

JUGEMENT
N°122/2023/CACPC/TCC
du 20 décembre 2023

Rôle Général

BJ/e-TCC/2023/0719

Nicolas Klihoun GLITHO

C/

Patience KABEYA

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 SONKPIAN

Débats le 13 décembre 2023 ;

Jugement réputé contradictoire en premier
ressort prononcé à l'audience publique du 20
décembre 2023 ;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

Nicolas Klihoun GLITHO, de nationalité
béninoise, demeurant et domicilié au carré 489
Jéricho à Cotonou, tél. 97 21 21 76 ;

DEFENDERESSE :

Patience KABEYA, de nationalité béninoise,
demeurant et domiciliée au carré 142 Maro-
Militaire dans la commune de Cotonou, maison
Nicolas GLITHO ;

LE TRIBUNAL,

*Vu les pièces du dossier ;
Où Nicolas Klihoun GLITHO en ses prétentions ;
Après en avoir délibéré ;*

Par acte du 13 juillet 2023, Nicolas Klihoun GLITHO a attiré devant le tribunal de commerce de Cotonou, Patience KABEYA pour obtenir :

- la résiliation du bail les liant sur un local dépendant de l'immeuble sis au carré 142 Maro Militaire à Cotonou ;
- son expulsion dudit local 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, Nicolas Klihoun GLITHO expose qu'elle a donné à bail à usage professionnel à Patience KABEYA pour les besoins de ses activités, l'immeuble bâti sis au carré 142 Maro Militaire dans la commune de Cotonou moyennant un loyer mensuel de cent cinquante mille (150.000) francs CFA ;

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

Que la mise en demeure du 26 mai 2023 est restée sans effet ;

Patience KABEYA, assignée à domicile, 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 Patience KABEYA le 26 mai 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 Nicolas Klihoun GLITHO sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de Patience KABEYA, ainsi que sa condamnation au paiement des loyers impayés jusqu'au prononcé de la décision soit douze (12) termes de loyers correspondant à un million huit cent mille (1.800.000) francs CFA ;

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 Nicolas Klihoun GLITHO et Patience KABEYA portant sur un immeuble sis au carré 142 Maro Militaire dans la commune de Cotonou ;

- Ordonne l'expulsion de Patience KABEYA dudit immeuble et la condamne à rembourser à Nicolas Klihoun GLITHO, la somme de un million huit cent mille (1.800.000) francs CFA au titre des loyers impayés de janvier à décembre 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 Patience KABEYA aux dépens.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT