

JUGEMENT
N°002/2024/CJ1/SI/TCC
du 12 Janvier 2024

REPUBLIQUE DU BENIN
TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

Rôle Général

BJ/e-TCC/2023/0598

Machouhoud Arèmou LIADY

C/

Jesugnon Daniel HOMENOU

OBJET

Résiliation de bail

SECTION I

1^{ère} CHAMBRE DE JUGEMENT

COMPOSITION

Président: Romain KOFFI

Juges consulaires : Chimène ADJALLA et
Théophile NOUNAHON

Ministère Public: Jules AHOGA

Greffier: Josiane BOGNINOU

Débats le 1^{er} décembre 2023 ;

Jugement contradictoire en premier ressort prononcé
à l'audience publique du 12 Janvier 2024 ;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

Machouhoud Arèmou LIADY, Administrateur des
Services Financiers à la retraite, de nationalité
béninoise, demeurant et domicilié à Avakpa Tokpa
maison Bassatou YAYA, tél. +229 97 91 50 03 ;

DEFENDEUR :

Jesugnon Daniel HOMENOU, locataire d'un
immeuble appartenant à Machouhoud Arèmou LIADY,
sis au quartier Tokpota Davo, maison LIADI, Porto-
Novo, de nationalité béninoise, tél. 61 31 07 67 / 91 40
50 40 ;

LE TRIBUNAL,

*Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leurs prétentions ;
Après en avoir délibéré ;*

Par acte du 08 mai 2023, Machouhoud Arè mou LIADY a attiré devant le tribunal de commerce de Cotonou, Jesugnon Daniel HOMENOU pour obtenir :

- la résiliation du bail les liant sur un immeuble bâti sis à Tokpota, Porto-Novo et son expulsion ;
- sa condamnation au paiement de la somme de six cent soixante mille (660.000) francs CFA outre les loyers à échoir au jour de la décision jusqu'à la libération effective de l'immeuble ainsi qu'à deux cent mille (200.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Il sollicite également, l'exécution provisoire sur minute de la décision ;

Au soutien de ses demandes, Machouhoud Arè mou LIADY expose qu'il a donné à bail pour un usage bureautique à Jesugnon Daniel HOMENOU, un appartement dépendant dudit immeuble moyennant un loyer mensuel de trente mille (30.000) francs CFA ;

Que celui-ci est redevable à mai 2023 de la somme de six cent soixante mille (660.000) francs CFA ;

Que les aménagements effectués par Jesugnon Daniel HOMENOU sur l'immeuble sont exclusivement destinés aux besoins de ses activités ;

En réplique, Jesugnon Daniel HOMENOU soutient avoir exécuté des travaux de rénovation du bâtiment ;

Que ces travaux ont été effectués sur autorisation de Machouhoud Arè mou LIADY ;

1- SUR LA RESILIATION DU BAIL, L'EXPULSION ET LES LOYERS

Attendu qu'au sens de l'article 112 alinéa 1 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, le paiement de loyer à date échue constitue une obligation du preneur dont le non-respect est cause de résiliation du bail ;

Attendu qu'il incombe au preneur qui détient les quittances de paiement de loyers, de justifier le paiement desdits loyers en cas de contestation ;

Attendu qu'il est produit au dossier, la mise en demeure servie à Jesugnon Daniel HOMENOU le 16 décembre 2022 ;

Qu'il appartient dès lors à celui-ci de s'acquitter des loyers réclamés dans le délai imparti ;

Qu'aucune preuve dudit paiement encore moins de la nature des aménagements effectués sur l'immeuble n'est rapportée au dossier ;

Que c'est à bon droit que Machouhoud Arémou LIADY sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de Jesugnon Daniel HOMENOU, ainsi que sa condamnation au paiement des loyers impayés jusqu'au prononcé de la décision soit neuf cent trente mille (930.000) francs CFA ;

Mais attendu que la demande en condamnation à des dommages-intérêts ne repose sur aucune justification ;

Qu'il y a lieu de la rejeter ;

2- SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que l'exécution provisoire peut être accordée en cas d'urgence ;

Que l'exécution ne peut être accordée sur minute qu'en cas d'extrême urgence ;

Attendu que l'occupation de l'immeuble par un preneur qui s'abstient de payer des loyers suffit à justifier l'urgence à assortir son expulsion et le paiement des loyers de l'exécution provisoire ;

Qu'il convient d'ordonner l'exécution provisoire des mesures de résiliation du bail et d'expulsion ainsi que de la condamnation pécuniaire à hauteur de la moitié ;

Mais attendu que la demande d'exécution sur minute n'est pas motivée ;

Qu'il y a lieu de la rejeter ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

- Prononce la résiliation du bail entre Machouhou Arèmou LIADY et Jesugnon Daniel HOMENOU portant sur l'immeuble sis à Tokpota, Porto-Novo ;
- Ordonne l'expulsion de Jesugnon Daniel HOMENOU dudit immeuble ;
- Le condamne à verser à Machouhoud Arèmou LIADY, la somme de neuf cent trente mille (930.000) francs CFA au titre des loyers impayés à janvier 2024 ;
- Ordonne l'exécution provisoire des mesures de résiliation de bail et d'expulsion ;
- Ordonne l'exécution provisoire à hauteur de moitié de la condamnation, pécuniaire prononcée ;
- Condamne Jesugnon Daniel HOMENOU aux dépens.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT