

JUGEMENT
N°006/2024/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/2023/1187

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

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

ATINDEHOU R. Charlemagne, Agent de police sanitaire à la retraite, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Godomey Salamey, Commune d'Abomey-Calavi, assistée de **Maîtres Prosper AHOUNOU et Enosch CHADARE** exerçant en Société Civile Professionnelle d'Avocats dénommée **SCPA AHOUNOU & CHADARE** ;

D'UNE PART

DÉFENDEUR :

DOSRES Koffi Jonas, Vitrier, demeurant et domicilié à Godomey Salamey, commune d'Abomey-Calavi ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Suivant exploit du 25 septembre 2023, ATINDEHOU R. Charlemagne a attiré DOSRES Koffi Jonas devant le Tribunal de Commerce de Cotonou à l'effet de le recevoir en son action et l'y déclarer bien fondée, solliciter la résiliation du bail qui les lie, l'expulsion du défendeur des lieux loués tant de sa personne sous astreinte comminatoire de francs CFA dix mille (10.000) par jour de résistance, 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 soixante mille (760.000) 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 ;

ATIENDEHOU R.
Charlemagne
(SCPA AHOUNOU &
CHADARE)
CI
DOSRES Koffi Jonas

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

Au soutien de son action, ATINDEHOU R. Charlemagne expose :

Qu'il a donné à bail à DOSRES Koffi Jonas, deux locaux sis au quartier Godomey Salamey, moyennant un loyer mensuel de quarante mille (40.000) francs CFA ;

Que depuis plusieurs mois, il a cessé d'honorer son engagement contractuel à savoir le paiement régulier et à bonne date du loyer de sorte qu'il reste devoir à ce jour, la somme de sept cent soixante mille (760.000) francs CFA ;

Que les nombreuses démarches entreprises pour obtenir paiement de cette créance notamment la mise en demeure en date du 06 juillet 2023 sont restées sans suite ;

Que cette situation lui cause de préjudices ;

Assigné à personne, DOSRES Koffi Jonas n'a pas cru devoir comparaître pour faire valoir ses moyens de défense, le présent jugement est donc réputé contradictoire conformément à 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 SOUS ASTREINTE COMMINATOIRE

Attendu que ATINDEHOU R. Charlemagne demande la résiliation du bail professionnel qui le lie à DOSRES Koffi Jonas, l'expulsion de ce dernier sous astreinte comminatoire de francs CFA dix mille (10.000) par jour de résistance ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de francs CFA sept cent soixante mille (760.000) 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 DOSRES Koffi Jonas 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 06 juillet 2023, il n'a pas cru devoir satisfaire à ses obligations contractuelles de sorte qu'il reste devoir à ATINDEHOU R. Charlemagne la somme de francs CFA sept cent soixante mille (760.000) au titre des arriérés de loyer, outre les loyers à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Qu'en réponse à la mise en demeure en date du 06 juillet 2023, DOSRES Koffi Jonas a reconnu devoir des arriérés de loyer ;

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

Attendu par ailleurs que conformément aux dispositions de l'article 594 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'astreinte est une condamnation à une somme d'argent par temps défini ou acte posé prononcé par un juge à l'encontre d'un débiteur d'obligation récalcitrant en vue de l'amener à exécuter en nature son obligation ou à s'abstenir de poser un acte contraire à l'ordre de justice ;

Attendu qu'il n'apparaît pas, au regard des éléments de la cause, la nécessité de contraindre DOSRES Koffi Jonas à exécuter la mesure d'expulsion prononcée contre lui ;

Que dès lors, il convient de rejeter l'astreinte comminatoire sollicitée par le demandeur ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que ATINDEHOU R. Charlemagne 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 DOSRES Koffi Jonas ;
Prononce la résiliation du bail conclu entre ATINDEHOU R. Charlemagne et DOSRES Koffi Jonas, portant sur deux locaux dépendants de son immeuble bâti sis au quartier Godomey Salamey, dans la commune d'Abomey-Calavi ;

Ordonne l'expulsion de DOSRES Koffi Jonas ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués sans astreinte comminatoire ;

Le condamne à payer à ATINDEHOU R. Charlemagne la somme de francs CFA sept cent soixante mille (760.000) au titre des arriérés de loyer, outre les loyers 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 DOSRES Koffi Jonas aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT