

JUGEMENT
N° 101/23/CACPC/TCC
Du 09 AOUT 2023

REPUBLIQUE DU BENIN
TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

CHAMBRE DES ASSIGNATIONS, DE LA CONCILIATION ET DES PETITES

RÔLE GENERAL
BJ/e-TCC/2023/0635

CREANCES

PRESIDENT : William KODJOH-KPAKPASSOU

JUGES CONSULAIRES : Éric ASSOGBA et Chimène ADJALLA

MINISTERE PUBLIC: Jules AHOGA

ZINKPE Emmanuel

GREFFIER: Anikè Moutiath SALIFOU BALOGOUN

DEBATS : 26 juillet 2023

C/

Jugement réputé contradictoire, en matière commerciale, et en premier ressort,
prononcé le 09 août 2023.

GOUTON Ghislain

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

Objet Expulsion

ZINKPE Emmanuel, Colonel des Douanes, de nationalité béninoise,
demeurant et domicilié à Cotonou ;

D'UNE PART

DEFENDERESSE :

GOUTON Ghislain, Boulanger, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié
à Cotonou, au lot 1544 Fidjrossè, Maison ZINKPE ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

En vue d'obtenir le paiement des arriérés de loyer au titre du bail à usage professionnel existant entre lui et GOUTON Ghislain, portant sur un local de son immeuble sis à Cotonou au lot 1544 parcelle « L » quartier HOUEYIHO, ZINKPE Emmanuel a adressé une mise en demeure au preneur, par exploit du 28 février 2023, en lui réclamant la somme de six millions quatre cent mille (6.400.000) FCFA au titre des impayés des années 2020 à 2023, pour un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) FCFA ;

Faute de satisfaction et, poursuivant la cessation de la relation contractuelle, ZINKPE Emmanuel a attiré GOUTON Ghislain devant le tribunal de commerce de Cotonou par exploit du 16 juin 2023, en sollicitant la résiliation du bail, l'expulsion du preneur ainsi que celle de tous occupants de son chef et sa condamnation à lui payer, outre les loyers à échoir, la somme de sept millions (7.000.000) FCFA représentant les arriérés de loyer comme suit :

- année 2020 : 1.200.000 FCFA ;
- 2021 : 2.400.000 FCFA ;
- 2022 : 2.400.000 FCFA ;
- 2023 : 1.000.000 FCFA ;

Il demande également au tribunal d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute ;

L'exploit introductif d'instance a été signifié à GOUTON Ghislain en personne, avec la pièce sus-indiquée du demandeur, mais celui-ci n'a pas daigné comparaître ni fait valoir d'observations ;

La présente décision est donc réputée contradictoire ;

Devant le tribunal, ZINKPE Emmanuel comparant en personne a maintenu ses demandes, expliquant que le défendeur a gardé les lieux loués fermés ;

SUR LA RESILIATION DU BAIL ET SES SUITES

Attendu qu'aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme relatif au 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. Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique » ;

Qu'en outre l'article 133 dudit Acte Uniforme dispose que « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. 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 du 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 qu'à l'appui de ses demandes, ZINKPE Emmanuel a versé au dossier l'exploit de mise en demeure sus-indiqué ;

Qu'il ressort de l'instruction de la cause et de la mise en demeure qui a été adressé en juin 2023 à GOUTON Ghislain que celui-ci ne s'est pas acquitté de la dette de loyer qui lui est réclamée ;

Que non plus, devant le tribunal, il n'a pas apporté la preuve dudit paiement ;

Que c'est donc légitimement que le demandeur saisit le tribunal aux fins susdites ;

Attendu, par ailleurs, que le bailleur a accompli les diligences prescrites par l'article 133 susvisé en vue de parvenir à la cessation du bail professionnel ;

Qu'il convient donc de prononcer la résiliation du bail en cause et, par voie de conséquence, l'expulsion du preneur et celle de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de sept millions (7.000.000) FCFA représentant les arriérés de loyer, avec le bénéfice de l'exécution provisoire, mais non sur la minute, et seulement de moitié en ce qui concerne le paiement, au regard de la nécessité actuelle exprimée par le bailleur de recouvrer la libre disposition du local lui appartenant pour jouir de ses fruits ;

PAR CES MOTIFS

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

Reçoit ZINKPE Emmanuel en son action et déclare bien fondées ses demandes ;

Constate le non-paiement de loyers par GOUTON Ghislain ;

Prononce la résiliation du bail à usage professionnel entre les parties ;

Ordonne l'expulsion de GOUTON Ghislain ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués ;

Le condamne à payer à ZINKPE Emmanuel la somme de sept millions (7.000.000) FCFA au titre des arriérés de loyer ;

Dit que la présente décision est exécutoire par provisions et seulement à hauteur de la moitié en ce qui concerne le paiement ;

Condamne GOUTON Ghislain également aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT