

JUGEMENT
N°111/2023/CACPC/TCC
du 08 novembre 2023

Rôle Général

BJ/e-TCC/2023/0658

Ganiou OYET OUNDE

C/

Edwige YEYIME

OBJET

Résiliation de bail

REPUBLIQUE DU BENIN
TRIBUNAL DE COMMERCE DE
COTONOU

SECTION I

CHAMBRE DES ASSIGNATIONS DE LA
CONCILIATION ET DES PETITES
CREANCES

COMPOSITION

Président : Romain KOFFI

Juges Consulaires : Chimène ADJALLA et
Théophile NOUNAHON

Ministère public : Jules AHOGA

Greffier : Wadjoudou SONKPIAN

Débats le 25 octobre 2023 ;

Jugement réputé contradictoire en premier
ressort prononcé à l'audience publique du 08
novembre 2023 ;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

Ganiou OYET OUNDE, revendeur, de
nationalité béninoise, demeurant et domiciliée au
lot n°841 au quartier dit Minontchou (Akpakpa) à
Cotonou, tél. 97162966 ;

DEFENDERESSE :

Edwige YEYIME, coiffeuse, de nationalité
béninoise, demeurant et domiciliée au lot n°841
au quartier dit Minontchou (Akpakpa) à Cotonou,
tél. 97 25 48 06 ;

LE TRIBUNAL,

*Vu les pièces du dossier ;
Où Ganiou OYET OUNDE en ses moyens et
prétentions ;
Après en avoir délibéré ;*

Par acte du 08 juin 2023, Ganiou OYET OUNDE a attiré devant le tribunal de commerce de Cotonou, Edwige YEYIME pour obtenir :

- la résiliation du bail les liant sur l'immeuble sis au lot n°841 au quartier dit Minontchou (Akpakpa) Cotonou ;
- la condamnation de celle-ci au paiement des loyers échus et à échoir jusqu'à la date de libération des lieux ;
- l'exécution provisoire sur minute de la décision ;

Au soutien de ses demandes, Ganiou OYET OUNDE expose qu'il a donné en location à Edwige YEYIME, des locaux dépendants de l'immeuble sus indiqué moyennant un loyer mensuel de trente mille (30.000) francs CFA ;

Qu'à la date de l'exploit introductif d'instance, celle-ci est redevable de cent quatre-vingt mille (180.000) francs CFA au titre de loyers impayés ;

Que la mise en demeure du 27 avril 2023 est restée sans effet ;

Edwige YEYIME, assignée à personne, n'a pas comparu ;

1- SUR LA RESILIATION DU BAIL, L'EXPULSION ET LE PAIEMENT DE LOYERS

Attendu qu'au sens de l'article 112 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général, le paiement des loyers constitue l'obligation principale du preneur et son inexécution est une cause de rupture du bail ;

Que l'article 133 alinéas 1 et 2 du même acte uniforme précise : « *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 » ;

Attendu qu'il est produit au dossier, la mise en demeure du 12 mai 2022 qui impartit à Edwige YEYIME, un délai d'un mois pour payer ses loyers ;

Que jusqu'à la date du prononcé de la présente décision, aucune preuve de paiement de loyer n'est parvenue au dossier ;

Qu'il y a lieu d'accéder aux demandes de résiliation de bail et d'expulsion et de condamnation au paiement de loyers formulées par Ganiou OYET OUNDE en se limitant aux loyers échus à la date de la présente décision ;

2- SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Attendu que l'exécution provisoire ne peut être ordonnée qu'en cas d'urgence ou de péril en la demeure ;

Attendu qu'aucune observation émanant de Edwige YEYIME n'est parvenue au dossier judiciaire ;

Que l'urgence nécessaire à l'exécution provisoire n'est pas apparue à l'examen du dossier ;

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

PAR CES MOTIFS

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

❖ Prononce la résiliation du bail entre Ganiou OYET OUNDE et Edwige YEYIME portant sur des locaux dépendants de l'immeuble sis au lot n°841 au quartier Minontchou (Akpakpa) Cotonou ;

❖ Ordonne l'expulsion de Edwige YEYIME de ladite boutique et la condamne à rembourser à Ganiou OYET OUNDE, la somme de trois cent soixante mille (360.000) francs CFA correspondant aux loyers échus jusqu'à novembre 2023 ;

❖ Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

❖ Condamne Edwige YEYIME aux dépens.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT