

**JUGEMENT**  
**N°008/2024/CJ2/S2/ TCC**  
**du 1er février 2024**

.....

**ROLE GENERAL**  
**BJ/e-TCC/2023/1018**

Succession de feu SOUDE  
Fernand Paul, représentée par  
SOUDE Codjo Flavien  
(SCPA GAMA Associés)  
C/  
AHOUDJO Mariano Tonami

**OBJET : Résiliation de bail,  
Paiement-expulsion**

REPUBLIQUE DU BENIN  
**TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU**

**SECTION II**

**DEUXIEME CHAMBRE DE JUGEMENT**

**PRESIDENTE** : Edith K. OROUNLA BIAOU  
**JUGES CONSULAIRES** : Théophile NOUNAHON et  
Hermine YAMADJAKO  
**MINISTERE PUBLIC** : Jules AHOGA  
**GREFFIER** : Rony Esther Prince DEGBESSOU  
**DEBATS** : 25 janvier 2024  
Jugement contradictoire, en matière commerciale et en  
premier ressort, prononcé publiquement le 1<sup>er</sup> février 2024

**LES PARTIES EN CAUSE**

**DEMANDEUR**

**Codjo Flavien SOUDE**, ès qualité d'administrateur des  
biens de la succession de feu SOUDE Fernand Paul, de  
nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Abomey-  
Calavi lieudit Kansoukpa, maison SOUDE Codjo Flavien,  
tel. : 97 47 20 89 ;

Assisté de la Société Civile Professionnelle d'Avocats-  
SCPA-GAMA & Associés, Société d'Avocats au Barreau  
du Bénin

**D'UNE PART ;**

**DEFENDEUR**

**Mariano Tonami AHOUDJO**, Commerçant  
transporteur, de nationalité béninoise, demeurant et  
domicilié au lieudit Finafa à Abomey-Calavi, carré sans  
borne, maison AHOUDJO, tél. : 97 07 27 16 ;

**D'AUTRE PART ;**

## LE TRIBUNAL,

Suivant assignation en date du 29 septembre 2023, Codjo Flavien SOUDE a attrait devant le tribunal de commerce de Cotonou, Mariano Tonami AHOUDJO, aux fins d'obtenir :

- la résiliation du bail liant la succession de feu SOUDE Fernand Paul à Mariano Tonami AHOUDJO et portant sur la parcelle "L" du lot 1399, tranche J, sise à Sainte Rita quartier Tonato à Cotonou;

- l'expulsion du défendeur tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, de ladite parcelle ;

-sa condamnation au paiement de la somme de trois millions quatre cent trente mille (3.430.000) francs CFA à titre de loyers impayés à la date du 07 septembre 2023 ainsi que tous ceux à échoir jusqu'à la libération définitive des lieux ;

Il demande également que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire sur minute relativement à l'expulsion et à la moitié de la condamnation pécuniaire ;

Au soutien de ses demandes, Codjo Flavien SOUDE expose:

Qu'il a donné à bail à Mariano Tonami AHOUDJO, par contrat en date du 07 août 2017, pour les besoins de ses activités professionnelles, la parcelle "L" du lot 1399, tranche J, sise à Sainte Rita quartier Tonato dans la commune de Cotonou, moyennant un loyer mensuel de soixante-dix mille (70.000) francs CFA et pour une période de cinq (05) ans ;

Que celui-ci continue d'occuper le local sans honorer ses engagements de paiement de loyer depuis, le 7 août 2018;

Qu'il cumule à la date du 7 septembre 2023, soixante et un (61) termes de loyers correspondant à la somme de quatre millions deux cent soixante-dix mille (4.270.000) francs CFA;

Que sur ce montant total, il n'a versé que la somme équivalente à douze mois de loyer, soit la somme de huit cent quarante mille (840.000) francs FCFA, restant devoir un solde de trois millions quatre cent trente mille (3.430.000) francs CFA;

Que la mise en demeure à lui délaissée le 28 février 2023 par exploit d'huissier est restée sans effet;

Mariano Tonami AHOUDJO, défendeur, a comparu à l'audience du 8 novembre 2023 ;

Après avoir reconnu devoir le montant réclamé à cette date et sollicité un règlement amiable, il n'a plus comparu aux audiences ultérieures;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 536 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et comptes : « le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire, selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée. » ;

Attendu que dans le cas d'espèce, le demandeur a comparu par mandataire, contrairement au défendeur qui a comparu en personne;

Qu'ils ont fait valoir leurs prétentions et moyens respectifs;

Qu'il y a lieu de dire que la présente décision est contradictoire;

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

Attendu que Codjo Flavien SOUDE sollicite la résiliation du bail à usage professionnel liant AHOUDJO Mariano Tonami à la succession de feu SOUDE Fernand Paul, son expulsion de la parcelle "L" du lot 1399, tranche J, sise à Sainte Rita quartier Tonato, commune de Cotonou et sa condamnation au paiement des loyers impayés jusqu'à la libération des lieux ;

Attendu que conformément aux articles 112 alinéa 1 et 133 combinés 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, d'expulsion du preneur et de condamnation au paiement des arriérés de loyers échus après une mise en demeure ;

Attendu qu'il est produit au dossier, la mise en demeure servie au défendeur AHOUDJO Mariano Tonami, le 28 février 2023;

Qu'il incombe 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 le règlement amiable sollicité par AHOUDJO Mariano Tonami à l'audience du 8 novembre 2023 pour payer les loyers a échoué sans qu'il ne justifie du respect de son engagement;

Que c'est à bon droit que la succession de feu SOUDE Fernand Paul, représentée par Codjo Flavien SOUDE sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur, ainsi que sa condamnation au paiement des loyers impayés, soit la somme de trois millions quatre cent trente mille (3 430 000) francs CFA;

Qu'il sied de faire droit à ces demandes ;

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

Attendu que la demandeur sollicite que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire sur minute relativement à la mesure d'expulsion et à la moitié des condamnations pécuniaires ;

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

Qu'elle ne peut être ordonnée sur la minute qu'en cas de péril imminent ou d'extrême nécessité dûment prouvé par la partie qui en fait la demande ;

Attendu que l'occupation de l'immeuble par un preneur qui s'abstient de payer ses loyers, suffit à justifier l'urgence à assortir le présent jugement de l'exécution provisoire sur l'expulsion et la moitié de la condamnation pécuniaire;

Qu'il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la mesure d'expulsion et de la condamnation pécuniaire à hauteur de la moitié ;

Mais attendu que l'exécution sur minute sollicitée ne repose sur aucune justification;

Qu'il convient de la rejeter;

**PAR CES MOTIFS :**

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

- Prononce la résiliation du bail conclu entre la succession de feu SOUDE Fernand Paul, représentée par Codjo Flavien SOUDE et AHOUDJO Mariano Tonami portant sur la parcelle "L" du lot 1399, tranche J, sise à Sainte Rita quartier Tonato, commune de Cotonou;

- Ordonne l'expulsion de AHOUDJO Mariano Tonami de la parcelle "L" du lot 1399, tranche J, sise à Sainte Rita quartier Tonato, commune de Cotonou tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

-Le condamne à payer à la succession de feu SOUDE Fernand Paul, représentée par Codjo Flavien SOUDE, la somme de trois millions quatre cent trente mille (3.430.000) francs CFA au titre de loyers impayés à la date du 07 septembre 2023 et de tous ceux à échoir jusqu'à la libération définitive des lieux;

-Assortit la présente décision de l'exécution provisoire relativement, à l'expulsion et à la moitié de la condamnation pécuniaire;

- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute;
- Condamne AHOUDJO Mariano Tonami aux dépens.

Ont signé

**LE GREFFIER**

**LA PRESIDENTE**