

JUGEMENT

N°035/2024/CJ2/PC/TCC

du 04 mars 2024

ROLE GENERAL

BJ/e-TCC/2024/009

**SOCIETE BENIN ROYAL
IMMOBILIER**

(Me Saturnin AGBANI)

C/

-SOCIETE STRENGHT 100

**-TONEHESSI
CHARLEMAGNE**

OBJET : Paiement

REPUBLIQUE DU BENIN

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

**DEUXIÈME CHAMBRE DE JUGEMENT DES
PETITES CRÉANCES**

Présidente : **Edith K. OROUNLA BIAOU**

Juges consulaires : **Francine AISSI HOUANGNI et
Arnold BALOGOUN**

Ministère public : **Jules AHOGA**

Greffier : **Gustave S. BADE**

DEBATS : 12 février 2024

Jugement réputé contradictoire prononcé publiquement à
l'audience du 04 mars 2024

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDERESSE

Société Bénin royal immobilier, société au capital de vingt millions (20 000 000) francs CFA, ayant son siège social à Hindé, Cotonou, 03 BP : 4443, agissant aux poursuites et diligence de son Directeur général, Monsieur Freddy T. SANOU, Tél : 97 83 52 52/68 83 52 52, demeurant et domicilié à qualité au siège de ladite société ;

Assistée Maître Saturnin AGBANI, Avocat au Barreau du Bénin

D'UNE PART ;

DEFENDEURS

1-Société STRENGHT 100, Société de droit béninois, IFU N° 32022365579396, prise en la personne de Monsieur TONEHESSI Charlemagne, de nationalité béninoise, Tél. : 62 59 50 19 ;

2-Monsieur TONEHESSI Charlemagne, Gérant de société, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, Tél. : 62 59 50 19 ;

D'AUTRE PART ;

LE TRIBUNAL,

Suivant assignation en paiement avec signification de pièces en date du 22 décembre 2023, la société Bénin Royal Immobilier a attiré la société STRENGHT 100 et TONEHESSI Charlemagne devant le tribunal de commerce de Cotonou aux fins de condamnation de la société STRENGHT 100 à lui payer la somme de cinq cent soixante-neuf mille cinq cents (569 500) francs CFA représentant deux mois de loyers échus, les frais d'électricité et d'eau impayés ainsi que celle de cinq cent mille (500 000) FCFA au titre des dommages-intérêts ;

Au soutien de ses demandes, elle expose :

Qu'elle a loué suivant contrat de bail à usage professionnel du 7 avril 2023, un appartement situé à Hindé, à la société STRENGHT 100 ;

Que le loyer mensuel dudit appartement est fixé à la somme de deux cent cinquante mille (250 000) francs CFA ;

Qu'étant dans l'incapacité de répondre à ses engagements contractuels, la société STRENGHT 100 a libéré l'appartement restant lui devoir la somme de cinq cent mille (500 000) francs CFA correspondant à deux mois de loyers échus ;

Qu'à cette somme s'ajoutent les frais d'électricité et d'eau impayés s'élevant à soixante-neuf mille cinq cent (69 500) francs CFA, portant ainsi sa créance à cinq cent soixante-neuf mille cinq cents (569 500) francs CFA ;

Que, suite à ses nombreuses relances, TONEHESSI Charlemagne a pris l'engagement de payer ladite somme au plus tard, le 15 septembre 2023 ;

Que cet engagement n'a pas été respecté malgré la sommation de payer qui lui a été adressée, le 28 septembre 2023 ;

Que cette situation lui cause de sérieux et graves préjudices ;

Attendu que conformément à l'article 542 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, le jugement est réputé contradictoire lorsque l'assignation a été délivrée à personne ;

Attendu qu'en l'espèce, l'assignation en paiement a été signifiée aux défendeurs le 22 décembre 2023 ;

Que l'acte introductif d'instance leur a été ainsi délivré à personne ;

Attendu que, dans ces conditions, la présente décision est réputée contradictoire ;

SUR LE PAIEMENT

Attendu que la société Bénin Royal Immobilier sollicite la condamnation de la société STRENGHT 100 au paiement de la somme de cinq cent soixante-neuf mille cinq cents (569 500) francs CFA à titre de loyers impayés ;

Attendu que conformément aux dispositions de l'article 112 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, *« en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. »* ;

Que quiconque s'engage, par un contrat, a l'obligation légale d'en respecter les termes, sous peine de contrainte à l'exécution;

Attendu qu'en l'espèce, suivant contrat en date du 7 avril 2023, la société STRENGHT 100 représentée par TONEHESSI Charlemagne a obtenu auprès de la société Bénin Royal Immobilier, un bail à usage professionnel moyennant un loyer mensuel de deux cent cinquante mille (250 000) francs CFA ;

Que les défendeurs n'ont pas respecté les termes de leur engagement, restant ainsi redevables lors de la libération des lieux, de deux mois de loyers échus impayés, de même que des frais d'électricité et d'eau impayés, d'un montant s'élevant à cinq cent soixante-neuf mille cinq cents (569 500) francs CFA ;

Que le terme de l'engagement fixé au 15 septembre 2023, n'a pas été respecté par les débiteurs, ainsi qu'en atteste la sommation de payer en date du 28 septembre 2023 à eux délaissée ;

Que ces agissements ne sont que révélateurs de leur mauvaise foi dans l'exécution dudit contrat de bail ;

Qu'il est, par conséquent, fondé en droit de condamner la société STRENGHT 100 au paiement de la dette qui s'élève à la somme de cinq cent soixante-neuf mille cinq cents (569 500) francs CFA au profit de la société Bénin Royal Immobilier ;

2-SUR LES DOMMAGES-INTERETS

Attendu que la demanderesse sollicite la condamnation de la société STRENGHT 100 au paiement de la somme de cinq cent mille (500 000) francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Attendu que dans les obligations qui se bornent au paiement d'une somme d'argent, les dommages-intérêts résultant du seul retard dans l'exécution ne peuvent consister qu'en l'allocation d'intérêts moratoires au taux légal ;

Qu'il appartient au créancier qui prétend avoir subi un préjudice distinct du retard dans le paiement, d'en rapporter la preuve pour pouvoir obtenir réparation ;

Attendu qu'en l'espèce, aucun élément produit aux débats ne permet de rapporter la preuve de l'existence d'un tel préjudice distinct, imputable à la société STRENGHT 100 et à TONEHESSI Charlemagne ;

Qu'il y a lieu en conséquence de rejeter cette demande ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale de petites créances, en premier et dernier ressort ;

-Condamne la société STRENGHT 100 à payer à la société Bénin Royal Immobilier, la somme de cinq cent soixante-neuf mille cinq cents (569 500) francs CFA, représentant deux mois de loyers échus, les frais d'électricité et d'eau impayés ;

-Rejette la demande de dommages-intérêts ;

-Condamne la société STRENGHT 100 aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LA PRESIDENTE