

ANNEE 2020

COUR D'APPEL DE L'OUEST

TRIBUNAL DE PREMIERE
INSTANCE DE BAFOUSSAM

JUGEMENT N°26/CIV/2020
DU 24 AVRIL 2020



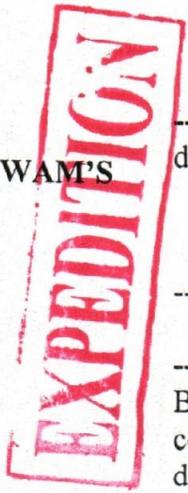
REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE
AUDIENCE CIVILE ET COMMERCIALE
DU 24 AVRIL 2020

AFFAIRE

TCHOMTCHOUA Pierre

CONTRE

Société de transport WAM'S
EXPRESS
(Me AWOUAFACK)



OBJET DU LITIGE

Résiliation de contrat et expulsion

DECISION

(Lire le dispositif)



---- A l'audience Publique du Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière Civile et Commerciale et siégeant en la salle de ses audiences sise au palais de Justice de la dite ville le vingt quatre avril deux mille vingt et présidée par :

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

---- Assisté de Maître ANTEL EKOUNDOU Carole-Grâce-----
----- Greffier ;

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

ENTRE

---- Monsieur TCHOUMTCHOUA Pierre, Commerçant domicilié à Bafoussam-Houhaka, tél 696 68 83 47 ; demandeur ;

-D'UNE PART-

---- ET,

---- Société de Transport WAM'S EXPRESS, BP 967 Bafoussam, représentée par Monsieur WAGFIN Marcel, ayant pour conseil Maître AWOUAFACK, Avocat 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 original est produit dans le dossier de la procédure ;

----- «ASSIGNATION EN RESILIATION DE CONTRAT ET EN EXPULSION

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

---- Et le six novembre à 16h14 ;

---- A la requête de Monsieur TCHOUMTCHOUA Pierre, Commerçant domicilié à Bafoussam-Houhaka, tél 696 68 83 47, élisant domicile en sa propre demeure aux fins des présentes ;

1^{er} rôle

---- J'ai Maître MANFOUO Christophe, Huissier de Justice près la Cour d'appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam, 1^{ère} charge de Batié, Etude sise à l'étage de l'immeuble Bon blanc au Carrefour Batié, y demeurant et domicilié, Tél 677 892 893/662 964 980, soussigné ;

DONNE ASSIGNATION A :

---- Société de Transport WAM'S EXPRESS, BP 967 Bafoussam, représentée par Monsieur WAGFIN Marcel, en ses bureaux, où étant et parlant à : Mr WAGFIN Marcel qui reçoit copie des présentes et vise en marge ;

---- D'avoir à se trouver et comparaître en personne le 15 novembre 2019 à 07h30mn du matin à l'audience et en tant que de besoin à toutes les audiences subséquentes jusqu'au jugement définitif, par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam, statuant en matière civile et commerciale, siégeant en la salle ordinaire des audiences sise au palais de justice de ladite ville ;

POUR

---- Attendu que la société de transport dénommée WAMS EXPRESS ne saurait nier ni disconvenir sauf mauvaise foi manifeste de sa part que suivant contrat de bail conclu à Bafoussam en date du 13 Novembre 2007, le requérant lui a donné en location un terrain au lieu dit « Carrefour le maire » à Bafoussam, moyennant un loyer mensuel de 32.500 frs (trente deux mille cinq cent francs) payable d'avance et pour toute la durée du contrat ;

----- Que ledit bail était conclu pour une durée de quatre ans et ce à compter du 05 décembre 2007 ;

----- Que malheureusement depuis août 2014 jusqu'à nos jours, la requise cumule soixante trois mois de loyers échus et impayés soit la somme totale de 2.015.000 frs (deux millions quinze mille francs) ;

----- Que face à cette violation du contrat, le requérant a entrepris la construction d'une maison de deux chambres sur une partie dudit terrain afin de subvenir aux besoins vitaux essentiels de sa famille ;

----- Que curieusement à la fin des travaux, sieur WAGFIN Marcel par ailleurs représentant de la requise a avec outrecuidance apposé des cadenas sur les deux portes ;

----- Que même sommé par exploit du 08 octobre 2015 de Maître CHEDJOU Alain, Huissier de justice à Bafoussam, la requise n'a pas cru devoir honorer ses engagements locatifs et de surcroît se maintient de force sur les lieux ;

----- Attendu que le non paiement du loyer convenu est une cause péremptoire de résiliation du contrat de bail liant les parties ;

----- Que tous ces faits décriés ont causé et causent encore au requérant un énorme préjudice qui mérite réparation ;

PAR CES MOTIFS

- Et tous autre à ajouter, déduire ou suppléer, même d'office ;
- Recevoir le requérant en son action ;
- Constaté le non paiement de plusieurs termes de loyers par la requise ;
- Ordonner la résiliation du contrat de bail du 13 novembre 2007 liant les parties ;
- S'entendre ordonner l'expulsion de la société de transport WAM'S EXPRESS du terrain dont s'agit tant de corps et de biens que de tous occupants de son chef, sous astreinte de 100.000 frs par jour de retard à compter de la sommation du 08 octobre 2015 ;
- S'entendre ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;
- Condamner la requise aux entiers dépens ;

SOUS TOUTES RESERVES

- Et je lui ai, afin qu'elle n'en ignore, où 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 1000 francs, somme incluse dans le coût du présent acte ; »
- L'affaire enrôlée à l'audience du 15 novembre 2019 a été appelée à son rang, au cours de remise de cause les parties ont produit des conclusions dont les dispositifs suivent ;

AUDIENCE DU 21 FEVRIER 2020

CONCLUSIONS EN REPLIQUE DE LA DEFENDERESSE

PAR CES MOTIFS

- Vu les articles 101, 108, 109, 123, 126, 133 et 134 de l'acte uniforme OHADA relatif au Droit commercial Général ;
- Vu l'article 1382 du code civil ;
- Vu les deux contrats de bail datés du 13 Novembre 2007 et du 08 Août 2008 produits au dossier de procédure par le demandeur lui-même ;
- Vu les procès verbaux de constat datés du 04 septembre 2015 et du 02 décembre 2019 produits au dossier de procédure par la concluante ;
- Bien vouloir constater le défaut de la mise en demeure préalable exigée par l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général ;

2^e rôle

EXPEDITION



----- Déclarer en conséquence l'action en résiliation du contrat de bail et en expulsion introduite par TCHOMTCHOUA Pierre irrecevable, eu égard aux dispositions de l'article 134 dudit acte uniforme ;

----- Constaté que le contrat de bail liant les parties rentre pleinement dans le champ d'application du bail professionnel tel que défini par l'article 101 de l'Acte uniforme suscité, au regard même des stipulations claires des deux contrats de bail produits au dossier de procédure ;

----- Constaté que les deux contrats de bail réunis stipulaient une durée minimale totale de neuf (09) ans ;

----- Constaté que lors même de la conclusion des deux contrats de bail, la concluante a payé à l'avance contre mention aux contrats, la somme d'un millions cinq cent soixante mille (1.560.000) francs CFA lors de la conclusion du premier contrat le 13 Novembre 2007 et celle de sept cent quatre vingt mille (780.000) francs CFA lors de la conclusion du second le 08 Août 2008 pour un total de deux millions trois cent quarante mille (2.340.000) francs CFA ;

----- Constaté qu'avant l'épuisement des loyers ainsi perçu et l'expiration des contrats de bail renouvelables conformément à l'article 123 de l'Acte Uniforme précité, TCHOMTCHOUA Pierre le bailleur a porté atteinte aux droits de la locataire concluante dont il a troublé la jouissance tant personnellement, que par personne interposées en fracassant les cadenas et un pan de barrière des lieux donnés à bail, pour y construire de force des boutiques dans lesquelles elle a installé des locataires, en détruisant la mezzanine dans le hangar construit par la concluante et en apposant définitivement des cadenas sur l'immeuble donné à bail après avoir d pi c  deux bus et emporté plusieurs pièces détachées de véhicule appartenant à la concluante ;

----- Constaté que les agissements du bailleur TCHOMTCHOUA Pierre ont fait l'objet de deux constats dressés le 04 septembre 2015 et le 02 décembre 2019 par Maître TCHAMOKOUIN, Huissier de justice à Bafoussam ;

---- Dire et juger que conformément aux articles 126, 133 et 134 de l'Acte Uniforme OHADA précités ensemble l'article 1382 du code civil, la concluante doit être indemnisée pour l'atteinte portée à son droit et à ses biens par son bailleur TCHOMTCHOUA Pierre le demandeur principal ;

----- Condamner ce dernier à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) Francs CFA ainsi ventilée ;

----- Indemniti  d'éviction-----3.000.000 F
----- Dommages intérêts-----6.500.000 F
----- Frais de procédure----- 500.000 F

----- Condamner TCHOMTCHOUA Pierre aux entiers dépens de la présente instance distraits au profit de Maître AWOUAFACK Pierre Claude, Avocat aux offres de Droit ;

SOUS TOUTES RESERVES ET CE SERA JUSTICE

AUDIENCE DU 13 MARS 2020
CONCLUSIONS DU DEMANDEUR

PAR CES MOTIFS

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

----- Bien vouloir recevoir le requérant en son action ;

----- L'y dire fondé ;

----- Constaté que depuis le mois d'Août 2014 jusqu'à nos jours, la société WAM'S EXPRESS représentée par WAGFIN Marcel a cumulé soixante-trois mois de loyers impayés soit de 2.015.000 (deux millions quinze milli francs) ;

----- Ordonner la résiliation du contrat de bail du 13 novembre 2017 liant les parties et l'expulsion de la société de transport WAM'S sous astreinte de 100.000 FCFA par jour de retard à compter de la sommation a lui faite le 08 octobre 2015 ;

----- Condamner la société WAM'S Express représentée par WAGFIN Marcel à payer la somme totale de :

-2.015.000 FCFA----- Arriérés de loyers ;

-500.000 FCFA-----Frais de procédure ;

----- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

----- Condamner la société WAM'S Express aux entiers dépens ;

SOUS TOUTES RESERVES ET CE SERA JUSTICE

---- Après autres renvois pour diligences utiles débats et plaidoiries l'affaire a été mise en délibérée pour jugement être rendu le 24 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 ;

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

----- Attendu que par exploit du 06 novembre 2019 de Maître MANFOUO Christophe, Huissier de Justice à Bafoussam, enregistré le 14 novembre 2019 vol IV folio 51, case et bd 856 aux droits de 4000 francs, le **sieur TCHOUMTCHOUA Pierre**, Commerçant domicilié à Bafoussam-Houhaka, tél 696 68 83 47, a fait donner assignation à la **Société de Transport WAM'S EXPRESS**, BP 967 Bafoussam, représentée par Monsieur WAGFIN Marcel, ayant pour **3^e rôle**

EXPEDITISSI



conseil Maître AWOUAFACK, Avocat au barreau du Cameroun d'avoir à comparaître le 15 novembre 2019 par devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam statuant en matière civile et commerciale pour est-il dit dans cet exploit ;

----- Recevoir le requérant en son action ;

----- Constaté le non paiement de plusieurs termes de loyers par la requise ;

----- Ordonner la résiliation du contrat de bail du 13 novembre 2007 liant les parties ;

----- S'entendre ordonner l'expulsion de la société de transport WAM'S EXPRESS du terrain dont s'agit tant de corps et de biens que de tous occupants de son chef, sous astreinte de 100.000 frs par jour de retard à compter de la sommation du 08 octobre 2015 ;

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

----- Condamner la requise aux entiers dépens ;

----- Attendu qu'au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a donné à bail à la société défenderesse en date du 13 Novembre 2007, un terrain au lieu dit « Carrefour le maire » à Bafoussam, moyennant un loyer mensuel de 32.500 frs payable d'avance et pour toute la durée du contrat ; conclu pour une durée de quatre ans et ce à compter du 05 décembre 2007 ;

----- Que depuis août 2014 jusqu'à nos jours, la défenderesse cumule soixante trois mois de loyers échus et impayés soit la somme totale de 2.015.000 frs;

----- Que face à cette violation du contrat, il a entrepris la construction d'une maison de deux chambres sur une partie dudit terrain afin de subvenir aux besoins vitaux essentiels de sa famille ; qu'à la fin des travaux, sieur WAGFIN Marcel a avec outrecuidance apposé des cadenas sur les deux portes ;

----- Que même sommé par exploit du 08 octobre 2015 de Maître CHEDJOU Alain, Huissier de justice à Bafoussam, la défenderesse n'a pas cru devoir honorer ses engagements locatifs et de surcroît se maintient de force sur les lieux ; que le non paiement du loyer convenu est une cause péremptoire de résiliation du contrat de bail liant les parties ;

----- Que tous ces faits décriés ont causé et lui causent encore un énorme préjudice qui mérite réparation ;

----- Qu'il produit à l'appui de ses allégations, outre l'original de l'assignation, deux contrats de baux datés du 13 Novembre 2007 et du 08 Août 2008, procès verbal de constat en date du 21 septembre 2015 ;

----- Qu'il conclut à ce que la juridiction de céans ordonne l'expulsion de la défenderesse du terrain dont s'agit tant de corps et de biens que de tous occupants de son chef, sous astreinte de 100.000 fr. par jour de retard à compter de la sommation du 08 octobre 2015, et d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

----- Attendu que pour faire échec à l'action du demandeur, le défendeur, sous la plume de son conseil susnommé, indique que le demandeur n'a pas produit la mise en demeure préalable exigée par l'article 133 de l'acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général ; qu'il poursuit de déclarer l'action en résiliation du contrat de bail et en expulsion introduite par le demandeur irrecevable ;

----- Qu'il ajoute que les deux contrats de baux réunis stipulaient une durée minimale totale de neuf (09) ans ; que lors de la conclusion desdits contrats, elle a payé à l'avance contre mention aux contrats, la somme 1.560.000 francs CFA lors de la conclusion du premier contrat le 13 Novembre 2007 et celle de 780.000 francs CFA lors de la conclusion du second le 08 Août 2008 pour un total de 2.340.000 francs CFA ;

----- Qu'avant l'épuisement des loyers ainsi perçu et l'expiration desdits contrats renouvelables conformément à l'article 123 de l'Acte Uniforme précité, le demandeur a porté atteinte aux droits de la défenderesse dont il a troublé la jouissance et destruction, pour y construire de force des boutiques dans lesquelles il a installé des locataires ; Que ces agissements ont fait l'objet de deux constats dressés le 04 septembre 2015 et le 02 décembre 2019 par Maître TCHAMOKOUIN, Huissier de justice à Bafoussam ;

----- Qu'il termine qu'il doit être indemnisé pour atteinte à son droit et à ses biens par le demandeur principal ; soit 10.000.000 francs réparties comme suit ventilée : Indemnité d'éviction--3.000.000 F, - Dommages intérêts--6.500.000 F, - Frais de procédure--500.000 F et condamner le demandeur aux entiers dépens ;

----- Qu'il produit à son tour aux débats deux procès verbaux de constat datés du 4 septembre 2015 et 02 décembre 2019 ;

----- Attendu qu'à l'analyse, il est constant que le demandeur n'a pas respecté les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme OHADA sur le bail commercial qui subordonne à la procédure d'expulsion, le préalable de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du contrat de bail ;

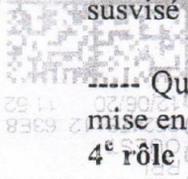
----- Qu'en l'espèce, le demandeur n'a servi le 21 septembre 2015 à la défenderesse, qu'une sommation de payer et libérer assorti d'un délai de 8 jours ;

----- Qu'ainsi, le demandeur a violé les dispositions de l'article 133 susvisé et exposé son action à l'irrecevabilité ;

----- Qu'il échet de déclarer son action irrecevable pour défaut de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du contrat de bail ;

4^e rôle

EXPEDITION



MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES FINANCES
CFA 000100
TIMBRE FISCAL-FISCAL
0248

----- Attendu que la partie qui succombe au procès
dépens ;

PAR CES MOTIFS

DEPENS

Const.Doss-----2000
Timbres-----4.000
Assignment-----20 000
Enregistrement-----

TOTAL _____

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

----- Constate que le demandeur ne s'est pas conformé à l'article 10
de l'acte uniforme OHADA sur le bail commercial ;

----- Déclare l'action du demandeur irrecevable pour défaut de diligence
en demeure d'avoir à respecter les clauses du contrat de bail ;

----- Condamner le demandeur aux dépens liquidés quant à la somme de _____

---- Ainsi fait, jugé et prononcé en audience civile et commerciale le _____
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

**POUR EXPEDITION CERTIFIEE
CONFORME DELIVREE PAR NOUS
GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNE
BAFOUSSAMBA 8 DEC 2021**

DF = 20.000
ENREGISTRE A BISSA A RETENUE ACTES JUDICIAIRES
LE 10 JUIN 2020
VOL 06 N° 06/20136
RECU 06/20136
LE REGISTREUR



Me Kuela Madjouka Iwonne
Administrateur Principal des Greffes

Abassolo Martin Paul
Administrateur Principal des Régies Etanches
(Impôts)