JUGEMENT
N°013/2024/CJ1/S2/TCC
du 15 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/2024/0034

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

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

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Guy Gautier AGOUTCHON**

DEBATS : **Le 08 février 2024**

**Jugement réputé contradictoire en premier ressort
prononcé à l'audience publique du 15 février 2024;**

LES PARTIES EN CAUSE

**HOVINO Simon
Raymond**

C/

KOUNOU Eugénie

DEMANDEUR :

HOVINO Simon Raymond, maçon, de nationalité béninoise,
demeurant et domicilié au quartier Ouando, dans la commune
de Porto-Novo, Tél : 97 07 05 14 ;

D'UNE PART

DÉFENDERESSE :

KOUNOU Eugénie, de nationalité béninoise, revendeuse,
demeurant et domiciliée au quartier Akonaboè à Porto-Novo,
Tél : 97 38 94 20 ;

D'AUTRE PART

OBJET :

**Annulation d'opposition
à notification de congés
préavis**

LE TRIBUNAL

Suivant exploit en date du 29 décembre 2023, HOVINO Simon Raymond a attiré KOUNOU Eugénie devant le Tribunal de Commerce de Cotonou à l'effet de le recevoir en son action, prononcer la déchéance de KOUNOU Eugénie du droit au renouvellement du bail, déclarer nul et de nul effet l'acte d'opposition à notification de congé-préavis en date du 08 décembre 2023, prononcer la résiliation du bail qui les lie, l'expulsion de la défenderesse et de tous occupants de son chef des lieux loués, puis la condamner au paiement de la somme de sept cent vingt mille (720.000) au titre des arriérés de loyer ; Il demande également à la juridiction de céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute ; Au soutien de son action, HOVINO Simon Raymond expose : Qu'il a donné à bail à KOUNOU Eugénie deux (02) boutiques sises au quartier Ouando à Porto-Novo ;

Qu'ils ont convenu d'un mode de paiement annuel de loyers par anticipation qu'ils qualifient de "avances" ;

Que les 27 février 2012 et 30 novembre 2012, KOUNOU Eugénie a versé respectivement les sommes de francs CFA cent mille (100.000) et cent quarante mille (140.000) soit au total francs CFA deux cent quarante mille (240.000) pour avances relatives à deux (02) boutiques pour le compte de l'année 2012, ce qui a d'ailleurs servi à une petite réfection des boutiques ;

Que le loyer mensuel de chacune des boutiques est passé à francs CFA vingt mille (20.000) depuis le mois de janvier 2020 ;

Que depuis janvier 2020, KOUNOU Eugénie occupante de deux (02) boutiques ne s'acquitte que des loyers concernant une boutique ;

Qu'à compter de janvier 2020 à mai 2023, la défenderesse a manqué au paiement de vingt-neuf (29) mois de loyers pour une boutique, soit francs CFA cinq cent quatre-vingt mille (580.000), cependant qu'elle occupe toujours les lieux ;

Que les multiples réclamations à elle faites sont demeurées vaines ;

Qu'il a opté pour une réfection totale des boutiques occupées par KOUNOU Eugénie ;

Que l'exécution des travaux projetés requiert la libération desdites boutiques par cette dernière ;

Que pour ce faire, il lui a, par exploit d'huissier de justice, donné congé-préavis conformément aux dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le Droit Commercial Général et rappelé les obligations lui incombant durant l'exécution du préavis ;

Qu'au lieu d'exécuter le préavis et de satisfaire à ses obligations financières, KOUNOU Eugénie s'y est opposée tout en contestant le montant des loyers réclamés qu'elle sait pourtant être la conséquence de l'augmentation du loyer à francs CFA vingt mille (20.000) par boutique, survenue depuis janvier 2020 ;

Qu'à la suite de son opposition, envisageant le renouvellement du bail, elle a proposé de payer la somme de francs CFA quatre cent quatre-vingt mille (480.000) en règlement du loyer de

l'année 2024 pour les deux (02) boutiques, soit donc, francs CFA vingt mille (20.000) mensuels par boutique ;

Que cette opposition formée par KOUNOU Eugénie encourt nullité ;

Qu'elle reste devoir la somme de francs CFA sept cent vingt mille (720.000) correspondant à trente-six (36) mois de loyers ;

Que le défaut de paiement régulier du loyer et l'existence cumulé de plusieurs mois pendant la durée du bail est un motif légitime et sérieux de non renouvellement de celui-ci ;

Assignée à personne, KOUNOU Eugénie 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 NULLITE DE L'ACTE D'OPPOSITION A NOTIFICATION DE CONGE-PREAVIS

Attendu que HOVINOU Simon Raymond sollicite la nullité de l'acte d'opposition à notification de congé-préavis en date du 08 décembre 2023 ;

Attendu cependant, qu'il n'évoque aucune irrégularité affectant ledit acte de sorte qu'il n'a pas mis le tribunal en mesure d'apprécier convenablement sa demande ;

Qu'il convient de rejeter sa demande ;

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

Attendu que HOVINOU Simon Raymond demande la résiliation du bail professionnel qui le lie à KOUNOU Eugénie, l'expulsion de cette dernière ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de francs CFA sept cent vingt mille (720.000) au titre des arriérés de loyer aux motifs d'une part, que l'exécution des travaux projetés requiert la libération des boutiques objets de bail et d'autre part, que la défenderesse a manqué à ses obligations contractuelles en s'abstenant de payer le loyer à bonne date ;

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 la résiliation du bail et l'expulsion du preneur doivent être précédées d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;
Attendu qu'en l'espèce, HOVINO Simon Raymond ne rapporte pas la preuve qu'il a satisfait aux prescriptions de l'article 133 précité en délaissant à la défenderesse une mise en demeure ;

Que la notification de congé préavis faite par HOVINO Simon Raymond ne constitue pas une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Attendu qu'il ne rapporte pas non plus la preuve de la révision du loyer intervenue et des travaux projetés ;

Attendu que le demandeur ne fait pas la preuve que les loyers réclamés sont dus ;

Que dans ces conditions, il ne saurait être fait droit aux demandes formulées par HOVINO Simon Raymond ;

Qu'il convient donc, de les rejeter ;

SUR LA DECHEANCE DU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU

BAIL

Attendu que HOVINO Simon Raymond demande au tribunal de prononcer la déchéance de KOUNOU Eugénie du droit au renouvellement du bail ;

Attendu qu'aux termes de l'article 125 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général : *« Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou*

notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé » ;

Attendu qu'en l'application de cette disposition suscitée, HOVINOU Simon Raymond a, par exploit en date du 09 juin 2023, donné congé préavis de six (06) mois à KOUNOU Eugénie qui court à compter de la date de l'exploit pour finir le 10 décembre 2023 ;

Attendu qu'avant l'expiration de ce délai, KOUNOU Eugénie a régulièrement contesté le congé préavis ainsi donné suivant exploit en date du 08 décembre 2023 ;

Attendu qu'elle occupe les lieux depuis plus deux (02) ans ;

Attendu que suivant procès-verbal de remise de fonds en date du 08 décembre 2023, elle fait une offre de paiement de la somme de francs CFA quatre cent quatre-vingt mille (480.000) à HOVINOU Simon, laquelle a été rejetée par celui-ci ;

Que dans ces conditions, KOUNOU Eugénie ne saurait être déchue du droit au renouvellement de son bail ;

Que la déchéance du droit au renouvellement du bail suppose absence de contestation du congé avant la prise d'effet de celui-ci ;

Que dès lors, il convient de rejeter cette demande ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que HOVINOU Simon Raymond 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 2 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 ne peut être ordonnée sur minute qu'en

cas de péril imminent ou d'extrême nécessité dûment prouvé par la partie qui en fait la demande ;

Attendu qu'en l'espèce, la preuve du péril imminent ou d'extrême nécessité n'est pas rapportée par le demandeur de sorte qu'il convient de rejeter sa demande ;

PAR CES MOTIFS

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

Constata que HOVINO Simon Raymond n'a pas satisfait aux prescriptions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Constata qu'il ne rapporte ni la preuve de ce que les loyers réclamés sont dus ni celle des travaux projetés ;

Déboute HOVINO Simon Raymond de toutes ses demandes ;

Rejette l'exécution provisoire sur minute ;

Condamne HOVINO Simon Raymond aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT