoir à se trouver et comparaître en personne le 18 octobre 2019 à 07h30mn, 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 la succession requérante a donné à bail par l'entremise de son représentant légal, un local commercial composé de deux pièces situé au lieu dit Djeleng à l'assigné moyennant un loyer mensuel de 60.000 FCFA chacune ;

----- Attendu que janvier 2018 au mois d'Août 2019, soit 20 mois, il ne s'est plus acquitté de ses charges locatives et est par conséquent redevable de la somme de 2.400.000 FCFA pour cette période ;

----- Attendu qu'auparavant, l'assigné cumulait déjà des arriérés de loyers d'un montant de 3.218.175 FCFA qu'il a reconnu et a pris l'engagement en date du 30/05/2018 à Bafoussam de payer mais n'a versé qu'un acompte de 1.250.000 FCFA restant redevable de 1.968.175 FCFA sur ce volet ;

----- Qu'au final ses arriérés de loyers s'élèvent de nos jours à la somme de 4.368.175 FCFA ;

----- Attendu que la mise en demeure à lui adressée en date du 18/06/2019 par la succession requérante, à travers le ministère de l'huissier instrumentaire ne l'a pas déterminé à s'exécuter, celui-ci ayant gardé en silence frisant le mépris ;

----- Attendu que tout prouve à suffire que l'assigné est de mauvaise foi ;

----- Attendu que compte tenu de ses agissements qui causent à la succession requérante un énorme préjudice, celle-ci se trouve dans la pénible obligation de saisir le Tribunal de céans pour s'entendre condamner l'assigné à lui payer la somme de 4.368.175 F CFA représentant les arriérés de loyers échus et impayés, ainsi que ceux à échoir jusqu'à son départ définitif des lieux loués ;

----- Qu'il y'a également lieu de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner son expulsion tant de corps, que de biens et tout

occupant de son chef des locaux qu'il occupe sans droit ni titre sous astreinte de 50.000 FCFA par jour de retard ;

----- Attendu qu'il y a lieu de condamner l'assigné aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

----- Et tous autres à déduire, à suppléer ou à ajouter en tant que de besoin ;

----- Recevoir la succession requérante en son action et l'y dire fondée ;

----- Vu le contrat de bail enregistré à Bafoussam ;

----- Vu la mise en demeure du 18 juin 2019 ;

----- Vu la qualité d'occupant de mauvaise foi du défendeur ;

----- S'entendre condamner l'assigné à payer à la succession requérante la somme de 4.368.175 FCFA à titre d'arriérés des loyers échus et impayés, ainsi que ceux à échoir jusqu'à son départ définitif des lieux loués ;

----- Ordonner son expulsion tant de corps, que de biens et tout occupant de son chef des locaux de la succession requérante qu'il occupe sans droit, ni titre sous astreinte de 50.000 Frs par jours de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir ;

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

SOUS TOUTES RESERVES

----- Et lui ai, étant et parlant comme dessus, remis copie du présent dont le coût est de : vingt mille francs ;

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

----- L'affaire enrôlée à l'audience du 18 octobre 2019 a été appelée à son rang, au cours de remise de cause le demandeur a produit des pièces ;

----- Après autres renvoies pour diligences utiles débats et plaidoiries l'affaire a été mise en délibérée pour jugement être rendu le 17 Avril 2020 ;

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

2^e rôle

EXPEDITION



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

----- Attendu que par exploit du 9 septembre 2019 de Maître TCHOUA Yves, Huissier de Justice à Bafoussam, enregistré le 07 octobre 2019 vol 05, folio 402, case et bd 3386/623 aux droits de 4000 francs, **La succession FOTSO Joseph** à Bafoussam agissant poursuites et diligences de Monsieur **KAMDEM Jean** son représentant légal, demeurant à Bafoussam, ayant pour conseil Maître BOUOBDA, Avocat au Barreau du Cameroun a fait donner assignation au sieur **TCHOUTEZO Jean Pierre**, Commerçant demeurant à Bafoussam d'avoir à comparaître le 18 octobre 2019 devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière civile et commerciale pour est-il dit dans cet exploit ;

----- Et tous autres à déduire, à suppléer ou à ajouter en tant que de besoin ;

----- Recevoir la succession requérante en son action et l'y dire fondée ;

----- Vu le contrat de bail enregistré à Bafoussam ;

----- Vu la mise en demeure du 18 juin 2019 ;

----- Vu la qualité d'occupant de mauvaise foi du défendeur ;

----- S'entendre condamner l'assigné à payer à la succession requérante la somme de 4.368.175 FCFA à titre d'arriérés des loyers échus et impayés, ainsi que ceux à échoir jusqu'à son départ définitif des lieux loués ;

----- Ordonner son expulsion tant de corps, que de biens et tout occupant de son chef des locaux de la succession requérante qu'il occupe sans droit, ni titre sous astreinte de 50.000 Frs par jours de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir ;

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

----- Attendu qu'au soutien de son action, la succession demanderesse expose qu'elle a donné à bail par l'entremise de son représentant légal, un local commercial composé de deux pièces situé au lieu dit Djeleng au défendeur moyennant un loyer mensuel de 60.000 FCFA chacune ;

----- Que de janvier 2018 au mois d'Août 2019, soit 20 mois, il ne s'est plus acquitté de ses charges locatives et est redevable de la somme de 2.400.000 FCFA pour cette période ;

----- Qu'auparavant, Le défendeur cumulait déjà des arriérés de loyers d'un montant de 3.218.175 FCFA qu'il a reconnu et a pris l'engagement en date du 30/05/2018 à Bafoussam de payer mais n'a versé qu'un acompte de 1.250.000 FCFA restant redevable de 1.968.175 FCFA sur ce volet ; qu'au final ses arriérés de loyers s'élèvent de nos jours à la somme de 4.368.175 FCFA ;

----- Que la mise en demeure à lui adressée en date du 18/06/2019 ne l'a pas déterminé à s'exécuter, celui-ci ayant gardé en silence frisant le mépris ;

----- Que compte tenu de ses agissements qui lui causent un énorme préjudice, celle-ci se trouve dans la pénible obligation de saisir le Tribunal de céans pour s'entendre condamner le défendeur à lui payer la somme de 4.368.175 F CFA représentant les arriérés de loyers échus et impayés, ainsi que ceux à échoir jusqu'à son départ définitif des lieux loués ;

----- Qu'il y'a également lieu de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner son expulsion tant de corps, que de biens et tout occupant de son chef des locaux qu'il occupe sans droit ni titre sous astreinte de 50.000 FCFA par jour de retard ; et de condamner l'assigné aux entiers dépens ;

----- Attendu que pour soutenir son action la demanderesse par le biais de son conseil susnommé a versé au dossier outre l'original de l'assignation, une lettre d'engagement du 30 mai 2018 du sieur TCHOUTEZO, une déclaration verbale du 19 novembre 2019, une mise en demeure du 18 juin 2019 ;

----- Attendu que le défendeur a versé au dossier un reçu d'un acompte de 1.200.000 francs ;

----- Attendu qu'à l'analyse il est constant que le défendeur est débiteur de la demanderesse de la somme de 4.368.175 francs représentant plusieurs mois de loyers échus et non payés ;

----- Qu'il est établi qu'en cours de procès, le défendeur a versé un acompte de 1.200.000 francs (un million deux cent mille francs) ;

----- Qu'en dépit de cet acompte il reste redevable de la somme de 2.168.175 francs ;

----- Qu'il convient de le condamner à payer à la demanderesse ladite somme ;

----- Que le paiement régulier des loyers étant l'obligation principale qui pèse sur le preneur de bail, le non paiement d'un seul terme expose le bail à la résiliation ;

----- Qu'il est constant que malgré la mise en demeure du 18 juin 2019, le défendeur ne s'est pas totalement exécuté ;

----- Que mieux ce n'est que le 16 avril 2020 qu'il a pu verser un acompte ;

----- Qu'il échet non seulement de résilier le contrat de bail liant les parties, mais également ordonner l'expulsion du défendeur de l'immeuble loué tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef ;

EXPEDITION



DEPENS

Const.Doss-----2000
 Timbres-----3.000
 Assignation-----20 000
 Mise en demeure -----20.000
 Enregistrement-----108450

TOTAL 153450

**POUR EXPEDITION CERTIFIEE
 CONFORME DELIVREE PAR NOUS
 GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNE
 BAFOUSSAM 10 DEC 2021**



Me. Kuela Mafjouka Ivonne
 Administrateur Principal des Greffes

$(2.168.000 \times 5\%) = 108.400$
 REGISTRE DE BASSAM RET (ACTES JUDICIAIRES)
 VOL. 66 FOLIO 200
 RECU et hant
 BOUTANCE



Abouelo Martin Paul
 Contrôleur Principal des Régies Financières
 (Impôts)

10 JUIN 2020

---- Qu'il y a néanmoins un risque que le défendeur ne s'oppose spontanément de l'expulsion envisagée ;

---- Qu'il convient d'assortir l'expulsion d'une astreinte de 10.000 francs par jour de retard à compter de la date de signification du présent jugement ;

---- Attendu par ailleurs que le contrat de bail n'est pas écrit en fait foi la déclaration de location verbale du 19 Novembre 2019 produit au dossier de la procédure ;

---- Qu'ainsi l'exécution provisoire sollicitée ne peut prospérer ;

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

PAR CES MOTIFS

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

---- Reçoit la demanderesse en son action ;

---- L'y dit partiellement fondée ;

---- Constate que le défendeur reste redevable à la demanderesse la somme de 2.168.175 francs représentant le reliquat des loyers échus et non payés ;

---- Condamne le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 2.168.175 francs ;

---- Ordonne également l'expulsion du défendeur de l'ensemble des locaux tant de corps de biens que de tous occupants de son chef sous astreinte de 10.000 francs par jour de retard à compter de la signification du présent jugement ;

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

---- Condamne le défendeur aux dépens liquidés quant à la somme de cent cinquante mille quatre cent cinquante francs

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

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

LE PRESIDENT

LE GREFFIER