

JUGEMENT
N°118/23/CACPC/TCC
du 29 novembre 2023

Rôle Général

BJ/e-TCC/2022/0978

Société SARANO IMMOBILIER ET
TRVAUX PUBLICS SAS

C/

Société DREAMS WAY SARL

OBJET

Résiliation de bail

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 08 novembre 2023 ;

Jugement réputé contradictoire en premier
ressort prononcé à l'audience publique du 29
novembre 2023 ;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDERESSE :

Société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX
PUBLICS SAS, cabinet de gestion immobilière
dont le siège est sis au lot n°796 au quartier dit
Aïdjèdo à Cotonou, inscrite au registre de
commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous
le numéro RB/COT/18 B 22827, au capital de cinq
millions (5.000.000) francs CFA, 03 BP 2775
Jéricho, tél. 97 65 53 44 / 91 11 09 09 / 97 73 82
24, agissant aux poursuites et diligences de son
représentant légal, demeurant et domicilié ès
qualités au siège de ladite société ;

DEFENDERESSE :

Société DREAMS WAY SARL au capital de cinq millions (5.000.000) francs CFA inscrite au registre de commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT/21 B 26641, dont le siège est sis au quartier Agontinkon à Cotonou, tél. 97 43 43 57, prise en la personne de son gérant, Ervet Donge AYOSSO, demeurant et domicilié ès qualités au siège de ladite société ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS en ses prétentions ;

Après en avoir délibéré ;

Par acte du 18 octobre 2023, la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS a attiré Niang BABACAR devant le tribunal de commerce de Cotonou pour obtenir :

- la résiliation du bail les liant sur une parcelle de terrain sise au quartier dit Agontinkon à Cotonou ;
- son expulsion dudit immeuble et sa condamnation au paiement des loyers échus et à échoir jusqu'à la date de la libération des lieux ;

Elle sollicite également, l'exécution provisoire sur minute de la décision ;

Au soutien de ses demandes, la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS expose qu'elle a donné à bail à usage professionnel à la société DREAMS WAY SARL pour les besoins de ses activités, le local sus

indiqué contre un loyer mensuel de quatre-vingt-dix mille (90.000) francs CFA ;

Que celui-ci continue d'occuper le local et refuse de payer les loyers ;

Que la mise en demeure du 02 mars 2023 est restée sans effet ;

La société DRAMS WAY SARL, assignée à son siège, n'a pas comparu ;

1- SUR LA RESILIATION DU BAIL, L'EXPULSION ET LES LOYERS

Attendu qu'au sens de l'article 112 alinéa 1 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, le paiement de loyer à date échue constitue une obligation du preneur dont le non-respect est cause de résiliation du bail ;

Attendu qu'il incombe au preneur qui détient les quittances de paiement de loyers, de justifier le paiement desdits loyers en cas de contestation ;

Attendu qu'il est produit au dossier, la mise en demeure servie à la société DREAMS WAY le 02 mars 2023 ;

Qu'il appartient dès lors à celui-ci de s'acquitter des loyers réclamés dans le délai imparti ;

Qu'aucune preuve dudit paiement n'est rapportée au dossier ;

Que c'est à bon droit que la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la société DREAMS WAY, ainsi que sa condamnation au paiement des loyers impayés jusqu'au prononcé de la décision soit 15 termes de loyers correspondant à 1.350.000 francs CFA ;

Qu'il y a lieu de faire droit à ces demandes ;

2- SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que l'exécution provisoire peut être accordée en cas d'urgence ;

Que l'exécution ne peut être accordée sur minute qu'en cas d'extrême urgence ;

Attendu que l'occupation de l'immeuble par un preneur qui s'abstient de payer des loyers suffit à justifier l'urgence à assortir son expulsion et le paiement des loyers, de l'exécution provisoire ;

Qu'il convient d'ordonner l'exécution provisoire des mesures de résiliation du bail et d'expulsion ainsi que de la condamnation pécuniaire à hauteur de la moitié ;

Mais attendu que la demande d'exécution sur minute n'est pas motivée ;

Qu'il y a lieu de la rejeter ;

PAR CES MOTIFS

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

- Prononce la résiliation du bail entre la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS et la société DREAMS WAY portant sur une parcelle sis au quartier Agontinkon à Cotonou ;

- Ordonne l'expulsion de la société DRAMS WAYS de ladite parcelle et la condamne à rembourser à la société SARANO IMMOBILIER ET TRAVAUX PUBLICS SAS, la somme de un million trois cent cinquante mille (1.350.000) francs CFA au titre de loyers impayés jusqu'en novembre 2023 ;

- Ordonne l'exécution provisoire des mesures de résiliation de bail et d'expulsion ainsi que l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire, à hauteur de moitié ;

- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;

- Condamne la société DREAMS WAYS aux dépens.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT