

JUGEMENT
N°008/2024/CJ1/S2/TCC
du 25 janvier 2024

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COTONOU
TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

PREMIERE CHAMBRE DE JUGEMENT DE LA SECTION II

ROLE GENERAL
BJ/e-TCC/2023/1057

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

JUGES CONSULAIRES : **NOUNAHON Théophile et YAMADJAKO Hermine**

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Guy Gautier AGOUTCHON**

DEBATS : **Le 18 janvier 2024**

**Jugement réputé contradictoire en premier ressort
prononcé à l'audience publique du 25 janvier 2024;**

LES PARTIES EN CAUSE

**HOUENOU Fulbert
Elenthère**

C/

**KEDOTE Claudèle
Mahugnon**

DEMANDEUR :

HOUENOU Fulbert Elenthère, revendeur, agent retraité de Bénin Marina Hôtel, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié au carré 802, quartier Sikècodji, dans la commune de Cotonou, Tél : 97 80 15 93 ;

D'UNE PART

DÉFENDEUR :

KEDOTE Claudèle Mahugnon, agent d'assurance, locataire dans l'immeuble du requérant, sis au lot 949, quartier Sikècodji, dans la commune de Cotonou, y demeurant ès qualités, Tél : 66 52 99 66/ 95 15 03 57 ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Suivant exploit en date du 05 septembre 2023, HOUENOU Fulbert Elenthère a attiré KEDOTE Claudèle Mahugnon devant le Tribunal de Commerce de Cotonou pour solliciter la résiliation du bail qui les lie, l'expulsion du défendeur des lieux loués tant de sa personne, de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de francs CFA sept cent quatre-vingt-dix mille (790.000) au titre des arriérés de loyer, outre ceux à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Il demande également à la juridiction de céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute ;

Au soutien de son action, HOUENOU Fulbert Elenthère expose :

OBJET :
**Résiliation de bail,
expulsion et paiement**

Qu'il a donné à bail à KEDOTE Claudèle Mahugnon pour un usage commercial, un local dépendant de l'immeuble sis au carré 949, quartier Sikècodji, dans le 7^{ème} arrondissement de la commune de Cotonou, moyennant un loyer mensuel de quarante mille (40.000) francs CFA ;

Que le défendeur a manqué à ses obligations contractuelles en s'abstenant de payer le loyer à bonne date ;

Qu'à ce jour, il reste devoir la somme de francs CFA sept cent quatre-vingt-dix mille (790.000) au titre des arriérés de loyer, outre les redevances de consommations d'eau et d'électricité ;

Que toutes les relances et démarches entreprises pour en avoir paiement sont demeurées infructueuses ;

Que même, le commandement de payer valant mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du bail, à lui délaissé suivant exploit en date du 02 août 2023, en application des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme OHADA sur le Droit Commercial Général, ne l'a pas déterminé à s'acquitter de ses impayés ;

Assigné à personne, KEDOTE Claudèle Mahugnon n'a pas comparu pour faire valoir ses moyens de défense, le présent jugement est donc réputé contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 542 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, administrative, sociale et des comptes ;

SUR LA RESILIATION, LES ARRIERES DE LOYERS ET L'EXPULSION

Attendu que HOUENOU Fulbert Elenthère demande la résiliation du bail professionnel qui le lie à KEDOTE Claudèle Mahugnon, l'expulsion de ce dernier ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de francs CFA sept cent quatre-vingt-dix mille (790.000) au titre des arriérés de loyer, outre ceux à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Attendu que l'article 112 alinéa 1 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général dispose : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté* » ;

Qu'aux termes de l'article 133 alinéa 1 et 2 du code précité : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le*

concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire. » ;

Qu'il ressort des dispositions suscitées, que le manquement à l'obligation de paiement de loyer par le preneur est une cause de résiliation du bail et de l'expulsion de ce dernier ;

Attendu qu'il résulte des éléments de la cause que KEDOTE Claudèle Mahugnon a manqué à ses obligations contractuelles en s'abstenant de payer le loyer aux termes convenus ;

Qu'en dépit de la mise en demeure qui lui a été délaissée suivant exploit d'huissier en date du 02 août 2023, il n'a pas cru devoir satisfaire à ses obligations contractuelles de sorte qu'il reste devoir à HOUENOU Fulbert Elenthère la somme de francs CFA sept cent quatre-vingt-dix mille (790.000) au titre des arriérés de loyer, outre ceux à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Qu'en réponse au commandement de payer valant mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du bail, il a reconnu devoir le montant réclamé ;

Qu'il convient donc, de prononcer la résiliation du bail en cause, et par voie de conséquence, l'expulsion de KEDOTE Claudèle Mahugnon et celle de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation au paiement de cette somme ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que HOUENOU Fulbert Elenthère demande à la juridiction de céans d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire sur minute ;

Attendu que conformément à l'article 597 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, tel qu'il résulte de la modification induite de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice, l'exécution provisoire peut être ordonnée en cas d'urgence ou de péril en la demeure ;

Attendu que l'occupation des locaux par un preneur qui a manqué à son obligation de paiement du loyer suffit à justifier l'urgence à assortir le jugement qui prononce la mesure de résiliation et d'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés de loyers de l'exécution provisoire et seulement à hauteur de la moitié en ce qui concerne le paiement ;

Que cependant, la preuve du péril imminent ou d'extrême nécessité n'est pas rapportée par le demandeur de sorte qu'il convient de rejeter la demande d'exécution sur la minute ;

PAR CES MOTIFS

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

Constata le non-paiement de loyers par KEDOTE Claudèle Mahugnon ;

Prononce la résiliation du bail conclu entre HOUENOU Fulbert Elenthère et KEDOTE Claudèle Mahugnon, portant sur un local dépendant de l'immeuble sis au carré 949, quartier Sikècodji, dans le 7^{ème} arrondissement de la commune de Cotonou ;

Ordonne l'expulsion de KEDOTE Claudèle Mahugnon ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués ;

Le condamne à payer à HOUENOU Fulbert Elenthère la somme de francs CFA sept cent quatre-vingt-dix mille (790.000) au titre des arriérés de loyer, outre ceux à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Dit que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire et seulement à hauteur de la moitié en ce qui concerne le paiement ;

Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;

Condamne KEDOTE Claudèle Mahugnon aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT