

JUGEMENT
N°001/2024/CJ2/S2/TCC
du 11 janvier 2024

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

DEUXIÈME CHAMBRE DE JUGEMENT DE LA SECTION II

ROLE GENERAL
BJ/e-TCC/2023/1089

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

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

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Rony Esther Prince DEGBESSOU**

DEBATS : **Le 28 décembre 2023**

Jugement contradictoire en premier ressort prononcé à l'audience publique du 11 janvier 2024;

LES PARTIES EN CAUSE

AÏSSI Philomène

AÏSSI Nicole

C/

**YAMBALADO Evelyne
Marie Christine**

DEMANDERESSES :

- **AÏSSI Philomène**, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, en République du Bénin, quartier Sikècodji, carré n°941, maison feu Antoine AÏSSI, Tél : 95 54 18 50 ;

- **AÏSSI Nicole**, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, en République du Bénin, quartier Sikècodji, carré n°941, maison feu Antoine AÏSSI, Tél : 67 27 43 29 ;

OBJET :

**Résiliation de bail,
expulsion et paiement**

D'UNE PART

DÉFENDERESSE :

YAMBALADO Evelyne Marie Christine, revendeuse, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, en République du Bénin, quartier Sikècodji, Carré N°941, maison feu Antoine AÏSSI, Tél : 97 74 83 31 ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Suivant exploit en date du 09 novembre 2023, AÏSSI Philomène et AÏSSI Nicole ont attiré YAMBALADO Evelyne Marie Christine devant le Tribunal de Commerce de Cotonou pour solliciter la résiliation du bail qui les lie, l'expulsion de la défenderesse 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 trois cent soixante mille (360.000) représentant vingt (20) termes de loyer échus à fin octobre 2023 ;

Elles demandent également à la juridiction de céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute ;
Lors de l'audience du 28 décembre 2023, les demanderesses réclament au lieu de trois cent quatre-vingt-seize mille (396.000) la somme de francs CFA cent quatre-vingt-dix-huit mille (198.000) au titre des arriérés de loyer ;
Au soutien de son action, AÏSSI Philomène et AÏSSI Nicole exposent :

Qu'elles ont donné à bail à YAMBALADO Evelyne Marie Christine pour un usage commercial, un local de l'immeuble bâti sis à Cotonou, quartier Sikècodji, carré n°941, moyennant un loyer mensuel de francs CFA dix-huit mille (18.000) ;

Qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles en s'abstenant de payer le loyer à bonne date de sorte qu'elle reste devoir la somme de trois cent quatre seize mille (396.000) FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Que cependant, elles lui réclament la somme de francs CFA cent quatre-vingt-dix-huit mille (198.000) au titre des arriérés de loyer ;

Que toutes les relances et démarches amiables entreprises aux fins d'obtenir remboursement de ses arriérés de loyers sont restées à ce jour vaines ;

Que sommée et mis en demeure suivant exploit du 21 août 2023, d'avoir s'acquitter de l'intégralité de ses loyers impayés, la défenderesse n'a pas cru devoir s'exécuter à ce jour ;

Que le défaut de paiement d'un seul terme de loyer échu est une cause péremptoire de résiliation du bail et d'expulsion du preneur ;

En réplique, YAMBALADO Evelyne Marie Christine ne conteste pas la créance réclamée par les défenderesses et fait valoir qu'elle ne veut plus garder la boutique ;

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

Attendu que AÏSSI Philomène et AÏSSI Nicole demandent la résiliation du bail professionnel qui les lie à YAMBALADO Evelyne Marie Christine, l'expulsion de cette dernière ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de francs CFA cent quatre-vingt-dix-huit mille (198.000) 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 YAMBALADO Evelyne Marie Christine 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 21 août 2023, elle n'a pas cru devoir satisfaire à ses obligations contractuelles de sorte qu'elle reste devoir à AÏSSI Philomène et AÏSSI Nicole la somme de francs CFA cent quatre-vingt-dix-huit mille (198.000) au titre des arriérés de loyer, outre les loyers à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Attendu que YAMBALADO Evelyne Marie Christine ne conteste pas les arriérés de loyers réclamés ;

Qu'il convient donc, de prononcer la résiliation du bail en cause, et par voie de conséquence, l'expulsion de YAMBALADO Evelyne Marie Christine 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 AÏSSI Philomène et AÏSSI Nicole demandent 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, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Constata le non-paiement de loyers par YAMBALADO Evelyne Marie Christine ;

Prononce la résiliation du bail conclu entre AÏSSI Philomène, AÏSSI Nicole et YAMBALADO Evelyne Marie Christine, portant sur un local de l'immeuble bâti sis à Cotonou, quartier Sikècodji, carré n°941 ;

Ordonne l'expulsion de YAMBALADO Evelyne Marie Christine ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués ;

La condamne à payer à AÏSSI Philomène et AÏSSI Nicole la somme de francs CFA cent quatre-vingt-dix-huit mille (198.000) au titre des arriérés de loyer ;

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 YAMBALADO Evelyne Marie Christine aux dépens.

LE GREFFIER

Ont signé

LE PRÉSIDENT