

JUGEMENT
N°119/23/CACPC/TCC
du 29 novembre 2023

Rôle Général

BJ/e-TCC/2022/0978

Société SARANO IMMOBILIER ET
TRVAUX PUBLICS SAS

C/

Niang BABACAR

OBJET

Résiliation de bail

REPUBLIQUE DU BENIN
TRIBUNAL DE COMMERCE DE
COTONOU

SECTION I

CHAMBRE DES ASSIGNATIONS DE
CONCILIATION ET DES PETITES
CREANCES

COMPOSITION

Président : Romain KOFFI

Juges Consulaires : Eric ASSOGBA et Chimène
ADJALLA

Ministère public : Jules AHOGA

Greffier : Wadjoudou SOUKPIAN

Débats le 08 novembre 2023 ;

Jugement réputé contradictoire en premier
ressort prononcé à l'audience publique du 29
novembre 2023 ;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDERESSE :

Société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX
PUBLICS SAS, cabinet de gestion immobilière
dont le siège est sis au lot n°796 au quartier dit
Aïdjèdo à Cotonou, inscrite au registre de
commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous
le numéro RB/COT/18 B 22827, au capital de cinq
millions (5.000.000) francs CFA, 03 BP 2775
Jéricho, tél. 97 65 53 44 / 91 11 09 09 / 97 73 82
24, agissant aux poursuites et diligences de son
représentant légal, demeurant et domicilié ès
qualités au siège de ladite société ;

DEFENDEUR :

Niang BABACAR, demeurant et domicilié au lot n°796 au quartier dit Aïdjèdo à Cotonou, tél. 67 86 16 28 ;

LE TRIBUNAL,

*Vu les pièces du dossier ;
Où la Société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS en ses prétentions ;
Après en avoir délibéré ;*

Par acte du 18 octobre 2023, la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS a attiré Niang BABACAR devant le tribunal de commerce de Cotonou pour obtenir :

- la résiliation du bail les liant sur un local dépendant de l'immeuble sis au lot n°796 au quartier Aïdjèdo à Cotonou ;
- son expulsion dudit local et sa condamnation au paiement des loyers échus et à échoir jusqu'à la date de la libération des lieux ;

Elle sollicite également, l'exécution provisoire sur minute de la décision ;

Au soutien de ses demandes, la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS expose qu'elle a donné à bail à usage professionnel à Niang BABACAR pour les besoins de ses activités, le local sus indiqué contre un loyer mensuel de quatre-vingt mille (80.000) francs CFA ;

Que celui-ci continue d'occuper le local et refuse de payer les loyers ;

Que la mise en demeure du 02 mars 2023 est restée sans effet ;

Niang BABACAR, assigné à personne, n'a pas comparu ;

1- SUR LA RESILIATION DU BAIL, L'EXPULSION ET LES LOYERS

Attendu qu'au sens de l'article 112 alinéa 1 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, le paiement de loyer à date échue constitue une obligation du preneur dont le non-respect est cause de résiliation du bail ;

Attendu qu'il incombe au preneur qui détient les quittances de paiement de loyers, de justifier le paiement desdits loyers en cas de contestation ;

Attendu qu'il est produit au dossier, la mise en demeure servie à Niang BABACAR le 02 mars 2023 ;

Qu'il appartient dès lors à celui-ci de s'acquitter des loyers réclamés dans le délai imparti ;

Qu'aucune preuve dudit paiement n'est rapportée au dossier ;

Que c'est à bon droit que la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de Niang BABACAR, ainsi que sa condamnation au paiement des loyers impayés jusqu'au prononcé de la décision soit 18 termes de loyers correspondant à 1.440.000 francs CFA ;

Qu'il sied de rejeter cette demande ;

2- SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que l'exécution provisoire peut être accordée en cas d'urgence ;

Que l'exécution ne peut être accordée sur minute qu'en cas d'extrême urgence ;

Attendu que l'occupation de l'immeuble par un preneur qui s'abstient de payer des loyers et fait preuve de mauvaise foi dans ses relations avec le bailleur suffit à justifier l'urgence à assortir son expulsion et le paiement des loyers de l'exécution provisoire ;

Qu'il convient d'ordonner l'exécution provisoire des mesures de résiliation du bail et d'expulsion ainsi que de la condamnation pécuniaire à hauteur de la moitié ;

Mais attendu que la demande d'exécution sur minute n'est pas motivée ;

Qu'il y a lieu de la rejeter ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort ;

- Prononce la résiliation du bail entre la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS et Niang BABACAR portant sur un local dépendant de l'immeuble sis au lot n°796 au quartier Aïdjèdo à Cotonou ;

- Ordonne l'expulsion de Niang BABACAR dudit local et le condamne à rembourser la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS, la somme de un million quatre un million quatre cent quarante mille (1.440.000) francs

CFA au titre de loyers impayés jusqu'en novembre 2023 ;

- Ordonne l'exécution provisoire des mesures de résiliation de bail et d'expulsion ainsi que l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire, à hauteur de moitié ;

- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;

- Condamne Niang BABACAR aux dépens.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT