

Mot. SEC. 499

CE 13/21/204 65989 1403

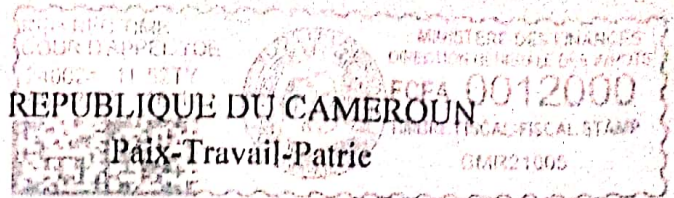
MINISTERE DE LA JUSTICE

SE ET COUR

COUR D'APPEL

~~DR SONGWE~~

ANNEE : 2023



Compte N° 1120 P/2022

AUDIENCE PUBLIQUE DU 17 MAI 2023

AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS

ARRET N° 77/COM
DU 17 MAI 2023

CONTRADICTOIRE-DEFAUT

A F F A I R E

Docteur Emmanuel SONGWE
BONGWA
(Maître TCHOUNGA
NOUPIATCHE Patrice)
(appellant)

C O N T R E

Sieur ATEKWANA Julius
TAYONG

(intimé)

NATURE DE L'AFFAIRE

Paiement-Expulsion

DECISION DE LA COUR

Lire le dispositif

1^{er} Rôle

---La Cour d'Appel du Centre à Yaoundé siégeant en chambre commerciale, son audience tenue au Palais de Justice de ladite ville le Mercredi 17 Mai 2023 en laquelle officiaient en collégialité :

---Monsieur SCHLICK Gilbert, Vice-Président de la Cour d'Appel du Centre-----Président ;
---Monsieur TAFEU Simon, Vice-Président de la Cour d'Appel du Centre-----Membre ;
---Madame MBEM Yvonne Léopoldine épouse AKOA, Vice-Président de la Cour d'Appel du Centre----Membre ;
---Avec l'assistance de Maître ELOMBO Narcisse, Greffier ;

A R E N D U L'ARRET SUIVANT DANS
LA CAUSE OPPOSANT

---Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA, ayant pour conseil Maître TCHOUNGA NOUPIATCHE Patrice, Avocat à Yaoundé, appellant, comparant et plaidant par ledit conseil ;

D'UNE PART

ET

---Sieur ATEKWANA Julius TAYONG, intimé, comparant et plaidant par lui-même, non comparant ;

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 ;

POINT DE LA PROCEDURE

---Le 01^{er} Septembre 2022, le Tribunal de Première Instance de Yaoundé-Centre Administratif a rendu dans l'affaire opposant les parties susnommées le jugement n° 105/COM dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;
- Reçoit le défendeur en sa demande de désignation d'un expert en dactylographie et graphologie, l'en déboute cependant comme non fondée ;
- Rejette comme inopérant la fin de non recevoir excipée par le défendeur et tirée du défaut de qualité du demandeur ;
- Déclare l'action du demandeur irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable régulière de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le Droit Commerciale Général ;
- Condamne le défendeur aux dépens distraits au profit de Maître AYUKETANG NDEP NKONGO, Avocat aux offres de droit ;
- Avisé les parties qu'elles disposent d'un délai de trois mois pour relever appel contre le présent jugement à compter de sa signification ;
- Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique les mêmes jours, mois et an que dessus ;
- En foi de quoi le présent jugement est signé par le Président et le greffier en approuvant _____ lignes et _____ mots rayés nuls, ainsi que _____ renvois en marge bons » ;
- Enregistré le 10 Octobre 2022 à Yaoundé vol : 43 folio : 069 case/bd 6862/6 Reçu : 20 000 francs
- Suivant requête reçue à la Cour le 15 Novembre 2022 sous le n° 5196, Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA, a interjeté appel contre ce jugement ;
- Cette requête est libellée ainsi qu'il suit :

« REQUETE D'APPEL

A



Monsieur le Président
De la Cour d'Appel du Centre
YAOUNDE

---Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA, pharmacien retraité domicilié à Yaoundé ayant pour conseil Maître TCHOUNGA Patrice, Avocat au Barreau du Cameroun BP : 1828 Tel. : 699 847 493 / 674 836 840 lequel élit domicile au sus dit cabinet aux fins de la présente procédure et de ses suites éventuelles ;

A LE RESEPECTUEUEX HONNEUR DE VOUS
EXPOSER

---Que par la présente, il interjette formellement appel contre le jugement n°105/COM/22 du 01 Septembre 2022 rendu par la chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif, dans le cadre de la procédure en expulsion qui l'oppose au sieur ATEKWANA Julius TAYONG ;

C'EST POURQUOI LE REQUERANT SOLLICITE
QU'IL VOUS PLAISE, MADAME LA
PRESIDENTE

---Vu les articles 189,190 et 191 du code de procédure civile et commerciale ;

---Bien vouloir lui donner acte de la présentation de sa requête ;

---Fixer la date à laquelle l'affaire sera appelée devant la cour de céans, et celle à laquelle les intimés produiront leurs défenses ;

---Dire que du tout avis sera donné aux parties par Monsieur le greffier en chef près ladite Cour ;

EN LA FORME

---Recevoir l'appel interjeté comme fait dans les forme et délai légaux ;

AU FOND

---Infirmer partiellement le jugement querellé ;



2^{ème} Rôle

---Mais avant d'invoquer les moyens de droit qui sous-tendent la présente voie de recours (II), il convient d'édifier l'auguste Cour de céans sur les faits de la présente cause (I) :

I-FAITS ET PROCEDURES

---Attendu que par contrat de bail dûment signé par les parties à Yaoundé le 31 décembre 2018, le requérant Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA donnait à bail à usage professionnel à la société Rainbow venture Sarl représentée par ATEKWANA Julius TAYONG, son promoteur, un local sis au quartier Melen à Yaoundé, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 133.000 (cent trente-trois mille) francs ,pour un total annuel de 1.596.000 (un million cinq cent quatre-vingt-seize mille) francs, payable d'avance ;

---Attendu que le contrat une fois signé et sieur ATEKWANA ayant intégré les lieux, ce dernier n'a plus cru devoir se conformer au respect de ses engagements contractuels notamment en ce qui concerne le paiement des loyers et l'enregistrement du contrat de bail, violant ainsi les points 6 et 10 de la convention qui lie les parties ;

---Que c'est dans ce contexte qu'une mise en demeure de se conformer ou de libérer a été notifiée par voie d'huissier au défendeur en date du 04 novembre 2020 ;

---Que face au silence de ce dernier une assignation lui a été servie en date du 15 décembre 2020, Pour :

-Dire et juger nul et de nul effet l'offre réelle faite au requérant par le défendeur parce que ne remplissant pas les conditions légales prévues pour sa validité notamment le respect des articles 1258 et 1259 du code civil ;

-Condamner sieur ATEKWANA Julius TAYONG à payer au Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA la somme de 4.542.000 (quatre millions cinq cent quarante-deux mille) francs ventilée comme suit :

Principal :

-loyers 2019 : $133\ 000 \times 12 = 1\ 596\ 000$ francs

-loyers 2020 : $133\ 000 \times 12 = 1\ 596\ 000$ francs

-Enregistrement du contrat de bail=(année 2019 et 2020)

f r

175 000 x 2 = 350 000 francs ;

Soit au principal : 3 542 000 (trois millions cinq cent quarante-deux mille) francs

-frais de justice et honoraires d'avocat : 1 000 000 francs ;

TOTAL : 4 542 000 (quatre millions cinq cent quarante-deux mille) francs ;

-prononcer la résiliation du bail ayant existé entre les parties pour défaut de paiement de loyers et d'enregistrement du contrat de bail par le preneur ;

-ordonner l'expulsion de la société Rainbow ventures représentée par ATEKWANA Julius TAYONG ATEKWANA Julius TAYONG ainsi que de tout occupant de son chef de l'immeuble du requérant sis à Mélen et ce sous astreinte de 100.000 (cent mille) francs par jour de retard à compter du prononcé du jugement à intervenir ;

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

-condamner le défendeur aux dépens distracts au profit de Maître TCHOUNGA Patrice Avocat aux offres de droit ;

---Attendu que de manière tout à fait curieuse et surprenante le défendeur sieur ATEKWANA, a prétendu devant la barre qu'il ne reconnaît pas sieur Emmanuel SONGWE BONGWA comme son bailleur; qu'il n'a, au demeurant, selon ses dires jamais rencontré ce dernier, que son bailleur s'appellerait plutôt SONGWE Christian BONGWA avec lequel il aurait signé un contrat de bail annuel de 996.000 (neuf cent quatre-vingt-seize mille francs) en date du 01 janvier 2018 ;

---Que pour faire diversion, il a poussé le culot et a saisi le juge pénal qui a inculpé le demandeur des faits de suppression et fabrication de preuves ;

---Qu'au terme de l'information judiciaire, le juge d'instruction a conclu qu'il n'y avait lieu à suivre du chef de suppression et fabrication de preuves et a ordonné un non-lieu en faveur de l'inculpé ;

---Que fort heureusement, l'information a plutôt permis de confondre le plaignant ATEKWANA en mettant à nu le stratagème grossier qu'il avait monté pour tromper les impôts ;

---En effet l'instruction a révélé de manière indiscutable qu'après avoir signé son contrat de 133.000 (cent trente-trois mille) francs soit un total annuel de 1.596.000 (un million cinq cent quatre-vingt-seize mille) francs, avec Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA, sieur ATEKWANA dans l'optique de tromper les impôts a fabriqué un faux contrat de bail d'un montant de 40.000 (quarante mille francs) mensuel soit 480.000 (quatre cent quatre-vingt mille francs annuel, minorant ainsi considérablement les frais d'enregistrement dudit contrat ;

---Seulement comme un crime n'est jamais parfait, lorsqu'il a été sommé par le bailleur de payer son loyer il lui a fait une offre réelle dans laquelle il affirme ,péremptoire que le montant du loyer par lui signé est de 996.000 (neuf cent quatre-vingt-seize mille francs) et non quarante mille ; le juge d'instruction lui a donc demandé pourquoi devant le Tribunal il produit plutôt un contrat de bail d'un montant de 40.000 qu'il reconnaît lui-même n'avoir jamais signé ;

---Que son silence face à cette question pertinente du juge d'instruction, révélait à suffire qui est le véritable faussaire dans cette procédure ;

---Attendu qu'en cours d'instance, le requérant a démontré à suffire que le défendeur est un justiciable de mauvaise foi doublé de sa qualité de faussaire; mais que fort curieusement cette juridiction préférera gratifier les parties du jugement dont le dispositif est ainsi conçu :

«-Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier ressort et après avoir délibéré conformément à la loi ;

-Reçoit le défendeur en sa demande de désignation d'un expert en dactylographie et graphologie, l'en déboute cependant comme non fondée ;

-Rejette comme inopérante la fin de non-recevoir excipée par le défendeur et tirée du défaut de qualité du demandeur ;

-Déclare l'action du demandeur irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable régulière de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général (....) »;

---C'est la décision dont appel, qui mérite une infirmation

✓ ✓ ✓

partielle de la part de la Cour de céans ;

II- SUR LES MOYENS DE DROIT

A-Points du jugement qui méritent d'être confirmés

1)-Juger non fondée la demande de désignation d'un expert en dactylographie et graphologie par sieur ATEKWANA

---En effet par cette demande, le défendeur a essayé de refaire le procès pénal devant le juge civil ; et le premier juge a réussi à éviter ce piège, lui qui dit exactement ceci dans ses motivations :

« Attendu que dans le cas d'espèce, il ressort clairement des pièces du dossier de procédure que le défendeur avait saisi le juge d'instruction d'une plainte avec constitution de partie civile contre le demandeur pour fabrication et suppression de preuves, notamment la fabrication d'un faux contrat de bail ;

-Qu'à l'issue de celle-ci une ordonnance de non-lieu confirmée par la chambre de contrôle de l'instruction a été rendue; que telle procédure nécessitait justement une expertise que le demandeur ne semble avoir jamais sollicité ;

-Que telle demande est non fondée en la présente procédure

-Qu'il échet de la rejeter » ;

---Que le requérant fait siennes ces pertinentes motivations du premier juge et sollicite que le jugement soit confirmé sur ce point ;

2) Sur la qualité de bailleur du requérant

---Attendu qu'il est établi à travers les pièces produites au dossier de procédure que Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA est le propriétaire de l'immeuble qu'occupe le défendeur et que ce dernier est tenu de payer son loyer ; attendu bien mieux que Docteur BONGWA produit aux débats son contrat de bail signé avec le défendeur et

dûment enregistré conformément à la loi ;

---Qu'il conviendra pour la cour de céans de confirmer le jugement sur ce point en rejetant comme inopérante la fin de non-recevoir excipée par sieur ATEKWANA et de reconnaître Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA comme le bailleur de ce dernier ;

B-POINT DU JUGEMENT QUI MERITE INFIRMATION

---Attendu que pour s'abstenir de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et de faire droit aux demandes du requérant notamment la condamnation du défendeur au paiement des loyers échus et de son expulsion subséquente, le premier juge argue du défaut de mise en demeure préalable régulière de l'acte 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général :

---Mais attendu que ce motif ne saurait résister à l'analyse juridique ;

---Attendu que l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général dispose que :

« La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées ;

-La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

-A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions de bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion le cas échéant du preneur et de tout occupant de son chef (...)» ;

---Attendu que le premier juge estime que le requérant par l'entremise de son conseil a dans la mise en demeure dressée le 29 octobre 2020 et notifiée au défendeur en date du 04 novembre 2020 par voie d'huissier, donné plus tôt un délai de 08 jours au défendeur pour se conformer au lieu de 01 mois prévu par l'article 133 suscitée ;

✓ T ✓

---Mais attendu que cet argumentaire ne saurait prospérer car il sera loisible pour les juges de la cour de céans d'examiner minutieusement « la mise en demeure de se conformer ou de libérer » qui est produite aux débats ;

---Qu'ils constateront avec étonnement, qu'à aucun moment il n'est fait mention d'un délai de 08 jours qui serait donné au défendeur pour se conformer ;

---Qu'il ressort notamment de la mise en demeure de se conformer ou de libérer produite aux débats, en son dernier paragraphe ce qui suit :

« (...) Tout ceci amène votre bailleur à porter à votre connaissance ces clauses de votre contrat de bail que vous violé allègrement, notamment le non-paiement de loyers (article 10), ainsi que le non enregistrement de votre contrat de bail (article 6) pour les années 2019 et 2020 ; et vous informe qu'à défaut de vous exécuter dans un délai d'un mois à compter de la réception de la présente mise en demeure, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant de vous-même et de tout occupant de votre chef » ;

---Que le requérant ne sait d'où le premier juge tire ce délai de 08 jours ;

---Peut être sous le coup de la fatigue a-t-il eu à mélanger les pièces de nombreux dossier ? Car de la lecture de la mise en demeure produite aux débats il n'apparaît nullement ce délai de 08 jours ;

---Qu'il conviendra pour la cour de céans d'infirmer le jugement sur ce point, et évoquant et statuant à nouveau dire et juger la mise en demeure dressée le 29 octobre 2020 par l'Avocat du requérant et notifiée par voie d'huissier en date du 04 novembre 2020 au défendeur conforme à la loi notamment l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général ;

---Y faisant suite, dire fondée les demandes du requérant notamment :

---Dire et juger nul et de nul effet l'offre réelle faite au requérant par le défendeur parce que ne remplissant pas les conditions légales prévues pour sa validité notamment le respect des articles 1258 et 1259 du code civil ;

---En ce que l'article 1258 suscité dispose entre autre que, pour que l'offre réelle soit valable, il faut qu'elle soit faite au créancier ayant la capacité de recevoir, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; qu'elle soit de la totalité de la somme major e des arrrages ou intérêts dus, ici encore ATEKWANA s'est content  d'une offre réelle partielle ;

---Et l'article 1259 de préciser que la validité de l'offre réelle est subordonn e au fait qu'elle ait été pr c d e d'une sommation signifi e au créancier, et contenant l'indication du jour, de l'heure et du lieu où la chose offerte sera d pos e ; que la somme soit effectivement d pos e à la caisse de consignation contre établissement d'un procès-verbal qui doit obligatoirement être signifié au créancier, avec sommation de retirer la chose d pos e en cas de non comparution de ce dernier ;

---Que la cours de céans constatera que, fidèle à son esprit de roublardise, sieur ATEKWANA n'a rempli aucune des conditions sus  voqu es par la loi ;

---D'où la nullité de l'offre réelle excipée ;

---Condamner sieur ATEKWANA Julius TAYONG à payer au Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA la somme de 4 542 000 (quatre millions cinq cent quarante-deux mille) francs ventil e comme suit :

Principal :

-loyers 2019 : $133\ 000 \times 12 = 1\ 596\ 000$ francs

-loyers 2020 : $133\ 000 \times 12 = 1\ 596\ 000$ francs

-Enregistrement du contrat de bail = (année 2019 et 2020)
 $175\ 000 \times 2 = 350\ 000$ francs ;


Soit au principal : 3 542 000 (trois millions cinq cent quarante-deux mille) francs

-frais de justice et honoraires d'avocat : 1 000 000 francs ;

TOTAL : 4 542 000 (quatre millions cinq cent quarante-deux mille) francs ;

-prononcer la résiliation du bail ayant existé entre les parties pour défaut de paiement de loyers et d'enregistrement du contrat de bail par le preneur ;

-ordonner l'expulsion de la société Rainbow ventures repr sent e par ATEKWANA Julius TAYONG ATEKWANA Julius TAYONG ainsi que de tout occupant de son chef de l'immeuble du requérant sis à



Mélen et ce sous astreinte de 100.000 (cent mille) francs par jour de retard à compter du prononcé du jugement à intervenir :

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

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

---Bien vouloir déclarer recevable la présente requête d'appel comme intervenue dans les forme et délai de la loi ;

AU FOND

---Vu les développements qui précèdent, notamment les dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général ;

---Bien vouloir infirmer partiellement le jugement n° 105/COM/22 du 01 Septembre 2022 rendu par la chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif, pour violation de la loi ;

EVOQUANT ET STATUANT A NOUVEAU

Au principal

---Dire et juger recevable la mise en demeure dressée le 29 octobre 2020 par l'Avocat du requérant et notifiée par voie d'huissier en date du 04 novembre 2020 au défendeur comme conforme à la loi notamment l'article 133 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général ;

---Y faisant suite, faire droit aux demandes notamment :

---Dire et juger et de nul effet l'offre réelle faite au requérant par le défendeur parce que ne remplissant pas les conditions légales prévues pour sa validité notamment le respect des articles 1258 et 1259 du code civil ;

---Condamner sieur ATEKWANA Julius TAYONG à payer au Docteur Emmanuel SONGWE BONGWA la somme de 4 542 000 (quatre millions cinq cent quarante-deux mille) francs ventilée comme suit :

Principal :

-loyers 2019 : $133\ 000 \times 12 = 1\ 596\ 000$ francs

-loyers 2020 : $133\ 000 \times 12 = 1\ 596\ 000$ francs

-Enregistrement du contrat de bail = (année 2019 et 2020)
 $175\ 000 \times 2 = 350\ 000$ francs ;

Soit au principal : 3 542 000 (trois millions cinq cent quarante-deux mille) francs

-frais de justice et honoraires d'avocat : 1 000 000 francs ;

TOTAL : 4 542 000 (quatre millions cinq cent quarante-deux mille) francs ;

-prononcer la résiliation du bail ayant existé entre les parties pour défaut de paiement de loyers et d'enregistrement du contrat de bail par le preneur ;

-ordonner l'expulsion de la société Rainbow ventures représentée par ATEKWANA Julius TAYONG ainsi que de tout occupant de son chef de l'immeuble du requérant sis à Mélen et ce sous astreinte de 100.000 (cent mille) francs par jour de retard à compter du prononcé du jugement à intervenir ;

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

---Confirmer pour le reste ;

Notamment :

---déclarer non fondée la demande de désignation d'un expert en dactylographie et graphologie formulée par sieur ATEKWANA ;

---rejeter comme inopérante la fin de non-recevoir excipée par sieur ATEKWANA et reconnaître Docteur SONGWE BONGWA comme le bailleur de ce dernier ;

---condamner l'intimé aux entiers dépens distraits au profit de Maître TCHOUNGA NOUPIATCHE Patrice, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

ET CE SERA JUSTICE » ;

---En conséquence de cette requête, et après



accomplissement des formalités légales, la cause a été inscrite au rôle de l'audience du 02 Février 2022 ;

---Cette affaire a connu de nombreux renvois, avant d'être mise en délibéré pour arrêt être rendu le 17 Mai 2023 ;

---Vidant effectivement ledit délibéré à cette dernière date, la Cour a, par l'organe de sa Présidente, rendu à haute et intelligible voix, l'arrêt ci-après :

LA COUR :

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

---Après avoir délibéré conformément à la loi ;

---Considérant que par requête enregistrée le 15 Novembre 2022 sous le numéro 5196 ainsi libellée « - Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

-Reçoit le défendeur en sa demande de désignation d'un expert en dactylographie et graphologie, l'en déboute cependant comme non fondée ;

-Rejette comme inopérant la fin de non recevoir excipée par le défendeur et tirée du défaut de qualité du demandeur ;

-Déclare l'action du demandeur irrecevable pour défaut de mis en demeure préalable régulière de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le Droit Commerciale Général ;



-Condamne le défendeur aux dépens distraits au profit de Maître AYUKETANG NDEP NKONGO, Avocat aux offres de droit » ;

---Sieur Emmanuel SONGWE BONGWA, pharmacien retraité résidant à Yaoundé ayant pour conseil Maître TCHOUNGA Patrice, Avocat au barreau du Cameroun BP : 1828 Tel. : 699 847 493 / 674 836 840, au cabinet duquel il élit domicile pour les présentes et ses suites éventuelles ;

---Relevait appel du jugement numéro 105/COM/22 rendu le 01 Septembre 2022 par le Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif statuant en matière commerciale et à bref délai ;

En la forme

---Considérant que seul l'appelant a comparu et conclu ;

---Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard et par défaut contre l'intimé qui n'a pas comparu, ni conclu ;

---Considérant que l'appel formé a respecté les conditions de forme et délai le régissant ;

---Que de même les consignations prescrites ont été acquittées ;

---Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

---Considérant que le premier Juge a rejeté la demande de Emmanuel SONGWE BONGWA en résiliation du bail professionnel le liant à sieur ATEKWANA Julius TAYONG, en expulsion de celui-ci et en paiement des loyers échus et impayés ainsi des dommages -intérêts motifs pris de ce que la mise en demeure adressée au locataire indélicat n'était pas conforme aux prescriptions de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA numéro 6, en ce que le délai y imparti à ce locataire pour s'exécuter était de 08 jours au lieu de 30 jours ;

---Mais considérant qu'il ressort bel et bien et sans équivoque de l'exploit de mise en demeure du 04 Novembre 2020 adressée à ATEKWANA Julius TAYONG que le délai de 30 jours courant de la réception de l'exploit d'huissier de justice lui était imparti pour se conformer aux clauses violés du contrat ;

---Que le motif sus spécifié se trouve dès lors erroné et il convient de l'écarter ;

---Considérant qu'il est constant et avéré que ATEKWANA Julius TAYONG doit à l'appelant des arriérés de loyers de 3 142 000 francs pour les exercices 2019 et 2020 soit $133\ 000\ F \times 12 \times 2$ et les frais d'enregistrement du contrat de bail qui étaient à sa charge soit $175\ 000\ F \times 2 = 350\ 000\ F$;

---Qu'il appartient en effet au preneur de rapporter la preuve du paiement des loyers en de contestation ;

---Que or telle preuve n'est pas faite ;

---Considérant que le refus par le locataire d'enregistrer le bail ou de payer les loyers échus entraînent la résiliation de plein droit dudit contrat de bail conformément à la volonté des parties exprimée ;

---Considérant que le comportement fautif du locataire

ATEKWANA Julius TAYONG a causé au bailleur SONGWE BONGWA Emmanuel un préjudice financier et un préjudice moral que la Cour doit réparer ;

---Qu'il échet par conséquent d'infirmer partiellement le jugement entrepris sur la résiliation du bail, l'expulsion de ATEKWANA Julius TAYONG, le paiement des loyers échus, des frais d'enregistrement du bail, et de dommages intérêts et de statuer à nouveau sur ce point en faisant droit à la demande de Emmanuel SONGWE BONGWA comme suit :

*la résiliation de plein droit du bail litigieux est indubitable au regard du caractère fautif du preneur qui ne s'acquitte pas des loyers dans les termes convenus et ne respecte pas son obligation de procéder à l'enregistrement du bail ;

*l'expulsion du preneur indélicat ne respectant pas ses obligations essentielles ;

*le paiement des loyers échus et non acquittés à date à raison de 3 542 000 francs ;

*les dommages et intérêts à hauteur de un million à raison de 500 000 francs par le préjudice financier et 500 000 francs par le préjudice moral ;

---Considérant que la partie qui succombe, supporte les dépens ;

PAR CES MOTIFS

---Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de l'appelant Emmanuel SONGWE BONGWA, par défaut contre l'intimé ATEKWANA Julius TAYONG, en chambre commerciale, en appel, en collégialité et à l'unanimité ;

EN LA FORME

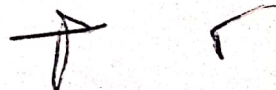
---Reçoit l'appel ;

AU FOND

---Infirme le jugement entrepris sur la résiliation du bail, l'expulsion de l'intimé ATEKWANA Julius TAYONG, le paiement des loyers échus et impayés et des dommages et intérêts ;

STATUANT A NOUVEAU SUR CES POINTS :

3^{ème} Rôle



DETAILS DES FRAIS

Frais d'instance	
Mise au rôle	4.000
DP	865
Papiers	560
Timbres	12.000
Coût gros	13.900
Exp. . ord. fixa	1.500
Enregistrement	

TOTAL

Transmission de la Minute au greffe après Signature

Le 15 NOV 2022

Signature du Vice - Président

TANKOUA Gabriel Pascal
MAGISTRAT

---Constate la résiliation de plein droit du contrat de bail liant les parties ;

---Ordonne l'expulsion de ATEKWANA Julius TAYONG des lieux loués tant de corps, de biens que de tous occupants de son chef ;

---Condamne ATEKWANA Julius TAYONG à payer à SONGWE BONGWA Emmanuel la somme de 4 542 000 francs ventilée comme suit :

- loyers échus et impayés : 3 542 000 francs ;
- Dommages et intérêts : 1 000 000 francs à raison de 500 000 francs pour le préjudice financier et 500 000 francs pour le préjudice moral ;
- Dit n'y avoir lieu à astreintes ;

---Condamne ATEKWANA Julius TAYONG aux dépens ;

---L'avis du délai de 15 jours à compter de la signification du présent arrêt pour former opposition ;

---Informe Emmanuel SONGWE BONGWA du délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt pour former pourvoi devant la Cour Commune de Justice d'Arbitrage ;

---Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique les mêmes jour, mois et an que ci-dessus ;

---En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le Président, les membres de la collégialité et le greffier audiencier, en approuvant _____ lignes et _____ mots rayés nuls, ainsi que _____ renvois en marge bons ;

ONT SIGNE