

**JUGEMENT
N°072/2023/CJ2/S3/TCC
DU 27 OCTOBRE 2023**

.....

**ROLE GENERAL
BJ/e-TCC/2022/0697**

Madame Jacqueline DESANTI
épouse LOKOSSOU

**(Maître Elie M.
DOVONOU)**

C/

Monsieur Delphin Gbédandé
KPEHOUNTON

Intervenant volontaire

Monsieur Séraphin SANVI
LOKOSSOU

**Objet : résiliation de bail,
expulsion et paiement.**

**AU NOM DU PEUPLE BENINOIS
TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU
DEUXIEME CHAMBRE DE JUGEMENT
SECTION III**

PRESIDENT : **Valentin Vidjannagni Vidéhomè
KPAKO**

JUGES CONSULAIRES : **François AKOUTA et
Maurice YEDOMON**

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Roger BABADJIHOU**

DEBATS : les 23 décembre 2022, 10 mars, 05 mai,
02 et 09 juin et 21 juillet 2023.

Jugement contradictoire en matière commerciale et
en premier ressort, prononcé en audience publique
du 27 octobre 2023.

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDERESSE

**Madame Jacqueline DESANTI épouse
LOKOSSOU**, revendeuse de nationalité béninoise,
demeurant et domiciliée à Cotonou au quartier
Agontikon, contact : +229 64405198, assistée de
Maître Elie M. DOVONOU, Avocat au barreau du
Bénin ;

D'UNE PART

DEFENDEUR

Monsieur Delphin Gbédandé KPEHOUNTON,
Gérant de la société Royal Chicken Fish Sarl dont le
siège est situé à Cotonou au quartier Bar-Tito, lot
n° 3115, contact : +229 96383812, demeurant ès-
qualité audit siège ;

INTERVENANT VOLONTAIRE

Monsieur Séraphin SANVI LOKOSSOU,
transitaire, demeurant et domicilié à Sèkandji ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL,

Par assignation datée du 08 juillet 2022, Jacqueline DESANTI épouse LOKOSSOU a attiré Delphin Gbèdandé KPEHOUNTON par-devant le tribunal de commerce de Cotonou à l'effet de la recevoir en son action, de prononcer la résiliation du bail à usage professionnel qui les lie et portant sur l'appartement du deuxième (2^e) étage de l'immeuble sis à Cotonou lieudit Bar Tito commune de Cotonou, d'ordonner l'expulsion de ce dernier, corps, biens, et installations des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de son chef ;

Elle sollicite par ailleurs la condamnation de ce dernier à lui payer les sommes de trois millions six cent mille (3 600 000) francs CFA au titre des impayés de loyers de mai 2021 à avril 2023 et ceux à échoir outre les redevances d'électricité et d'eau, et cinq cent mille (500 000) francs CFA au titre des frais irrépétibles puis d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire sur la minute avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de ses demandes, elle expose que Delphin Gbèdandé KPEHOUNTON a pris à bail un appartement lui appartenant, situé au 2^e étage de l'immeuble sis à Cotonou, Bar Tito, moyennant un loyer mensuel de cent cinquante mille (150 000) francs CFA ;

Qu'il s'est abstenu de lui payer les termes de loyers échus en dépit des mises en demeure qui lui sont faites ;

Que l'obligation principale du preneur est de payer le loyer ;

Que le défaut du respect de cette prescription légale est une cause péremptoire de résiliation du bail et d'expulsion du preneur ;

Que la résistance du preneur à libérer les lieux procède d'une mauvaise foi et qu'il est un occupant sans titre ni droit ;

Que la procuration dont se prévaut Séraphin SANVI LOKOSSOU est un faux ;

Que la partie qu'elle a louée au preneur ne figure pas dans ce qui est confié au greffier en chef près le tribunal de première instance de Cotonou ;

En défense, Delphin Gbèdandé KPEHOUNTON a comparu lors des audiences tenues les 23 décembre 2022 et 05 mai 2023 et a sollicité de lui accorder un délai de grâce afin d'apurer le solde des loyers dus ;

Il a confirmé cette demande dans sa lettre datée du 03 avril 2023 enregistrée au registre courrier-arrivé du secrétariat de la présidence du tribunal de commerce de Cotonou sous le numéro 271 à la date du 03 mai 2023 ;

A l'appui de sa prétention, il fait observer qu'il a effectué de lourds investissements dans les locaux objet du bail ;

Qu'il a fait des efforts importants de paiement des loyers échus malgré les difficultés survenues dans son commerce ;

Qu'il a sollicité un prêt à la banque pour relancer ses activités et qu'il a des commandes en cours ;

Suivant lettre datée du 30 mai 2023 inscrite au registre des « Courriers-arrivés » sous le numéro 331, Séraphin SANVI LOKOSSOU a formulé une demande en intervention volontaire dans la cause ;

Il sollicite en effet que les loyers dus par Delphin Gbèdandé KPEHOUNTON au titre de l'occupation de l'immeuble objet du bail soient consignés entre les mains du greffier en chef près le tribunal de première instance de Cotonou ;

Il développe à ce sujet que l'immeuble abritant le bail objet de la présente instance est la propriété de son grand-frère, Venance LOKOSSOU qui est encore vivant mais malade et alité ;

Qu'il est mandaté par ce dernier à louer et collecter les loyers ;

Qu'il a, à ce titre, loué le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble à Delphin Gbèdandé KPEHOUNTON ;

Qu'il y a un acte qui ordonne de verser les loyers au GEC TPI Cotonou ;

Attendu que conformément aux dispositions de l'article 536 du code de procédure civile, commerciale, administrative, sociale et des comptes, le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire, selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée ;

Attendu que dans le cas d'espèce les parties ont, par l'organe de leur conseil respectif, fait valoir leurs moyens de défense ;

Qu'il convient dès lors de déclarer le présent jugement contradictoire à l'égard de toutes les parties puis et de statuer en l'état ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION ET SUR L'INTERVENTION VOLONTAIRE

Attendu que DESANTI Jacqueline épouse LOKOSSOU sollicite de la recevoir en son action en résiliation de bail, en expulsion du preneur et en la condamnation de ce dernier à lui payer les loyers échus et impayés, motif pris de ce qu'il lui reste devoir des loyers ;

Attendu par contre que Séraphin SANVI LOKOSSOU sollicite d'admettre son intervention volontaire dans la cause opposant Jacqueline DESANTI épouse

LOKOSSOU à Delphin Gbèdandé KPEHOUNTON au sujet du bail portant sur l'immeuble qui serait la propriété de Venance LOKOSSOU et demande que les loyers dus par le preneur au titre de l'occupation de l'immeuble objet du bail soient consignés entre les mains du greffier en chef près le tribunal de première instance de Cotonou ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 103 de l'acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général, le bail à usage professionnel ne peut être consenti que par le propriétaire de l'immeuble ou par son représentant dûment mandaté ;

Attendu qu'il résulte de l'espèce qu'autant Jacqueline DESANTI épouse LOKOSSOU que Séraphin SANVI LOKOSSOU se réclament mandataires de Venance LOKOSSOU, présumé propriétaire du l'immeuble objet du bail en cause ;

Que ces derniers ont pourtant déclaré, lors de l'audience tenue le 09 juin 2023 que l'immeuble loué est la propriété privée de Venance LOKOSSOU ;

Que cependant, aucun des deux n'a, tout au long de la procédure judiciaire, produit la moindre preuve établissant le mandat dont chacun d'eux se prévaut ;

Qu'il s'ensuit qu'ils sont dépourvus de la qualité de bailleur pour solliciter les demandes par eux émises au cours de l'instance ;

Qu'il sied dans ces conditions sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres chefs de demandes et de moyens émis par les parties en la présente instance, de déclarer ces derniers irrecevables en leur action ;

PAR CES MOTIFS :

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

Déclare Séraphin SANVI LOKOSSOU irrecevable en son intervention volontaire ;

Déclare également Jacqueline DESANTI épouse LOKOSSOU irrecevable en son action en résiliation de bail, en expulsion et en paiement des loyers ;

Les condamne aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT