

JUGEMENT  
N°069/2023/CJ2/S2/TCC  
du 19 octobre 2023

REPUBLIQUE DU BENIN  
COUR D'APPEL DE COTONOU  
TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

**DEUXIÈME CHAMBRE DE JUGEMENT DE LA SECTION II**

ROLE GENERAL  
BJ/e-TCC/2023/0648

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

JUGES CONSULAIRES : **NOUNAHON Théophile et YAMADJAKO Hermine**

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Marcel R. T. ADOUNGBE**

DEBATS : **Le 12 octobre 2023**

**Jugement réputé contradictoire en premier ressort  
prononcé à l'audience publique du 19 octobre 2023;**

**LES PARTIES EN CAUSE**

**MEDEWANOU Koffi  
Ernest Serge**  
(Maître Susuli G. Liliane  
AMOUSSOU)

**C/**

**Société GROUP BEL  
FOODS INTER (GBF  
INTER)**

**DEMANDEUR :**

**MEDEWANOU Koffi Ernest Serge**, Gérant de société, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, au carré 863 "A", quartier Fignon, représenté par Maître Layindé Fati LIADY, Notaire à Cotonou, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, au lot 3504, quartier Kouhounou, immeuble BRIDGESTONE, Tél : 97 67 11 38, assisté de **Maître Susuli G. Liliane AMOUSSOU**, Avocat au Barreau du Bénin ;

**D'UNE PART**

**DÉFENDERESSE :**

**Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER)**, société unipersonnelle à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier d'Abomey-Calavi, sous le numéro RB/ABC/21 B 4221, ayant son siège social à Abomey-Calavi, au quartier Ounvenoumede, prise en la personne de son Gérant, monsieur HESSOU Francis, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié ès qualité au siège de ladite société ; ;

**D'AUTRE PART**

**LE TRIBUNAL**

Suivant exploit du 22 juin 2023, MEDEWANOU Koffi Ernest Serge a attiré la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER) devant le Tribunal de Commerce de Cotonou à l'effet de le recevoir en son action, prononcer la résiliation du bail qui les lie, ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués

OBJET :  
**Résiliation de bail,  
expulsion et paiement**

tant de sa personne, de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de francs CFA trois millions trente-six mille huit cent vingt-cinq (3.036.825) au titre des arriérés de loyer;

Il demande également à la juridiction de céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute ;

Au soutien de son action, MEDEWANOU Koffi Ernest Serge expose :

Que par contrat en date du 21 octobre 2022, la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER) a pris à bail, des biens et droits immobiliers lui appartenant, consistant en un motel composé de huit (08) chambres et une buvette, situé à Abomey-Calavi, où les équipements adéquats y sont dotés et en parfait état ;

Que lesdits locaux ont été loués contre un loyer de cent cinquante mille (150.000) FCFA payable mensuellement et par avance, en début de mois et au plus tard à la date cinq (05) ;

Que la défenderesse a manqué à ses obligations contractuelles de sorte qu'elle reste devoir, à ce jour, la somme de francs CFA trois millions trente-six mille huit cent vingt-cinq (3.036.825) au titre des arriérés de loyer ;

Que toutes les démarches amiables entreprises notamment la mise en demeure en date du 17 février 2023 en vue d'obtenir paiement de sa créance sont restées sans effet ;

Que le délai d'un (01) mois à lui imparti, est échu sans qu'il ne puisse satisfaire au paiement des loyers dus ;

Que le non-paiement de loyer est une cause péremptoire de rupture du contrat les liant ;

Que cette situation lui cause d'énormes préjudices ;

Assignée à personne, la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER) n'a pas comparu pour faire valoir ses moyens de défense, le présent jugement est donc réputé contradictoire conformément aux dispositions de l'article 542 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, administrative, sociale et des comptes ;

## **SUR LA RESILIATION, LES ARRIERES DE LOYERS ET**

### **L'EXPULSION**

Attendu que MEDEWANOU Koffi Ernest Serge demande la résiliation du bail professionnel qui le lie à la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER), l'expulsion de cette dernière ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de francs CFA trois millions trente-six mille huit cent vingt-cinq (3.036.825) au titre des arriérés de loyer ;

Attendu que l'article 112 alinéa 1 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général dispose : « *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* » ;

Qu'aux termes de l'article 133 alinéa 1 et 2 du code précité : « *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.* » ;

Qu'il ressort des dispositions suscitées, que le manquement à l'obligation de paiement de loyer par le preneur est une cause de résiliation du bail et de l'expulsion de ce dernier ;

Attendu qu'il résulte des éléments de la cause que la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER) a manqué à ses obligations contractuelles en s'abstenant de payer le loyer aux termes convenus ;

Qu'en dépit de la mise en demeure qui lui a été délaissée suivant exploit d'huissier en date du 17 février 2023, elle n'a pas cru devoir satisfaire à ses obligations contractuelles de sorte qu'elle reste devoir à MEDEWANOU Koffi Ernest Serge la somme de francs CFA trois millions trente-six mille huit cent vingt-cinq (3.036.825) au titre des arriérés de loyer ;

Qu'il convient donc, de prononcer la résiliation du bail en cause, et par voie de conséquence, l'expulsion de la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER) et celle de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation au paiement de cette somme ;

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

Attendu que MEDEWANOU Koffi Ernest Serge demande à la juridiction de céans d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire sur minute ;

Attendu que conformément à l'article 597 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, tel qu'il résulte de la modification induite de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice, l'exécution provisoire peut être ordonnée en cas d'urgence ou de péril en la demeure ;

Attendu que l'occupation des locaux par un preneur qui a manqué à son obligation de paiement du loyer suffit à justifier l'urgence à assortir le jugement qui prononce la mesure de résiliation et d'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés de loyer de l'exécution provisoire et seulement à hauteur de la moitié en ce qui concerne le paiement ;

Que cependant, la preuve du péril imminent ou d'extrême nécessité n'est pas rapportée par le demandeur de sorte qu'il convient de rejeter la demande d'exécution sur la minute ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

Reçoit MEDEWANOU Koffi Ernest Serge en son action ;

Constata le non-paiement de loyers par la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER) ;

Prononce la résiliation du bail en date du 21 octobre 2022 conclu entre MEDEWANOU Koffi Ernest Serge et la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER), portant sur son motel composé de huit (08) chambres et une buvette, sis à Abomey-Calavi ;

Ordonne l'expulsion de la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER) ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués ;

La condamne à payer à MEDEWANOU Koffi Ernest Serge la somme de francs CFA trois millions trente-six mille huit cent vingt-cinq (3.036.825) au titre des arriérés de loyer ;

Dit que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire et seulement à hauteur de la moitié en ce qui concerne le paiement ;

Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;

Condamne la Société GROUP BEL FOODS INTER (GBF INTER) aux dépens.

**LE GREFFIER**

**Ont signé**

**LE PRÉSIDENT**