

JUGEMENT  
N°011/2024/CJ1/S2/TCC  
du 1<sup>er</sup> février 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/2023/1053

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

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

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Guy Gautier AGOUTCHON**

DEBATS : **Le 25 janvier 2024**

**Jugement réputé contradictoire en premier ressort  
prononcé à l'audience publique du 1er février 2024;**

**LES PARTIES EN CAUSE**

**GOUNONGBE Sessy**

**C/**

**MINANON Casimir  
Bonaventure**

**HOUNDALO Habib**

**DEMANDEUR :**

**GOUNONGBE Sessy**, commerçant, de nationalité béninoise,  
demeurant et domiciliée à Kouhounou dans la commune de  
Cotonou, Tél : 66 24 00 42 ;

**D'UNE PART**

**DÉFENDEURS :**

- **MINANON Casimir Bonaventure**, mécanicien diéséliste de profession, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié au lieudit du fonds de commerce, Tél : 96 87 29 12 ;
- **HOUNDALO Habib**, Informaticien, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Abomey-Calavi, Tél : 96 89 75 42 ;

**D'AUTRE PART**

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

**LE TRIBUNAL**

Suivant exploit en date des 18 et 23 octobre 2023, GOUNONGBE Sessy a attiré MINANON Casimir Bonaventure et HOUNDALO Habib devant le Tribunal de Commerce de Cotonou pour solliciter la résiliation du bail qui les lie, l'expulsion des défendeurs des lieux loués tant de leur personne, de leurs biens ainsi que de tous occupants de leur chef ainsi que leur condamnation respective au paiement des sommes de francs CFA cinq cent neuf mille (509.000) et quatre cent quatre mille (404.000) 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, GOUNONGBE Sessy expose :

Que pour les besoins de leurs activités, MINANON Casimir Bonaventure et HOUNDALO Habib ont chacun pris en location, courant 2015, une boutique dépendant de son immeuble "PANTAGRUEL" sis au quartier Kouhounou, dans la commune de Cotonou pour une durée d'un (01) an renouvelable, moyennant paiement mensuel de la somme de francs CFA douze mille (12.000) ;

Qu'à fin octobre 2023, les locataires cumulaient vingt et un (21) termes de loyers échus et impayés soit la somme de deux cent cinquante deux mille (252.000) FCFA pour MINANON Casimir Bonaventure et dix sept (17) termes de loyers échus et impayés, soit deux cent quatre mille (204.000) FCFA pour HOUNDALO Habib ;

Qu'en dépit des nombreuses démarches amiables entreprises à l'endroit des défendeurs aux fins du paiement de leurs dettes, ils continuent d'occuper les lieux sans bourse déliée ;

Que le non-paiement de loyer est une cause péremptoire de rupture du contrat de bail conformément aux dispositions des articles 112 alinéa 1 et 133 alinéas 1 à 3 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Assignés à personne, MINANON Casimir Bonaventure et HOUNDALO Habib n'ont pas comparu pour faire valoir leurs 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 GOUNONGBE Sessy demande la résiliation du bail professionnel qui le lie à MINANON Casimir Bonaventure et HOUNDALO Habib, l'expulsion de ces derniers ainsi que leurs condamnations respectives au paiement des sommes de francs CFA cinq cent neuf mille (509.000) et quatre cent quatre mille (404.000) 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 MINANON Casimir Bonaventure et HOUNDALO Habib ont manqué à leurs obligations contractuelles en s'abstenant de payer le loyer aux termes convenus ;

Qu'en dépit de la mise en demeure en date du 19 avril 2022 qui leur a été notifiée, ils n'ont pas cru devoir satisfaire à leurs obligations contractuelles de sorte qu'ils restent devoir à GOUNONGBE Sessy respectivement la somme de francs CFA deux cent quatre-vingt-huit mille (288.000) et deux cent quarante mille (240.000) au titre des arriérés de loyer, outre ceux à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Qu'il convient donc, de prononcer la résiliation du bail en cause, et par voie de conséquence, l'expulsion de MINANON Casimir Bonaventure et HOUNDALO Habib et celle de tous occupants de leur chef ainsi que leur condamnation respective au paiement de cette somme ;

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

Attendu que GOUNONGBE Sessy 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<sup>er</sup> 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 MINANON Casimir Bonaventure et HOUNDALO Habib ;

Prononce la résiliation du bail conclu entre GOUNONGBE Sessy et MINANON Casimir Bonaventure portant sur une boutique dépendant de son immeuble "PANTAGRUEL" sis au quartier Kouhounou, dans la commune de Cotonou ;

Prononce également la résiliation du bail conclu entre GOUNONGBE Sessy et HOUNDALO Habib, portant sur une boutique dépendant de son immeuble "PANTAGRUEL" sis au quartier Kouhounou, dans la commune de Cotonou ;

Ordonne l'expulsion de MINANON Casimir Bonaventure et de HOUNDALO Habib ainsi que celle de tous occupants de leur chef des lieux loués ;

Condamne MINANON Casimir Bonaventure à payer à GOUNONGBE Sessy la somme de francs CFA deux cent quatre-vingt-huit mille (288.000) au titre des arriérés de loyer, outre ceux à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Condamne HOUNDALO Habib à payer à GOUNONGBE Sessy la somme de francs CFA deux cent quarante mille (240.000) 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 MINANON Casimir Bonaventure et HOUNDALO Habib aux dépens.

**LE GREFFIER**

**Ont signé**

**LE PRÉSIDENT**