* [A propos](http://www.juricaf.org/documentation/a_propos.php)
* [Étendue des collections](http://www.juricaf.org/documentation/stats/statuts.php)
* [Partenaires](http://www.juricaf.org/documentation/partenaires.php)
* [Mentions légales](http://www.juricaf.org/documentation/mentions_legales.php)
* [Contact](http://www.juricaf.org/documentation/contact.php)



Haut du formulaire

|  |
| --- |
| JuricafLa jurisprudence francophone des cours suprêmes[recherche avancée](https://juricaf.org/recherche_avancee)  |

Bas du formulaire

[Page d'accueil](http://www.juricaf.org/) > [Résultats de la recherche expulsion d'un locataire pour non paiement des loyers](http://www.juricaf.org/recherche/expulsion%20d%27un%20locataire%20pour%20non%20paiement%20des%20loyers)

Cameroun, Tribunal de première instance de yaoundé ekounou, 15 septembre 2011, 48/

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Imprimer |  |  |

**Numérotation :**

Numéro d'arrêt : 48/
Identifiant URN:LEX : urn:lex;cm;tribunal.premiere.instance.yaounde.ekounou;arret;2011-09-15;48 

**Analyses :**

DROIT COMMERCIAL GÉNÉRAL - BAIL COMMERCIAL - NON RESPECT DES CLAUSES DU BAIL - NON PAIEMENT DES LOYERS - MISE EN DEMEURE (OUI) - EXPULSION DU LOCATAIRE (OUI) - MONTANT DES LOYERS NON SPÉCIFIE PAR LE BAILLEUR - CONDAMNATION DU LOCATAIRE AU PAIEMENT DES LOYERS ÉCHUS ET IMPAYÉS (NON)

**Texte :**

Le locataire qui ne s’acquitte pas des loyers échus s’expose à l’action en expulsion initiée par le bailleur. Cependant, le bailleur doit spécifier le montant des loyers échus et impayés dans l’assignation en expulsion en versant au dossier de procédure les relevés de versements des récents paiements effectués par le locataire. En l’absence de cette preuve, sa demande en paiement d’arriérés de loyer sera déclarée injustifiée par la juridiction statuant sur l’action en expulsion du locataire.
ARTICLE 80 AUDCG ARTICLE 112 AUDCG ARTICLE 133 AUDCG
(TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE YAOUNDE-EKOUNOU, JUGEMENT N°48/COM DU 15 SEPTEMBRE 2011, NOAH JEAN HENRI C/ NGANFANG HYPOLITE)
LE TRIBUNAL
- Vu les lois et règlements en vigueur ;
- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Attendu que par exploit en date du 15 avril 2011 de Me FOUMANE MFAM Sylvain Bernard, Huissier de justice à Yaoundé, acte enregistré aux frais de 4000 FCFA, suivant quittance n°85446893 du 06 mai 2011 folio 10 case et bordereau 2197/3 sieur NOAH Jean Marie demeurant à Yaoundé a fait donner assignation à sieur NGANFANG Hyppolite d’avoir à se trouver et comparaître par devant le Tribunal de première instance de Yaoundé-Ekounou statuant en matière civile et commerciale pour est-il dit dans l’exploit :
- Recevoir le requérant en sa demande et l’y dire fondé ;
- Constater que sieur NGANFANG Hyppolite a pris à bail un local à usage commercial appartenant à sieur NOAH Jean Henri ;
- Constater qu’icelui est redevable de 30 mois d’impayés de loyers ;
- Constater la violation flagrante de l’article 80 de l’Acte uniforme sur le droit commercial général ;
- Constater la résiliation du contrat de bail ;
EN CONSEQUENCE
- Ordonner l’expulsion de sieur NGANFANG Hyppolite des lieux occupés tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef ;
- Assortir la décision à intervenir d’une astreinte dissuasive de 100 000 francs par jour de retard à compter de son prononcé afin de vaincre toute éventuelle récalcitrante et abusive résistance, nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner le requis aux entiers dépens distraits au profit de Me NDZANA Simon Pierre, Avocat aux offres de droit ;
- Attendu que seul le demandeur a versé des conclusions au dossier ;
- Que le défendeur n’a pas comparu, n’a pas davantage conclu et ne s’est pas fait représenté ;
- Qu’il échet de statuer contradictoirement à l’égard du demandeur et par défaut à l’égard du défendeur ;
- Attendu qu’au soutien de son action le demandeur expose qu’il a donné à bail un local à usage commercial au défendeur au quartier MVOG-ATANGANA-MBALLA moyennant un loyer mensuel de 75 000 FCFA payable annuellement à l’avance ;
- Que chaque reconduction du bail prévoyait l’enregistrement du contrat de bai aux frais du locataire ;
- Que non seulement sieur NGANFANG n’a pas enregistré ledit contrat, mais il a choisi également de ne plus s’acquitter de ses loyers et est de ce fait redevable à ce jour de 42 mois de loyers impayés ;
- Qu’au lieu de se conformer aux clauses du contrat à lui servi par le demandeur par le ministère de Me ESSONO Lucie, Huissier de justice à Yaoundé, sieur NGANFANG se maintient dans un refus catégorique de s’acquitter de ses loyers ;
- Que le comportement désobligeant du susnommé qui est désormais un occupant sans droit ni titre lui cause un énorme préjudice et nécessite de ce fait son expulsion ;
- Attendu que dans ses conclusions du 16 juin 2011, sieur NOAH Jean Henri sous la plume de son conseil Me NDZANA Simon pierre a soutenu que le défendeur est un locataire indélicat qui refuse de se conformer aux clauses du contrat de bail en dépit de toutes les sommations à lui servies par le demandeur de les respecter ;
- Que pire encore ce dernier a décidé de fermer les portes du local depuis janvier 2010 et s’est volatilisé avec les clés, toute chose qui lui cause un préjudice élevé à la somme de 3 750 000 francs soit 3 150 000 francs représentant 42 mois de loyers impayés ajouté à un montant de 600 000 francs représentant les frais de procédure ;
- Qu’il sollicite à cet effet l’expulsion du sieur NGANFANG ainsi que l’ouverture des portes de son local dont les clés ont été emportées ;
- Attendu que pour étayer ses déclarations NOAH produit le contrat de bail, une copie de la mise en demeure d’avoir à respecter les clauses et conditions du bail du 1er
décembre 2009 du ministère de Maitre ESSONO NKOLO Lucie, une sommation de payer et de libérer du 16 avril 2009 ainsi qu’un procès verbal de constat de fermeture des portes ;
- Attendu que seul le demandeur a conclu, qu’il échet de statuer contradictoirement à son égard et par défaut à l’égard du défendeur ;
EN LA FORME
- Attendu que le demandeur a introduit da demande dans les forme et délai légaux ;
- Qu’il échet de la déclarer recevable et d’en examiner le bien fondé
AU FOND
1- Sur l’expulsion
- Attendu que le demandeur a sollicité l’expulsion du défendeur de son local pour non paiement des loyers ;
- Attendu que toute demande en justice de résiliation d’un bail commercial doit être précédée d’une mise en demeure d’avoir à respecter les clauses et conditions du bail conformément à l’article 133 de l’Acte uniforme OHADA portant droit commercial général ;
- Attendu qu’en l’espèce le demandeur a satisfait à cette formalité d’ordre public ;
- Attendu qu’il résulte des dispositions de l’article 112 du même Acte uniforme que le locataire a l’obligation de payer le loyer au terme convenu entre les mains du bailleur ou de son représentant ;
- Attendu qu’en l’espèce le défendeur est redevable de plusieurs mois de loyers impayés et continue de se maintenir dans le local violant ainsi l’article 12 du contrat de bail liant les parties ;
- Attendu que sommé de payer le loyer le susnommé n’a pas cru devoir d’exécuter ;
- Qu’l échet en conséquence d’ordonner son expulsion ;
2- Sur l’ouverture des portes
- Attendu que sieur NOAH Jean Henri a sollicité l’ouverture des portes de son local motifs pris de ce que le locataire aurait fermé lesdites portes et emporté les clés ;
- Attendu que cette demande suppose indubitablement un transport du tribunal au lieu de situation de l’immeuble loué pour s’assurer de l’inaccessibilité de celui-ci ;
- Que le procès-verbal de constat de fermeture de portes à lui seul s’avère insuffisant à faire ressortir cet état de chose ;
- Attendu que par ailleurs, l’ouverture des portes suppose l’absence de l’occupant des lieux loués ;
- Que cette mesure ne peut s’accommoder de l’expulsion ; - Qu’elle s’avère inopportune ; -
3- Sur le paiement des loyers impayés
- Attendu que sieur NOAH Jean Henri a sollicité le paiement de 42 mois de loyers impayés s’élevant à la somme de 3 150 000 FCFA ;
- Attendu qu’il ne s’est pas donné la peine de produire les relevés du versement attestant du paiement par le défendeur des loyers précédents ;
- Que les loyers dont paiement est réclamé ne sont pas spécifiés ;
- Qu’il s’en suit que cette demande n’est pas justifiée ;
4- Sur l’astreinte
- Attendu que l’astreinte est une mesure ordonnée par le tribunal permettant de briser la résistance du défendeur ;
- Attendu qu’il s’agit d’une mesure discrétionnaire permettant au juge d’assurer l’exécution de sa décision ;
- Que compte tenu de la mauvaise foi caractérisée du défendeur, il échet d’assortir son expulsion d’une astreinte de 20 000 FCFA par jour de retard à compter de la signification du présent jugement ;
-
5- Sur l’exécution provisoire
- Attendu que selon l’article 3 (nouveau) de la loi n°93/008 du 14 août 1992, il résulte qu’en matière non répressive et par dérogation à l’article 2 de ce texte, le tribunal saisi peut, en cas de décision contradictoire ou réputée contradictoire ordonner l’exécution provisoire nonobstant appel en matière de contrat de bail écrit assorti d’une clause résolutoire dont les conditions sont réunies ;
- Mais attendu qu’en l’espèce le présent jugement est rendu par défaut ;
- Qu’il s’en suit que le recours à ladite mesure paraît impertinent ;
- Attendu que pour avoir succombé il convient de condamner le défendeur aux dépens conformément à l’article 50 du Code de procédure civile et commerciale ;
PAR CES MOTIFS
- Statuant publiquement, contradictoirement à l’égard du demandeur et par défaut à l’égard du défendeur en matière civile et commerciale et en premier ressort ;
- Reçoit NOAH Jean Henri en sa demande, l’y dit partiellement fondé ;
- Ordonne l’expulsion de sieur NGANFANG Hyppolite tant de corps, de bien que de tous occupants de son chef du local à usage commercial qu’il occupe à MVOG- ATANGANA-MBALLA et appartenant au demandeur sous astreinte de 20 000 francs par jour de retard à compter de la signification du présent jugement ;
- Le déboute des chefs de demandes d’ouverture des portes et en paiement de loyers comme inopportunes et non justifiés ;
- Dit n’y avoir lieu à exécution provisoire ;
- Condamne le défendeur aux dépens distraits au profit de Me NDZANA Simon Pierre, Avocat aux offres de droit ;
- (…)

**Références :**

[Ohada.com/Unida](http://www.ohada.com/jurisprudence/ohadata/J-14-36.html)

et le Fonds francophone des inforoutes.