

JUGEMENT
N°113/2023/CACPC/TCC
du 15 novembre 2023

Rôle Général

BJ/e-TCC/2023/0060

Tossa Justin AVOLONTO

C/

Rabasadane TABE

OBJET

Paielement

REPUBLIQUE DU BENIN

TRIBUNAL DE COMMERCE DE
COTONOU

SECTION I

CHAMBRE DES ASSIGNATIONS DE
CONCILIATION ET DES PETITES
CREANCES

COMPOSITION

Président : Romain KOFFI

Juges Consulaires : Eric ASSOGBA et Chimène
ADJALLA

Ministère public : Jules AHOGA

Greffier : Wadjoudou SOUKPIAN

Débats le 25 octobre 2023 ;

Jugement contradictoire en premier ressort
prononcé à l'audience publique du 15 novembre
2023 ;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

Tossa Justin AVOLONTO, enseignant du
supérieur, de nationalité béninoise, demeurant et
domicilié au carré 2094, lieudit Mènantin,
maison AVOLONTO, dans la commune de
Cotonou, tél. 00229 97 07 44 25 représenté par
Francine AVOLONTO, employée de banque, de
nationalité béninoise, demeurant et domiciliée au
carré 2094, lieudit Mènantin, maison
AVOLONTO, dans la commune de Cotonou, tél.
00229 95 27 72 72 ;

DEFENDEUR :

Rabasadane TABE, agent immobilier, ès-qualités, représentant légal de l'entreprise LOCAT-IMMO, inscrite au registre de commerce et du crédit mobilier sous le numéro RB/COT/17 B 18896, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié au lieudit cité Houéyiho, dans la commune de Cotonou, tél. 00229 62 22 05 05 / 96 27 17 17 locat.immo@yahoo.com ;

LE TRIBUNAL,

*Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leurs moyens et prétentions ;
Après en avoir délibéré ;*

Par acte du 11 janvier 2023, Tossa Justin AVOLONTO a attrait devant le tribunal de commerce de Cotonou, Rabasadane TABE pour obtenir :

- la résiliation du bail à construction les liant ;
- le point des investissements réalisés par le susnommé ;
- la nomination d'un expert immobilier pour évaluer les investissements réalisés par celui-ci ;
- sa condamnation au paiement des sommes de 5.600.000 francs CFA et 400.000 francs CFA en principal et 5.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;
- la cessation de troubles dans la jouissance de son bien ;
- l'exécution provisoire sur minute de la décision ;

Au soutien de ses demandes, Tossa Justin AVOLONTO expose qu'il a conclu avec Rabasadane TABE, un contrat de bail à

construction relatif à l'immeuble bâti inachevé formant la parcelle « B » du lot 3604 relevée à l'état des lieux sous le numéro 4198a, sise au lieudit Fidjrossè-Kpota dans la commune de Cotonou ;

Qu'en attendant la formalisation du contrat devant notaire, il a donné à celui-ci, l'autorisation d'entamer les travaux ;

Que les travaux démarré le 1^{er} novembre 2021 pour finir quatre (04) mois plus tard le 28 février 2022, délai au bout duquel le bail professionnel commencera à courir ;

Que huit (08) mois après, les travaux n'ont pas évolué ;

Que les différents engagements pris par Rabasadane TABE n'ont pas été respectés ;

A l'audience du 19 juillet 2023, les parties ont sollicité l'homologation du protocole d'accord intervenu entre eux le 17 mai 2023 ;

SUR LE PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Attendu que l'article 469 alinéa 3 de la loi 2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose : « *Il appartient au juge de donner force exécutoire à l'acte constatant l'accord des parties, que celui-ci intervienne devant lui ou ait été conclu hors sa présence* » ;

Attendu qu'il résulte de l'examen du protocole d'accord signé entre Tossa Justin AVOLONTO et Rabasadane TABE le 17 mai 2023 que les susnommés ont défini de nouvelles modalités pour la poursuite du bail à construction les liant ;

Attendu que cet accord intervenu entre les parties, ne heurte aucune disposition d'ordre public ;

Qu'il y a lieu de l'homologuer ;

PAR CES MOTIFS

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

1- Homologue le protocole d'accord signé entre Tossa Justin AVOLONTO et Rabasadane TABE le 17 mai 2023, aux termes duquel les susnommés ont défini les termes du bail à construction les liant ;

2- Dit que cet accord a, force exécutoire ;

3- Dit que le protocole d'accord doit être joint à toute copie ou expédition de la présente décision ;

4- Met les dépens à la charge de chacune des parties pour moitié.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT