

JUGEMENT
N°013/2024/CJ2/S2/ TCC
du 22 février 2024

.....

ROLE GENERAL
BJ/e-TCC/2023/0644

Montesquieu Mendela
AZONSOU

(Me Nicole YEDE)
C/

Ulrich Déo-Gratias
ADJANOHOUN

OBJET : Résiliation de bail,
expulsion, paiement

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 : 1^{er} février 2024

Jugement contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort, prononcé publiquement le 22 février 2024

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR

Monsieur Montesquieu Mendela AZONSOU,
entrepreneur de nationalité béninoise, demeurent et
domicilié à Alédjo dans la commune d'Abomey-Calavi,
tél. : 91 21 10 21 / 62 62 58 54 ;

Assisté Maître Nicole YEDE, Avocat au Barreau du Bénin

D'UNE PART ;

DEFENDEUR

Monsieur Ulrich Déo-Gratias ADJANOHOUN,
entrepreneur, de nationalité béninoise, demeurant et
domicilié au lieudit Finafa à Womey centre, Maison
ADJANOHOUN, tél. : 67 72 41 74 ;

D'AUTRE PART ;

LE TRIBUNAL,

Suivant assignation en résiliation de bail, en expulsion, en paiement comportant signification de pièces en date du 16 juin 2022, Montesquieu Mendela AZONSOU a attiré Ulrich Déo-Gratias ADJANOHOUN devant le tribunal de commerce de Cotonou aux fins d'obtenir :

- la résiliation du bail le liant au défendeur et portant sur l'immeuble bâti de type rez-de-chaussée surmonté d'un étage (R+1) sis au lieudit Ahossougbéta, arrondissement de Togba dans la commune d'Abomey-Calavi ;
- l'expulsion du défendeur corps, biens et installations des lieux loués, ainsi que celle de tous occupants de son chef ;
- sa condamnation au paiement de la somme d'un million (1 000 000) francs CFA au titre des loyers impayés de mars 2023 à juin 2023, outre les redevances d'électricité et d'eau ;

Il sollicite également que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire sur minute ;

Par conclusions en date du 22 novembre 2023, et par l'organe de son conseil, il :

- porte le montant des loyers impayés à la somme d'un million six cent quatre-vingt et un mille sept cent quatre-vingt-dix (1 681 790) francs CFA ;
- sollicite la condamnation du défendeur au frais de réfection et à la somme de deux millions quatre cent quarante-six mille deux cents (2 446 200) francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudice confondu ;
- sollicite, en outre, sa condamnation au paiement de la somme d'un million (1 000 000) francs CFA à titre de frais irrépétibles ;
- demande au tribunal d'assortir la présente décision de la formule exécutoire ;

A l'appui de ses prétentions il expose :

Que suivant contrat de bail en date du 26 août 2021, Ulrich Déo-Gratias ADJANOHOUN a pris à bail, pour usage professionnel, l'immeuble sus indiqué, moyennant un loyer mensuel de deux cent cinquante mille (250 000) francs CFA, y compris les frais de vidange des fosses ; lequel est payable mensuellement et par anticipation ;

Que ce contrat contient en son article VI une clause résolutoire ;

Que depuis son entrée en jouissance des locaux, il s'est inscrit dans la violation des clauses contractuelles par l'abstinence et la cessation de paiement de loyers de sorte qu'il a toujours fallu la croix et la bannière, voire des relances, mise en demeure ou assignation avant qu'il ne libère sous l'impulsion de son gré les loyers échus ;

Qu'en dépit de sa condamnation par jugement N° 13/2023/CJ2/S2/TCC en date du 02 mars 2023 au paiement de loyers, il a récidivé dans le défaut de paiement de loyers de sorte qu'il est redevable des loyers des mois de mars à octobre 2023, s'élevant à la somme de deux millions (2 000 000) francs CFA ;

Que de ce montant, il n'a payé que la somme de soixante-huit mille deux cent dix (68 210) francs CFA restant devoir la somme d'un million neuf cent trente et un mille sept cent quatre-vingt-dix (1 931 790) francs CFA ;

Que ce paiement intervenu plus de trente (30) jours après la mise en demeure, n'a servi qu'à couvrir le solde de la condamnation dont il faisait l'objet ;

Que la mise en demeure à lui délaissée par exploit en date du 08 mai 2023, ne l'a point déterminé à régulariser sa situation ;

Que le défendeur a effectué les changements dans les locaux mis à bail sans son accord, notamment sur le compteur d'énergie électrique ;

Que sans remettre les locaux dans leur état initial, il les a abandonnés, lui laissant la charge des réparations ;

Que la rectification des modifications apportées aux lieux mis à bail, nécessite que d'importants travaux soient engagés ;

En réplique le défendeur sollicite :

- qu'acte lui soit donné de ce qu'il acquiesce à la demande de résiliation de bail le liant à Montesquieu Mendela AZONSOU ;

- que la demande d'expulsion soit déclarée sans objet ;

- que le tribunal dise et juge que le montant des loyers qu'il reste à payer est de neuf cent trente et un mille sept cent quatre-vingt-dix (931 790) francs CFA, après déduction de la somme de sept cent cinquante mille (750 000) versée à titre de caution ;

-le rejet de la demande de condamnation aux dommages-intérêts et aux frais irrépétibles formulée à son encontre ;

A l'appui de ses prétentions, il expose qu'il a pris à bail à usage professionnel en date du 26 août 2021 auprès du demandeur, l'immeuble sus indiqué pour exploitation d'un hôtel et d'un restaurant moyennant un loyer de deux cent cinquante mille (250 000) francs CFA y compris les frais de vidange de fosse septique que le bailleur percevait régulièrement à bonne date ;

Que compte tenu des situations dues à la réfection des voies pour accéder à l'hôtel et au restaurant et surtout du fait de la crise due à la COVID 19 qui a induit des mesures de restriction, ses activités ont connu un ralentissement ;

Que cette situation l'a empêché d'honorer ses engagements notamment ceux de paiement de loyers de juin et juillet 2022 ;

Qu'il a été condamné par la juridiction de céans au paiement de loyers ;

Qu'il a, par ailleurs, été assigné devant la même juridiction pour non paiement de loyers ;

Que pour avoir manqué à ses obligations contractuelles, il acquiesce à la demande de résiliation de bail sollicitée ;

Qu'il a, d'ailleurs, libéré les lieux le 10 octobre 2023 et a remis les clés à l'huissier instrumentaire en présence des représentants du demandeur ;

Que, par conséquent, la demande de son expulsion est irrecevable pour défaut d'objet ;

Qu'il reste devoir à la demanderesse la somme d'un million six cent quatre-vingt et un mille sept cent quatre-vingt-dix (1 681 790) francs CFA représentant le solde du mois de mars 2023, c'est à dire la somme de cent quatre-vingt et un mille sept cent quatre-vingt-dix (181 790) francs CFA à laquelle sont ajoutés les loyers d'avril 2023 à septembre 2023, s'élevant à un million cinq cent mille (1 500 000) francs CFA ;

Que de cette somme sera déduite celle de huit cent mille (800 000) francs CFA, représentant la caution de garantie qui est à sept cent cinquante mille (750 000) francs CFA et la caution d'électricité qui est à cinquante mille (50 000) francs CFA, de sorte qu'il n'est redevable que de la somme de huit cent trente et un mille sept cent quatre-vingt-dix (831 790) francs CFA ;

Qu'il a entièrement procédé à la réfection et à la remise en état de l'immeuble ;

Que dès lors, les cautions doivent venir en déduction de sa dette locative et les travaux incriminés ne peuvent plus donner lieu à dommages-intérêts ;

Que le demandeur n'a pas rapporté la preuve du préjudice subi ;

Que par ailleurs, la constitution d'avocat devant le tribunal de commerce n'étant pas obligatoire, la demande de condamnation aux frais irrépétibles n'est pas fondée ;

1-SUR LA RESILIATION, L'EXPULSION ET LE PAIEMENT

Attendu que le demandeur sollicite la résiliation du bail, l'expulsion du défendeur et sa condamnation au paiement de loyers impayés ;

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'en l'espèce, le défendeur acquiesce à la demande de résiliation et sollicite qu'acte lui en soit donné ;

Qu'il a, par ailleurs, déjà libéré les lieux ;

Que le demandeur a satisfait à la condition préalable de mise en demeure du défendeur par exploit en date du 08 mai 2023 ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier qu'il a versé la somme de sept cent cinquante mille (750 000) francs CFA à titre de caution locative et celle de cinquante mille (50 000) francs CFA à titre de caution d'électricité qu'il convient de déduire des loyers impayés ;

Qu'il y a lieu au regard de tout ce qui précède, de donner acte au défendeur de son acquiescement à la demande de résiliation du bail, de déclarer sans objet la demande d'expulsion et de le condamner au paiement de la somme huit cent trente et un mille sept cent quatre-vingt-dix (831 790) francs CFA à titre de loyers impayés ;

2-SUR LES DOMMAGES-INTÉRÊTS

Attendu que le demandeur sollicite la condamnation du défendeur au paiement de la somme de deux millions quatre cent quarante-six mille deux cents (2 446 200) francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudice confondu ;

Attendu que l'article 114 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *Le preneur est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail* » ;

Attendu qu'il ressort du procès-verbal de constat contradictoire d'état des lieux en date du 10 octobre 2023, que des dégradations et des défaillances ont été relevées ;

Que le défendeur a pris l'engagement de procéder aux réparations notamment au badigeonnage des locaux, au changement de certaines serrures et aux installations électriques au plus tard le 05 novembre 2023 ;

Qu'il ne figure pas au dossier la preuve desdites réparations ;

Que la facture N°0123/ETS/LAZP en date du 13 juillet 2023 et celle N°0124/ETS/LAZP en date du 17 août 2023 produites par le défendeur sont antérieures au procès-verbal d'état des lieux et à son engagement à réparer ;

Que par ailleurs, le demandeur ne rapporte pas la preuve des travaux affectant la structure du bâtiment loué ;

Qu'il n'a pas été produit au dossier l'état des lieux d'entrée permettant de définir les modifications alléguées par le demandeur ;

Attendu que la somme réclamée à titre de dommages-intérêts paraît exagérée ;

Que cependant, compte tenu des dégradations relevées au procès-verbal de sortie que le défendeur a promis réparées, il convient de faire droit à cette demande dans une moindre mesure et de condamner le défendeur à payer au demandeur la somme de cinq cent mille (500 000) francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

3-SUR LES FRAIS IRRÉPÉTIBLES

Attendu que l'article 717 du code de procédure civile commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose que : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »;

Attendu que dans le cas d'espèce, il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge du demandeur, les

sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens ;

Qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

4-SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que le demandeur sollicite que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire sur minute ;

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 la résiliation de bail et la moitié de la condamnation au paiement de loyer dus ;

Qu'il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la mesure de résiliation et de la condamnation au paiement de loyers dus 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 ;

- Constate que le défendeur a acquiescé à la demande de résiliation de bail et a libéré l'immeuble loué ;
- Donne acte au défendeur de son acquiescement à la demande de résiliation de bail ;
- Dit que la demande d'expulsion est devenue sans objet ;

- Prononce la résiliation du bail conclu entre Montesquieu Mendela AZONSOU et Ulrich Déo-Gratias ADJANOHOON, portant sur l'immeuble bâti de type rez-de-chaussée surmonté d'un étage (R+1) sis au lieudit Ahossougbeta, arrondissement de Togba dans la commune d'Abomey-Calavi ;
- Condamne Ulrich Déo-Gratias ADJANOHOON à payer à Montesquieu Mendela AZONSOU, la somme de huit cent trente et un mille sept cent quatre-vingt-dix (831 790) francs CFA à titre de loyers impayés ;
- Condamne Ulrich Déo-Gratias ADJANOHOON à payer à Montesquieu Mendela AZONSOU, la somme de cinq cent mille (500 000) francs CFA à titre de dommages-intérêts ;
- Rejette la demande de condamnation aux frais irrépétibles ;
- Assortit la présente décision de l'exécution provisoire relativement à la résiliation de bail et à la moitié de la condamnation au paiement de loyers dus ;
- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;
- Condamne Ulrich Déo-Gratias ADJANOHOON aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LA PRESIDENTE