

JUGEMENT
N°006/2024/CJ1/S2/TCC
du 18 janvier 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/2023/0616

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

JUGES CONSULAIRES : **Guy Désiré DOMINGO** et **Hermine YAMADJAKO**

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Guy Gautier AGOUTCHON**

DEBATS : **Le 18 janvier 2024**

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

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

YANSUNU Etienne, Chargé de Mission, près de la mairie de Porto-Novo, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié au carré n°18 Davié, Tél : 97 72 02 79, assisté de **Maître Alexandrine Falilatou SAIZONOU-BEDIE**, Avocat à la Cour ;

D'UNE PART

DÉFENDERESSE :

Société CFAO MOTORS BENIN, Société anonyme, avec conseil d'administration, inscrite au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro RCCM 07 B 437, représentée par son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié au siège de ladite société, au carrefour Vèdoko, rue de Lomé, Tél : 21 38 05 62/ 21 38 16 01, assistée de la **SCPA HK & ASSOCIES** ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Suivant exploit en date du 20 juin 2023, YANSUNU Etienne a attrait la Société CFAO MOTORS-BENIN SA devant le Tribunal de Commerce de Cotonou à l'effet de le recevoir en son action, prononcer 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 sous astreinte comminatoire de francs CFA cent mille (100.000) par jour de retard ;

Il demande également à la juridiction de céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute et de

Etienne YANSUNU
(Maître Alexandrine Falilatou SAIZONOU-BEDIE)
CI
Société CFAO MOTORS BENIN SA
(SCPA HK & ASSOCIES)

OBJET :

Résiliation de bail, expulsion et paiement

rejeter toutes les demandes de la Société CFAO MOTORS-BENIN SA ;

Au soutien de son action, YANSUNU Etienne expose :

Que par acte sous seing privé sans date, il a conclu un bail à usage commercial avec la société CFAO MOTORS-BENIN SA, portant sur un local sis à Maro-Militaire (Gbédomèdji) moyennant un loyer mensuel ;

Qu'il s'est révélé des défauts sur ledit local loué et qui constituent un danger pour les usagers et le locataire lui-même ;

Que c'est pourquoi, par exploit en date du 02 décembre 2022, congé-préavis a été servi à la société locataire pour libérer le local occupé au bout de six (06) mois ;

Que bien que l'échéance soit arrivée, elle prétend d'une prétendue opposition à ce préavis et continue d'occuper les lieux dans une indifférence totale ;

Que sa demande de résiliation de bail découle des obligations du bailleur à procéder aux grosses réparations de l'immeuble donné à bail et assumer la sécurité des lieux loués ;

Que conformément à l'article 106 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial Général, la charge des grosses réparations revient au bailleur et que si les réparations rendent impossibles la jouissance des lieux, il peut être demandé la résiliation du bail ;

Que l'immeuble donné à bail à la société CFAO MOTORS BENIN SA est un ancien immeuble et est vétuste ;

Que les réparations et réhabilitation du local effectuées par la défenderesse ne sont que des travaux de surface et d'embellissement, lesquels ne prennent pas en compte la structure de l'immeuble ;

Que peu après l'occupation des lieux, le bailleur n'a cessé de recevoir des plaintes relativement aux commodités, mais surtout à la stabilité de l'ensemble de l'immeuble ;

Que pour preuve, alors que les parties sont déjà devant le tribunal, la société CFAO MOTORS BENIN SA a, par le biais de ses conseils, écrit pour obtenir l'accès à son immeuble aux fins de réparation de fosses septiques ;

Que la défenderesse ne peut bénéficier du régime lié au droit au renouvellement de bail prévu par l'article 123 de l'AUDCG,

puisqu'elle n'a pas encore accompli deux (02) ans d'exploitation dans les lieux loués ;

Que c'est le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement qui peut s'opposer à un congé préavis de sorte que son opposition est dénuée de tout fondement juridique ;

Qu'à supposer même que la défenderesse est fondée à s'opposer au préavis à elle donné, celle formalisée par cette dernière n'est pas régulière ;

Que l'exploit d'opposition à congé-préavis en date du 02 juin 2023 a été délaissé au secrétariat du parquet d'instance du Tribunal de Porto-Novo, alors que selon l'article 64 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, la signification n'est faite au parquet que si la signification concerne une personne n'ayant ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus ;

Que cette signification faite en violation de la loi, doit être écartée des débats ;

Que son action se fonde sur les dispositions de l'article 106 de l'Acte Uniforme ci-dessus cité ;

Que mieux, il s'agit de question de salubrité publique ;

En réplique, la société CFAO MOTORS-BENIN SA demande au tribunal de déclarer irrecevable, la demande de résiliation du bail formulée par Etienne YANSUNU, à défaut, déclarer mal fondée, cette même demande de résiliation de bail, condamner YANSUNU Etienne à lui payer la somme de francs CFA cinq millions (5.000.000) à titre de dommages et intérêts, le condamner également au paiement de la somme de francs CFA deux millions (2.000.000) au titre de frais irrépétibles, puis ordonner l'exécution provisoire sur minute de la présente décision ;

A l'appui de ses demandes, la société CFAO MOTORS BENIN SA développe :

Que le 1^{er} septembre 2021, elle a conclu avec Etienne YANSUNU, un bail à usage professionnel portant sur un local sis au carré 585 au lieudit Maro-militaire moyennant un loyer mensuel cumulé de francs CFA cinq cents mille (500.000) payable semestriellement ;

Qu'elle a réalisé de grands travaux d'aménagement et d'embellissement de l'immeuble à ses propres frais ;

Que le demandeur n'a pas daigné lui notifier un congé préavis préalablement à cette action ;

Qu'au lieu de signifier son congé préavis à la société CFAO MOTORS BENIN SA, le demandeur a cru devoir le signifier à Etienne AUDEOUD ès noms ;

Qu'un tel congé préavis lui est inopposable ;

Que par exploit d'huissier en date du 02 juin 2023, Etienne AUDEOUD a formé opposition contre le congé-préavis qui lui a été signifié en son nom propre ;

Que l'article 133 de l'AUDCG exige du demandeur, une mise en demeure de son cocontractant préalablement à toute action en résiliation du bail contre lui ;

Que faute par le demandeur d'avoir signifié à la société CFAO MOTORS BENIN SA, une mise en demeure préalable, sa demande en résiliation mérité d'être déclarée irrecevable ;

Que par ailleurs, la résiliation d'un bail à usage professionnel ne peut intervenir que pour faute, précisément pour violation d'une clause du contrat ;

Que le demandeur ne lui reproche aucune violation des clauses du bail les liant ;

Que selon l'alinéa 2 de ce même article, la mise en demeure doit à peine de nullité, indiquer la ou les clauses du bail non respectés et impartir au cocontractant un délai d'un (01) mois pour s'exécuter ;

Que la procédure initiée par le demandeur est abusive et vexatoire ;

Qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge les frais engagés dans le cadre de la présente procédure ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

Attendu que YANSUNU Etienne demande au tribunal de le recevoir en son action tendant à la résiliation du bail professionnel qui le lie à la société MOTORS BENIN SA et à l'expulsion de cette dernière au motif que son action se fonde sur les dispositions de l'article 106 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Attendu que la société CFAO MOTORS BENIN SA demande au tribunal de déclarer irrecevable la demande de résiliation du bail formulée par YANSUNU Etienne pour défaut de mise en demeure préalable prévu par l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Attendu que l'article 106 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial dispose : « *Le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.*

En ce cas, le preneur en supporte les inconvénients.

Les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards.

Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé de la jouissance des locaux.

Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le preneur peut en demander la suspension pendant la durée des travaux à la juridiction compétente statuant à bref délai.

Il peut également en demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente » ;

Qu'il ressort de cette disposition que la résiliation judiciaire ou la suspension du bail pour réparations urgentes rendant impossible la jouissance du bail sont des actions appartenant exclusivement au preneur ;

Attendu qu'en l'espèce, l'action exercée par le demandeur vise à obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de la société CFAO MOTORS SA afin de procéder aux grosses réparations sur le local, lesquelles rendent impossibles la jouissance du bail ;

Attendu que seul le preneur peut demander la résiliation judiciaire pour ce motif ;

Qu'ainsi, YANSUNU Etienne n'a pas qualité pour exercer ladite action, puisqu'il est bailleur ;

Que dès lors, il convient de déclarer irrecevable son action ;

PAR CES MOTIFS

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

Constate que l'action aux fins de résiliation du bail pour réparations urgentes rendant impossible la jouissance du bail a été exercée par le bailleur ;

Déclare en conséquence irrecevable l'action de YANSUNU Etienne ;

Condamne YANSUNU Etienne aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT