

JUGEMENT
N°005/2024/CJ2/S2/TCC
du 18 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/2023/1007

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

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

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Rony Esther Prince DEGBESSOU**

DEBATS : **Le 18 janvier 2024**

Jugement contradictoire en premier ressort prononcé à l'audience publique du 18 janvier 2024;

LES PARTIES EN CAUSE

LAOUROU GBENAF
Jacqueline
(Maître Paul AVLESSI)
C/
AMOUSSOU Euloge

DEMANDERESSE :

LAOUROU GBENAF Jacqueline, commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, Tél : 68 47 47 47/ 67 45 51 74, assistée de **Maître Paul AVLESSI**, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

DÉFENDEUR :

AMOUSSOU Euloge, Entrepreneur, demeurant et domicilié à Fidjrossè, commune de Cotonou, Tél : 61 29 70 97 ;

D'AUTRE PART

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

LE TRIBUNAL

Suivant exploit en date du 16 octobre 2023, LAOUROU GBENAF Jacqueline a attiré AMOUSSOU Euloge 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 deux millions cent mille (2.100.000) au titre des arriérés de loyer, outre ceux à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Elle demande également à la juridiction de céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute et de rejeter toutes les demandes du défendeur ;

Lors de l'audience du 23 novembre 2023, la demanderesse affirme que le défendeur reste lui devoir la somme de francs CFA un million sept cent cinquante mille (1.750.000) ;

Au soutien de son action, LAOUROU GBENAFI Jacqueline expose :

Qu'elle a donné à bail à AMOUSSOU Euloge pour un usage commercial, une (01) boutique et un (01) appartement de son immeuble sis à Fidjrossé, commune de Cotonou, moyennant un loyer mensuel respectif de francs CFA deux cent mille (200.000) et cent cinquante mille (150.000) ;

Que bien qu'exploitant lesdits locaux, il s'abstient de payer ses loyers et a cumulé au 31 octobre 2023, six (06) termes de loyers échus, équivalent respectivement à la somme de francs CFA un million deux cent mille (1.200.000) et neuf cent mille (900.000) soit au total deux millions cent mille (2.100.000) ;

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 mieux, sans son autorisation, il s'est permis de modifier le plan de l'immeuble et a sous loué une partie de l'immeuble ne faisant pas partie du bail, violant ainsi l'article 121 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Qu'il a changé la destination des locaux qu'il a pris à bail en les transformant en un lieu de débauche ceci sans son accord et en violation de l'article 113 de l'acte uniforme de l'OHADA portant sur le Droit commercial Général ;

Que conformément à l'article 133 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le Droit Commercial Général, elle lui a fait délaisser une mise en demeure 133 avec commandement de payer en date du 05 septembre 2023, laquelle est restée sans suite jusqu'à ce jour ;

En réplique, AMOUSSOU Euloge demande au tribunal de rejeter toutes les demandes de la demanderesse, la condamner à lui payer la somme de francs CFA cinq millions deux cent mille (5.200.000) à titre de remboursement des frais d'aménagement, six millions (6.000.000) FCFA à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance et de voie de fait, puis un délai de grâce d'un (01) an pour payer sa dette ;

A l'appui de ses demandes, AMOUSSOU Euloge développe :

Que sur accord de LAOUROU GBENAFI Jacqueline, il a procédé à l'aménagement des lieux loués, en engageant des

dépenses remboursables par amortissement sur des loyers futurs aux termes des travaux et ceci, à hauteur de la somme de francs CFA quatre millions cent neuf mille (4.109.000) ;

Qu'à l'issue desdits travaux, il a vainement invité la demanderesse en vue de faire le point et définir les modalités d'amortissement des investissements effectués ;

Que la demanderesse n'a pas nié les travaux d'aménagement réalisés sur l'appartement loué avant son intégration ;

Que LAOUROU GBENAFI Jacqueline le trouble régulièrement dans la jouissance des lieux loués en apposant de cadenas sur les entrées des lieux loués ;

Que conformément à l'article 109 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général, le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait ou du fait de ses ayants-droits ou de ses préposés ;

Que les demandes de résiliation et d'expulsion pour non-paiement de loyers ne sont pas fondées dans la mesure où la demanderesse ne respecte pas les obligations mises à sa charge par l'Acte Uniforme ;

Que les agissements de la demanderesse ont occasionné la chute de sa clientèle ;

Qu'il a fait des efforts pour procéder au règlement partiel des arriérés de loyers fixés à 2.450.000 FCFA de sorte qu'il reste devoir la somme de francs CFA un million sept cent cinquante mille (1.750.000) ;

Qu'il est de bonne foi et peut bénéficier de l'application des dispositions de l'article 39 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

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

Attendu que LAOUROU GBENAFI Jacqueline demande la résiliation du bail professionnel qui le lie à AMOUSSOU Euloge, l'expulsion de ce dernier ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de francs CFA deux millions huit cent mille (2.800.000) au titre des arriérés de loyer, outre ceux à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Attendu que AMOUSSOU Euloge demande par contre au tribunal de rejeter les demandes de LAOUROU GBENAFI Jacqueline au motif qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles ;

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 AMOUSSOU Euloge 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 05 septembre 2023, il n'a pas cru devoir satisfaire à ses obligations contractuelles de sorte qu'il reste devoir à LAOUROU GBENAFI Jacqueline la somme de francs CFA deux millions quatre cent cinquante mille (2.450.000) au titre des arriérés de loyer, outre les loyers à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Attendu que AMOUSSOU Euloge 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 AMOUSSOU Euloge et celle de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation au paiement de cette somme ;

SUR LES FRAIS D'AMENAGEMENT

Attendu que AMOUSSOU Euloge demande à la juridiction de céans de condamner LAOUROU GBENAFI Jacqueline à lui payer la somme de francs CFA cinq millions deux cent mille (5.200.000) à titre de remboursement des frais d'aménagement engagés avant la prise de possession de l'appartement loué au motif que lesdits aménagements ont été autorisés par la demanderesse ;

Attendu qu'aux termes de l'article 105 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général « *Le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état. Il est présumé avoir rempli cette obligation : lorsque le bail est verbal ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état des locaux* » ;

Qu'il en découle donc, que le bailleur est présumé avoir rempli son obligation de délivrance des locaux en bon état lorsque le bail est verbal ;

Attendu qu'en l'espèce, LAOUROU GBENAFI Jacqueline a donné à bail à AMOUSSOU Euloge pour un usage commercial, une (01) boutique et un (01) appartement de son immeuble sis à Fidjrossé, commune de Cotonou, moyennant un loyer mensuel respectif de francs CFA deux cent mille (200.000) et cent cinquante mille (150.000) ;

Attendu qu'il ressort des éléments du dossier qu'il s'agit d'un bail verbal et non écrit ;

Qu'ainsi, LAOUROU GBENAFI Jacqueline est présumée avoir délivré les locaux en bon état ;

Que le local étant réputé avoir été reçu en bon état, les prétendus frais d'aménagement sont à la charge de AMOUSSOU Euloge ;

Attendu par ailleurs que AMOUSSOU Euloge ne rapporte pas la preuve des travaux d'aménagement effectués et ce, avec l'accord de la demanderesse ;

Que dans ces conditions, il convient de rejeter sa demande ;

SUR LES DOMMAGES-INTERETS

Attendu que AMOUSSOU Euloge sollicite la condamnation de LAOUROU GBENAFI Jacqueline au paiement de la somme de

francs CFA six millions (6.000.000) à titre de dommages-intérêts pour trouble de jouissance et de voie de fait ;

Attendu que l'article 109 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droits ou de ses préposés* » ;

Attendu que l'article 10 du code de procédure civile, commerciale, administrative, sociale et des comptes énonce : « *Il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits allégués au soutien de sa prétention* » ;

Attendu qu'en l'espèce, AMOUSSOU Euloge réclame des dommages et intérêts pour trouble de jouissance et voie de fait sans en rapporter la preuve ;

Qu'aucun élément du dossier n'établit le trouble de jouissance évoqué ;

Qu'il convient donc, de rejeter sa demande ;

SUR LE DELAI DE GRACE

Attendu qu'au sens de l'article 39 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, le délai de grâce n'est accordé que compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier ;

Que l'appréciation de la situation du débiteur s'entend des difficultés économiques et financières qu'il rencontre et de sa bonne foi dans le paiement de la dette ;

Mais attendu qu'en l'espèce, AMOUSSOU Euloge, en sollicitant un délai de grâce de quatre (04) mois, ne fournit aucun élément susceptible d'établir ses difficultés financières. Qu'en l'absence de preuve de ce qu'il traverse les difficultés alléguées, le tribunal ne peut faire droit à cette demande ;

Qu'il convient par conséquent de la rejeter ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que LAOUROU GBENAFI Jacqueline 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, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Constata le non-paiement de loyers par AMOUSSOU Euloge ;

Prononce la résiliation du bail conclu entre LAOUROU GBENAFI Jacqueline et AMOUSSOU Euloge, portant sur une boutique et un appartement dépendant de son immeuble bâti sis à Fidjrossè, dans la commune de Cotonou ;

Ordonne l'expulsion de AMOUSSOU Euloge ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués ;

Le condamne à payer à LAOUROU GBENAFI Jacqueline la somme de francs CFA deux millions quatre cent cinquante mille (2.450.000) au titre des arriérés de loyer, outre les loyers à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Rejette le délai de grâce sollicité ;

Déboute AMOUSSOU Euloge de toutes ses demandes ;

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 AMOUSSOU Euloge aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT