

JUGEMENT  
N°012/2024/CJ2/S2/ TCC  
du 22 février 2024

.....

ROLE GENERAL

BJ/e-TCC/2023/0290

**Sewanou Levi DJIVO es  
qualité de liquidateur de la  
succession de feu Luc DJIVO**

(Maître Mamert ASSOGBA)  
C/

**Jean-Marie HONDE**

(Maître Gilbert HOUEDAN)

OBJET :

**-Résiliation de bail, expulsion  
et paiement**

**-Annulation d'engagement  
extorqué et en cessation de  
troubles**

REPUBLIQUE DU BENIN

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

SECTION II

DEUXIEME CHAMBRE DE JUGEMENT

PRESIDENTE : Edith K. OROUNLA BIAOU

JUGES CONSULAIRES : Théophile NOUNAHON et  
Hermine YAMADJAKO

MINISTERE PUBLIC : Jules AHOGA

GREFFIER : Rony Esther Prince DEGBESSOU

DEBATS : 25 janvier 2024

Jugement contradictoire, en matière commerciale et en  
premier ressort, prononcé publiquement le 22 février 2024

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR

**Monsieur Sewanou Levi DJIVO**, mécanicien-auto, de  
nationalité béninoise, demeurant et domicilié au lieudit  
Gangbodo (Akpakpa) à Cotonou, maison Pierrette  
VODOME, agissant ès qualité de liquidateur de la succession  
Luc DJIVO, tél. : 96 87 46 94 ;

Assisté de Maître Mamert ASSOGBA, Avocat au Barreau du  
Bénin

D'UNE PART ;

DEFENDEUR

**Monsieur Jean-Marie HONDE**, soudeur, de nationalité  
béninoise, demeurant et domicilié au lot 1991 au quartier dit  
Iréde (Akpakpa) à Cotonou, Maison Luc DJIVO, tél. : 97 89  
47 04 ;

D'AUTRE PART ;

## LE TRIBUNAL,

Suivant assignation en résiliation de bail et en expulsion avec signification de pièces en date du 07 mai 2020, la succession de feu Luc DJIVO, représentée par Moïse DJIVO a attiré Jean-Marie HONDE devant le tribunal de commerce à l'effet d'obtenir :

-la résiliation du bail la liant au défendeur ;

-son expulsion pure et simple, tant de son corps, tous occupants de son chef, que des biens, des lieux sis à Irédé ;

-l'exécution provisoire de la présente décision ;

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro BJ/TCC/2020/0416 ;

Par assignation en résiliation de bail et en expulsion en date du 07 mars 2023, Sewanou Levi DJIVO agissant ès qualité de liquidateur de la succession de feu Luc DJIVO a attiré le même défendeur devant la juridiction de céans aux mêmes fins. En plus de la recevabilité de son action, il demande au tribunal de se déclarer compétent et de condamner le défendeur au paiement des loyers échus et à échoir jusqu'à la date de la libération définitive des lieux ;

Suivant conclusions en date du 13 septembre 2023 et par l'organe de son conseil il :

-sollicite le rejet de la demande d'expertise formulée par le défendeur et sa condamnation au paiement de la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA en application de l'article 717 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

-porte le montant de la créance de la succession à neuf cent quarante mille (940.000) francs CFA ;

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro BJ/e-TCC/2023/0290 ;

Par ailleurs, suivant assignation en date du 20 juillet 2020, Jean-Marie HONDE a attiré la succession de feu Luc DJIVO Luc devant la juridiction de céans pour s'entendre ;

-prononcer l'annulation pure et simple de l'engagement qu'il a pris au commissariat du 2<sup>e</sup> arrondissement de Cotonou (ex Kpondéhou) ;

-ordonner la cessation de troubles sous astreintes comminatoires de deux cent mille (200.000) francs CFA par trouble et par jour de résistance ;

-ordonner l'exécution sur la minute de la présente décision tout au moins pour la cessation des troubles ;

Par conclusions en date du 17 novembre 2023, son conseil sollicite en nom et pour son compte, l'irrecevabilité de l'action et des demandes de Moïse DJIVO, la recevabilité de celle de Lévi DJIVO et le mal fondé de toutes ses prétentions, demandes, fin et conclusions ;

Par celles en date du 31 octobre 2023, il sollicite que la juridiction de céans se dessaisisse de la présente affaire au profit de la chambre des assignations, de conciliations et des petites créances d'une part, et d'autre part, la commission d'un expert aux fins d'évaluer les réalisations qu'il a effectuées ;

Cette procédure a été enregistré sous le numéro BJ/TCC/2020/0830 ;

A l'audience du 03 mars 2021, le tribunal, par jugement avant-dire-droit, a ordonné la jonction des procédures 0416 et 0830 tout en précisant qu'elles évolueront sous le numéro 0416/2020 ;

A celle du 12 octobre 2023 par jugement avant-dire-droit, le tribunal a ordonné la jonction des procédures BJ/TCC/2023/0416/ et BJ/e-TCC/2023/0290 et a dit que les deux procédures évolueront sous le numéro BJ/e-TCC/2023/0290 ;

A l'appui de ses prétentions, le demandeur expose :

Que feu Luc DJIVO avait convenu avec le défendeur deux (02) baux de nature différente ;

Que courant octobre 2013, un premier contrat de bail à construire fut conclu entre les parties aux termes duquel le défendeur a été autorisé à construire dans l'immeuble sis au quartier irédé carré 199, un atelier de soudure avec une

dimension de 3 m fois 3,60 qui sera exploité par le défendeur sans bourse déliée pendant une durée de cinq (05) ans neuf (09) mois c'est-à-dire de janvier 2014 à septembre 2019 afin d'amortir cette construction dont le coût est évalué d'accord partie à un million trois cent quatre-vingt-huit mille six cent trente (1 388 630) francs CFA ; laquelle somme devrait être amortie à concurrence de vingt mille (20 000) francs CFA par mois au titre de loyers ;

Que le second bail relatif à un appartement dans le même immeuble est une location à usage d'habitation avec un loyer mensuel de vingt-cinq (25 000) francs CFA allant de novembre 2015 à 2016 à concurrence de deux cent cinquante mille (250 000) francs CFA ;

Que du vivant de Luc DJIVO avant que l'accord financier déjà conclu ne soit venu à terme, le défendeur s'est abstenu de payer les loyers mensuels prévus tout en refusant de résilier le bail ;

Qu'il continue d'occuper les lieux sans même payer les factures d'électricité, et les arriérés de loyer jusqu'à ce qu'il reçoive signification de la mise en demeure en date du 11 octobre 2019, de payer la somme de deux cent quarante-cinq mille (245 000) francs CFA) ;

Qu'il lui a adressé une deuxième mise en demeure en date du 14 décembre 2022 d'avoir à s'acquitter des arriérés de loyers à concurrence de huit cent mille francs (800 000) francs CFA restée sans effet ;

Que la procédure n° BJ/TCC/2020/416 introduite par Moïse DJIVO est devenue sans objet pour cause d'irrecevabilité tirée du défaut de qualité et qu'elle ne peut être jointe à la procédure initiée par Sewanou Lévi DJIVO ;

Qu'une expertise n'a pas lieu d'être ordonnée parce que le tribunal dispose de tous les éléments nécessaires en ce que le défendeur a déclaré, dans l'exploit en date du 11 octobre 2019, avoir investi la somme de trois millions sept cent vingt mille (3 720 000) francs CFA dans la réalisation des travaux ; laquelle est surévaluée à dessin puisqu'un document contradictoire établi par les deux (02) parties fait état d'un montant d'un million trois cent quatre-vingt-huit mille six cent trente (1 388 630) francs CFA ;

Qu'en dehors du défaut de paiement de loyers, le défendeur a violé l'une des clauses du bail en occupant toute la cour intérieure de l'immeuble ;

En réplique, le défendeur expose au soutien de ses prétentions :

Que courant octobre 2013, feu Luc DJIVO avait, de son vivant, conclu un contrat de bail verbal à construction à usage professionnel avec lui, relativement à la parcelle sus indiquée;

Que sur le fondement de ce contrat, il a érigé un édifice en matériaux définitifs sur ladite parcelle pour lui servir d'atelier de soudure ;

Que ledit contrat a été constaté par écrit le 07 juin 2014, dans lequel les parties ont évalué le montant de la construction érigée ;

Qu'ils ont fixé le prix du loyer ainsi que la période durant laquelle il aura à exploiter les lieux pour recouvrer son investissement ;

Que le loyer ayant été fixé à vingt mille (20 000) francs CFA, les parties s'étaient entendues pour qu'il exploite sans bourses déliée, les lieux pendant cinq (05) ans neuf (09) mois couvrant ainsi la période de janvier 2014 à septembre 2019.

Qu'au cours de l'exécution dudit contrat, il a également réalisé d'autres travaux de construction notamment la construction d'un second magasin jusqu'au chainage ;

Qu'il a subi un arrêt desdits travaux qui a duré deux (02) ans en raison des travaux d'asphaltage en cours dans la zone ;

Que c'est dans ces conditions que feu Luc DJIVO de son vivant lui a proposé de procéder au remblai de la cour de la maison pour y travailler ;

Que les dépenses relatives aux travaux supplémentaires ont été approuvées par feu Luc DJIVO, cependant qu'il trainait à en délivrer quittance ;

Qu'il a été sous menace et intimidation d'arrestation policière, contraint à prendre le 29 avril 2020, un engagement écrit de libérer les lieux loués au plus tard le 31 juillet 2020 ;

Que la juridiction de céans doit se dessaisir de cette affaire pour raison de connexité avec la procédure N° BJ/TCC/2020/416 au profit la chambre des assignations, de conciliation et de petites créances ;

Que l'absence de point contradictoire des dépenses effectuées aux fins de viabiliser les lieux, nécessite la commission d'expert pour évaluer les travaux supplémentaires qu'il a réalisés ;

Qu'en absence de tout point contradictoire et en l'état, il est impossible d'affirmer qu'il est débiteur de loyers ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 536 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et 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, le demandeur et le défendeur ont comparu par mandataire et ont fait valoir leurs prétentions et moyens respectifs ;

Qu'il y a lieu de dire que la présente décision est contradictoire ;

#### **1- SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION DE MOISE ET DE LEVI DJIVO**

Attendu que conformément à l'article 33 du code de procédure civile, commerciale, sociale administrative et des comptes, l'action n'est recevable que si le demandeur :

- justifie d'un intérêt légitime ;
- a la qualité pour agir en justice ;
- possède la capacité d'agir en justice ;

Que la qualité s'entend du titre ou du droit particulier dont une personne dispose pour agir en justice ;

Que dans le cas d'espèce, n'étant pas le liquidateur de la succession de feu Luc DJIVO, Moïse DJIVO n'a pas la qualité pour agir au nom de ladite succession ;

Que par contre, Moise DJIVO, agissant au nom de ladite succession a été désigné liquidateur, suivant ordonnance n° 240/2020/1CH-DLS du 18 décembre 2020 versée aux débats ;

Qu'il y a lieu de déclarer Moise DJIVO irrecevable en son action et de recevoir en revanche Lévi DJIVO en son action ;

## **2- SUR LA COMPETENCE**

Attendu que conformément à l'article 772 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, relèvent entre autres de la matière commerciale, les contestations relatives aux baux commerciaux ;

Attendu que dans le cas d'espèce, la contestation opposant le demandeur au défendeur est relative à la résiliation de bail à usage professionnel, à l'expulsion et au paiement de loyers dus ;

Qu'il y a lieu de se déclarer compétent ;

## **3- SUR LA CONNEXITE**

Attendu que la chambre des assignations, de conciliation et des petites créances reçoit les assignations dans toutes les procédures introduites devant le tribunal ;

Qu'en cas d'échec de la conciliation, ou de défaut de jugement immédiat, elle procède à l'attribution des affaires aux autres chambres du tribunal pour plus amples instructions et jugement ;

Attendu qu'à l'examen de la carte du dossier, la chambre des assignations, de conciliation et de petites créances après l'échec de la conciliation, a renvoyé le 23 mars 2023, la procédure enregistrée sous le numéro BJ/e-TCC/2023/0290 devant la 2<sup>e</sup> Chambre de jugement de la section 2 (CJ2/S2) pour être jugée ;

Attendu qu'à l'audience du 20 mai 2020, elle a renvoyé la procédure enregistrée sous le numéro BJ/eTCC/2020/0416 devant la 2<sup>e</sup> Chambre de jugement de la section 2 (CJ2/S2) pour jugement après l'échec de la conciliation ;

Qu'à l'audience du 03 mars 2021, la 2e Chambre de jugement de la section 2 a, par ADD, ordonné la jonction des procédures 0416 et 0830 tout en précisant qu'elles évolueront sous le numéro 0416/2020 ;

Qu'à celle du 12 octobre 2023 par jugement ADD, la 2e Chambre de jugement de la section 2 a ordonné la jonction des procédures BJ/TCC/2023/0416/ et BJ/e-TCC/2023/0290 et a dit que les deux procédures évolueront sous le numéro BJ/e-TCC/2023/0290 ;

Attendu qu'au regard du renvoi devant la 2e Chambre de jugement de la section 2 (CJ2/S2) et de la jonction de toutes les procédures opposant les deux parties, il y a lieu de dire que la demande de dessaisissement et de renvoi devant la chambre des assignations, de conciliation et des petites créances, pour cause de connexité du défendeur est sans objet ;

#### **4- SUR L'EXPERTISE**

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 331 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *l'expertise n'a lieu d'être ordonnée que dans le cas où des constatations ou une consultation ne pourraient suffire à éclairer le juge.* » ;

Attendu qu'en l'espèce, les pièces versées au dossier et l'instruction à la barre suffisent à éclairer le tribunal sur les prétentions respectives des parties ;

Qu'il convient, par conséquent, de rejeter cette demande ;

#### **5- SUR LA NULLITE D'ENGAGEMENT**

Attendu que si tout engagement pris sous la pression et la contrainte est nul, cette annulation ne peut être prononcée que si de telles circonstances sont prouvées ;

Que conformément à l'article 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits allégués au soutien de sa prétention.* » ;

Attendu qu'en l'espèce, le contenu de l'engagement du défendeur en date du 29 avril 2020, en cause n'apporte aucun

élément pouvant justifier qu'il a été pris dans une unité de police ;

Que son examen ne révèle non plus l'existence d'un élément pouvant justifier une pression ou une contrainte ;

Qu'il y a lieu dans ces conditions de rejeter la demande d'annulation dudit engagement ;

## **6- SUR LA RESILIATION, L'EXPULSION ET LE PAIEMENT**

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 115 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, « *à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts* » ;

Que par ailleurs, aux termes des dispositions de l'article 131 du code suscitée alinéa 1, « *le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, peut être remboursé des constructions et aménagement qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur* » ;

Qu'il en découle que le preneur n'a pas droit au remboursement des constructions qu'il a réalisées sans l'autorisation préalable du bailleur ;

Attendu qu'en l'espèce, les parties ont convenu d'un bail à construire aux termes duquel le défendeur a été autorisé à construire dans l'immeuble sis au quartier irédé carré 199, un atelier de soudure avec une dimension de 3 m 3,60 ;

Que cette cet atelier sera exploité par le défendeur sans bourse déliée pendant une durée de cinq (05) ans neuf (09) mois, c'est-à-dire de janvier 2014 à septembre 2019 afin d'amortir cette construction dont le coût est évalué d'accord partie à un million trois cent quatre-vingt-huit mille six cent trente (1 388 630) francs CFA ; laquelle somme devrait être amortie à concurrence de vingt mille (20 000) francs CFA par mois à titre de loyers ;

Que cet accord a été constaté par un procès-verbal signé des parties en date du 07 juillet 2014 ;

Qu'il ressort de cet accord que le contrat viendra à son terme à la fin du mois de septembre 2019 ;

Que le défendeur s'est maintenu dans les lieux loués contre la volonté du demandeur à l'expiration du bail en fin septembre 2019 et s'est permis d'engager d'autres constructions dont il ne rapporte la preuve de l'autorisation donnée par feu Luc DJIVO ;

Qu'il s'abstient par ailleurs de payer le loyer ;

Attendu que le défendeur estime ne pas être débiteur de loyers sollicitant la prise en compte des dépenses engagées dans les constructions supplémentaires ;

Que fort de ce moyen, il s'oppose à la résiliation du bail, à l'expulsion et au paiement des loyers malgré la mise en demeure en date du 11 octobre 2019 et celle en date du 14 décembre 2022 d'avoir à s'acquitter des arriérés de loyers ;

Qu'en l'absence de la preuve de l'autorisation des constructions supplémentaires, ces dépenses ne sauraient être prises en compte par le bailleur ;

Attendu que le bail a pris en septembre 2019 ;

Qu'il n'est produit au dossier aucune preuve de son renouvellement ;

Que cependant le défendeur est demeuré sur les lieux ;

Qu'il convient d'ordonner son expulsion et de le condamner à payer à la succession Luc DJIVO, la somme de neuf cent quarante mille (940.000) francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ainsi qu'au paiement des indemnités à échoir jusqu'à la date de la libération définitive des lieux ;

## **7- SUR LA CESSATION DE TOUBLES**

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *toute personne physique ou morale peut agir devant les juridictions de la République du Bénin en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit.*

*Toute personne physique ou morale peut, dans tous les cas, être appelée devant ces juridictions à l'effet de combattre une action dirigée contre elle. »*

Que la saisine d'une juridiction ou d'une unité de police aux fins d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit ou encore le fait de soumettre sa prétention à un juge afin que celui-ci la dise bien ou mal fondée n'est pas constitutif de troubles ;

Attendu qu'en l'espèce, la succession de feu Luc DJIVO a fait convoquer le défendeur à l'unité de police du 2<sup>eme</sup> arrondissement de Cotonou (ex-Kpondéhou) ;

Qu'elle l'a, en outre, attiré devant la juridiction de céans aux fins de résiliation de bail, d'expulsion et de paiement ;

Attendu que ces actions ne sont pas constitutives de troubles ;

Qu'il y a lieu de rejeter cette demande ainsi que celle de condamnation à l'astreinte comminatoire ;

### **8-SUR LES FRAIS IRREPETIBLES**

Attendu que l'article 717 du code de procédure civile commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose que : *« Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »* ;

Attendu que dans le cas d'espèce, il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de la succession Luc DJIVO, les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens ;

Qu'il lieu de rejeter cette demande ;

### **9-SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE**

Attendu que le demandeur sollicite que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire sur minute relativement ;

Attendu que conformément à l'article 597 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes tel qu'il résulte de la modification induite par la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la

justice, l'exécution provisoire ne peut être accordée qu'en cas d'urgence ou de péril en la demeure ;

Qu'elle ne peut être ordonnée sur la minute qu'en cas de péril imminent ou d'extrême nécessité dûment prouvé par la partie qui en fait la demande ;

Attendu qu'à l'expiration du bail, l'occupation de l'immeuble par un preneur qui s'abstient de payer les indemnités d'occupation, suffit à justifier l'urgence à assortir le présent jugement de l'exécution provisoire sur l'expulsion et la moitié de la condamnation pécuniaire ;

Qu'il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la mesure d'expulsion et de la condamnation pécuniaire à hauteur de la moitié ;

Mais attendu que l'exécution sur minute sollicitée ne repose sur aucune justification ;

Qu'il convient de la rejeter ;

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

-Déclare Sewanou Lévi DJIVO recevable en son action ;

-Déclare Moïse DJIVO irrecevable en son action.

-Se déclare compétent ;

-Rejette la demande de dessaisissement et de renvoi pour cause de connexité ;

-Rejette la demande d'expertise sollicitée ;

-Rejette la demande de nullité de l'engagement en date du 29 avril 2020 ;

-Dit que le bail conclu entre feu Luc DJIVO et Jean-Marie portant sur l'immeuble sis au lot 1991 au quartier dit Irédé (Akpakpa) à Cotonou a pris fin depuis septembre 2019 ;

- Ordonne l'expulsion de Jean-Marie HONDE de l'immeuble sis au lot 1991 au quartier dit Irédé (Akpakpa) à Cotonou, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-Le condamne au paiement d'une indemnité d'occupation s'élevant à la somme de neuf cent quarante mille (940.000) francs CFA ainsi qu'au paiement des indemnités à échoir jusqu'à la date de la libération définitive des lieux à la succession de feu Luc DJIVO, représentée par Sewanou Lévi DJIVO ;

-Déboute le défendeur de sa demande de cessation de trouble et par ricochet de celle en condamnation à l'astreinte comminatoire ;

-Rejette la demande de condamnation aux frais irrépétibles ;

-Assortit la présente décision de l'exécution provisoire relativement à la mesure d'expulsion et à la moitié de la condamnation pécuniaire ;

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

- Condamne Jean-Marie HONDE aux dépens.

Ont signé

**LE GREFFIER**

**LA PRESIDENTE**