

JUGEMENT
N°073/2023/CJ2/S3/TCC
Du 27 OCTOBRE 2023

RÔLE GENERAL
BJ/e-TCC/2022/1007

Monsieur Racine
AGOSSOU

**(Maître Gervais C.
HOUEDETE)**

C/

Monsieur André Antoine
FANOUE

**(SCPA 2H Conseils &
Associés)**

**Objet : cessation de
trouble**

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

**DEUXIEME CHAMBRE DE JUGEMENT DE LA
SECTION III**

**PRESIDENT : Valentin Vidjannagni Vidéhomè
KPAKO**

**JUGES CONSULAIRES : François AKOUTA et
Maurice YEDOMON**

MINISTERE PUBLIC: Jules AHOGA

GREFFIER: Roger BABADJIHOU

**DEBATS : les 17 février, 10 mars, 14 avril et 21
juillet 2023**

Jugement contradictoire en matière commerciale
et en premier ressort prononcé le 27 octobre 2023.

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR

Monsieur Racine AGOSSOU, commerçant, de
nationalité béninoise, exerçant sous l'enseigne des
Etablissements RACINE LE TAPIS ROUGE (RTR),
inscrit au RCCM sous le numéro RB/ABC/16 A 4347,
dont le siège est à Tankpè, commune d'Abomey-
Calavi, Maison FANOUE, contact : +229 66 64 74 73,
assisté de **Maître Gervais C. HOUEDETE**, Avocat
au barreau du Bénin ;

D'UNE PART

DEFENDEUR

Monsieur André Antoine FANOUE, enseignant,
de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à
Tankpè, commune d'Abomey-Calavi, contact :
+229 97 60 18 36, assisté de la **SCPA 2H
Conseils et Associés**, Avocat au barreau du
Bénin ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL,

Par exploit daté du 14 octobre 2022, Racine
AGOSSOU a attiré André Antoine FANOUE par-
devant le tribunal de commerce de Cotonou à
l'effet de le recevoir en son action et d'ordonner à
ce dernier d'avoir à cesser de le troubler dans la
jouissance de ses droits locatifs sous astreinte
comminatoire d'un million (1 000 000) de francs

CFA par jour de résistance ou par acte de trouble constaté ;

Il a, à travers les notes de plaidoiries datées du 09 mars 2023 et versées au dossier judiciaire par son conseil le 10 mars 2023, soulevé la nullité de l'engagement de cessation d'activité dont signature est certifiée le 24 août 2022 et sollicite de dire et juger que le renouvellement du bail intervenu entre les parties au 1^{er} janvier 2022 court jusqu'au 31 décembre 2025, et de rejeter les moyens, fins et conclusions, formulés par André Antoine FANOU ou, à tout le moins, de les déclarer irrecevables ;

Il a par ailleurs, suivant les notes de plaidoiries complémentaires valant conclusions de son conseil datées du 25 mai 2023 et produites au dossier de la procédure lors de l'audience tenue le 26 mai 2023, sollicité de déclarer valable la consignation des loyers qu'il a faite suivant exploit du 27 avril 2023 et de rejeter le moyen de la violation contractuelle allégué par le défendeur ;

Soutenant ses prétentions, il fait valoir qu'il est lié à André Antoine FANOU par des baux à usage professionnel qui ont été successivement renouvelés depuis 2016 ;

Que le dernier renouvellement en date est toujours en cours lorsque curieusement, son bailleur débarqua dans son bar, accompagné de la police, en le contraignant à signer un engagement pour libérer les lieux dont il continue à payer les loyers ;

Qu'en vertu de la loi, le renouvellement du bail intervenu entre les parties au 1^{er} janvier 2022 court jusqu'au 31 décembre 2025 ;

Qu'il respecte toujours ses obligations contractuelles cependant que le bailleur n'a de cesse de le troubler dans la jouissance paisible ;

Que son bailleur a fait entreposer du sable à l'entrée de son bar pour le forcer à fermer commerce ;

Qu'il a dû saisir l'unité de police la plus proche qui fit constater les faits par exploit du 03 octobre 2022 ;

Que sa demande de cessation de trouble est recevable ;

Que les demandes reconventionnelles élevées par André Antoine FANOU sont irrecevables pour non cumul du possessoire et du pétitoire ;

Que face au refus de son bailleur de recevoir les loyers, il les a fait consigner conformément à la loi ;

Que l'allégation d'André Antoine FANOU consistant en ce que le différend s'origine dans une faute contractuelle du preneur est inexacte ;

Qu'il a en réalité installé une bâche climatisée insonorisée à la suite des poursuites pénales initiées contre lui en janvier 2021 pour nuisance acoustique ;

Que les bâches installées ne constituent des constructions en matériaux définitifs ;

Qu'aucune mise en demeure d'avoir à se conformer aux clauses du bail ne lui a été servie ;

Que le bailleur a renouvelé à deux reprises le bail, en juin 2021 et janvier 2022, et n'a élevé aucune contestation ;

En défense, André Antoine FANOU soulève l'irrecevabilité de la demande de cessation de trouble émise par Racine AGOSSOU ;

Il sollicite, à titre de reconvention, l'expulsion de ce dernier et de tous occupants de son chef des lieux loués et sa condamnation à lui payer la somme de trois cent cinquante mille (350 000) francs CFA au titre d'indemnité d'occupation puis d'assortir le

présent jugement de l'exécution provisoire sur la minute avant enregistrement;

Il a, à travers les notes de plaidoiries en réplique de son conseil datées du 09 juin 2023 et produites au dossier de la procédure le 16 juin 2023, sollicité de dire que ses demandes reconventionnelles sont recevables et bien fondées, de dire et juger que les sommes consignées par Racine AGOSSOU constituent une indemnité d'occupation à son profit et de lui en ordonner la restitution ;

Développant ses moyens et demandes, il fait observer qu'il a donné à bail à durée déterminée à Racine AGOSSOU, sa parcelle nue sise à Tankpè à Abomey-Calavi ;

Que ledit contrat est conclu pour s'exécuter rigoureusement sur une période de six (06) mois et a pris fin le 30 juin 2022 ;

Que décidé à reprendre possession des locaux pour non-respect par le preneur des clauses et conditions du bail, ce dernier s'est engagé à libérer les lieux loués au plus tard le 30 septembre 2022 ;

Qu'advenu cette date, le preneur a tenté de reconduire contre son avis le contrat de location en procédant au versement sur son compte Mobile Money, d'une somme qui représenterait les loyers dus ;

Qu'il n'y a jamais eu renouvellement du bail en ce que le preneur s'est engagé à libérer les locaux le 30 septembre 2022 ;

Que le renouvellement de bail commercial n'est point automatique et doit être précédé d'une demande formelle aux fins et ceci, trois mois avant la fin du bail ;

Que le preneur est devenu sans titre ni droit et n'a pas qualité pour formuler la cessation de troubles ;

Que le preneur a obtenu un délai de grâce d'un (01) an depuis juin 2022 pour libérer les lieux ;

Qu'il est un détenteur précaire et à ce titre ne saurait engager une action possessoire contre le propriétaire de l'immeuble loué ;

Qu'à la date de l'introduction de l'action, il n'existait plus de bail entre les parties ;

Qu'il n'existe pas non plus entre les parties aucune nouvelle convention dont la continuité jusqu'en 2025 pourrait être demandée ;

Que la somme consignée par Racine AGOSSOU ne peut être une avance de loyer mais une indemnité d'occupation puisqu'il a continué à occuper sa parcelle de terre ;

Que l'attitude du preneur lui cause des préjudices et qu'il n'y a lieu de lui accorder un quelconque délai pour libérer les locaux ;

Attendu que conformément aux dispositions de l'article 536 du code de procédure civile, commerciale, administrative, sociale et des comptes, le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire, selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée ;

Attendu dans le cas d'espèce que toutes les parties ont, par l'organe de leur conseil respectif, fait valoir leurs moyens et défense en l'espèce ;

Qu'il convient dès lors de déclarer le présent jugement contradictoire à leur égard, puis de statuer en l'état ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

Attendu que Racine AGOSSOU sollicite de le recevoir en son action en cessation de troubles ;

Attendu que la recevabilité de ladite action n'est pas contestée par André Antoine FANOU ;

Qu'elle est par ailleurs, en application de la loi, respectueuse des forme et délai ;

Qu'il sied de la recevoir ;

SUR LE RENOUELEMENT DE BAIL ET LA VALIDITE D'ENGAGEMENT

Attendu que Racine AGOSSOU soulève la nullité de l'engagement de cessation d'activité dont signature est certifiée le 24 août 2022 et sollicite de dire et juger que le renouvellement du bail intervenu entre les parties au 1^{er} janvier 2022 court jusqu'au 31 décembre 2025, motifs pris de de ce qu'il a, en tant que locataire, droit au renouvellement de son bail jusqu'en 2025 et que l'engagement susdit a été pris sous contrainte policière ;

Attendu par contre qu'André Antoine FANOU sollicite le rejet de ces prétentions, aux motifs qu'elles sont mal fondées et que le bail liant les parties s'exécute rigoureusement sur une période de six (06) mois et a pris fin le 30 juin 2022 ;

Attendu que l'article 123 de l'acte uniforme de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) portant sur le droit commercial général (AU/OHADA/DCG) dispose que : *« Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.*

Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement.

En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois » ;

Attendu qu'il résulte de cette disposition communautaire à vocation supranationale que le droit au renouvellement du bail est acquis au preneur, en dépit de stipulations contractuelles contraires, justifiant d'une exploitation effective de plus de deux (02) années dans les locaux objet du bail ;

Que cette disposition légale postule l'invalidité de toute convention ou acte juridique faisant échec au droit au renouvellement du bail au profit du preneur, droit consubstantiel à l'existence, à l'exploitation et au maintien du fonds de commerce ;

Attendu qu'à l'examen des pièces du dossier, il apparaît trois (03) conventions non datées mais signées par les parties et intitulées « Contrat exceptionnel de bail » qui, à leur dernier alinéa, stipulent successivement : « *Ce contrat exceptionnel court à partir du 1^{er} janvier 2019 et prend rigoureusement fin le 30 juin 2019* » ; « *Ce contrat exceptionnel court à partir du 1^{er} juillet 2021 et prend rigoureusement fin le 31 décembre 2021* » et « *Ce contrat exceptionnel court à partir du 1^{er} janvier 2022 et prend rigoureusement fin le 30 juin 2022* » ;

Qu'ainsi entre le 1^{er} juillet 2019 et 30 juin 2021, le bail liant les parties a été renouvelé sans un contrat écrit induisant une nature de contrat à durée interminée au bail qui lie les parties ;

Attendu en effet qu'il ressort également des stipulations conventionnelles sus-rappelées que Racine AGOSSOU exploite son activité commerciale dans les locaux depuis au moins le 1^{er} janvier 2019 ;

Qu'entre cette date et le 30 juin 2022, il s'est écoulé trois (03) années et six (06) mois, soit plus de deux (02) années ;

Que les différentes décharges délivrées par André Antoine FANOU jusqu'en juin 2022, attestent de ce

que les loyers courant cette période ont été effectivement payées par le preneur ;

Qu'il s'ensuit que le droit au renouvellement est acquis au preneur en janvier 2021 ;

Que depuis cette date, le bail a continué sur accord expresse des parties de sorte que le moyen soulevé par le défendeur en ce que le preneur n'aurait pas sollicité le renouvellement par écrit s'avère inopérant ;

Qu'ainsi le renouvellement du bail prend effet à compter janvier 2021 pour trois (03) années et prendra fin le 31 décembre 2024 ;

Attendu par ailleurs qu'aussi bien dans les écrits de son conseil que lors de sa déposition à l'audience tenue le 28 avril 2023, Racine AGOSSOU a déclaré que l'engagement de cessation d'activité certifié le 24 août 2022 par le TPI Abomey-Calavi a été pris sous contrainte avec menace de scandale ;

Que cet état de fait n'est pas contesté par André Antoine FANOUE présent lors de la même audience ni par son conseil ;

Qu'il s'ensuit que ledit engagement, en application des dispositions communautaires suscitées, ne saurait valoir en l'état et qu'il convient de le déclarer nul ;

SUR LA CESSATION DE TROUBLES ET SUR L'EXPULSION

Attendu que Racine AGOSSOU sollicite d'ordonner à André Antoine FANOUE d'avoir à cesser de le troubler dans la jouissance de ses droits locatifs, et de rejeter les moyens et demandes élevés par le défendeur, en raison de ce qu'il respecte toujours ses obligations contractuelles alors que son bailleur a fait entreposer du sable à l'entrée de son bar pour le forcer à fermer commerce, le troublant ainsi dans la jouissance paisible de son immeuble et que les bâches qu'il a installées ne constituent pas des constructions en matériaux définitifs et enfin

qu'aucune mise en demeure d'avoir à se conformer aux clauses du bail ne lui a été servie ;

Attendu cependant que André Antoine FANOU soulève l'irrecevabilité de la demande de cessation de trouble émise par Racine AGOSSOU et sollicite, à titre de reconvention, l'expulsion de ce dernier et de tous occupants de son chef des lieux loués, motif pris de ce que ce dernier est un occupant sans titre ni droit ;

Attendu qu'en droit posé, l'action possessoire en cessation de trouble est ouverte à tout possesseur ou détenteur précaire, même sans titre, jouissant d'une occupation immobilière depuis une (01) année et ayant agi en justice dans l'année de la survenance du trouble ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier judiciaire notamment de l'exploit de procès-verbal de constat datant du 03 octobre 2022 qu'André Antoine FANOU a fait entreposer « [...] à l'entrée principale du bar restaurant (*RACINE TAPIS ROUGE*), un gros tas de sable marin encore humide » empêchant ainsi l'accès des clients et des employés du demandeur dans les locaux objet du bail ;

Que ces faits ont été confirmés par le défendeur lors de sa comparution à l'audience publique tenue le 28 avril 2023 ;

Qu'il s'ensuit que le trouble allégué est avéré de sorte que la demande de sa cessation est recevable et fondée ;

Attendu par ailleurs qu'il ressort de l'extrait du jugement n° 14/2FD/21 rendu le 06 janvier 2021 par le TPI Abomey-Calavi et de l'exploit de citation à prévenu daté du 24 novembre 2022 que Racine AGOSSOU a été condamné pour exercice d'une activité de bar restaurant à l'origine de l'émission de nuisance acoustique ;

Que l'appréciation des mérites du jugement a été déferée à la censure de la juridiction d'appel ;

Qu'il s'ensuit que les travaux d'insonorisation réalisés par le preneur et querellés par le défendeur sont justifiés ;

Que cependant, le bailleur n'apporte aucune preuve qu'il s'agit des travaux réalisés en matériaux définitifs ;

Attendu en outre que la procédure de résiliation et d'expulsion prévue par les dispositions de l'article 133 et suivants de l'AU/OHADADA/DCG n'a pas été respectée par le défendeur de sorte que sa demande d'expulsion ne saurait être favorablement accueillie ;

Qu'il n'a, ayant constaté le maintien du preneur qui invoque d'un droit au renouvellement de son bail, délaissé aucun préavis ou mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du bail ;

Que cette défaillance de la part d'André Antoine FANOU empêche de faire droit à sa demande d'expulsion de Racine AGOSSOU ;

SUR LA CONSIGNATION ET SUR L'INDEMNITE D'OCCUPATION

Attendu que Racine AGOSSOU sollicite de déclarer valable la consignation des loyers qu'il a faite suivant exploit du 27 avril 2023 et de rejeter les prétentions émises par André Antoine FANOU ;

Attendu en revanche que ce dernier sollicite la condamnation de celui-ci à lui payer la somme de trois cent cinquante mille (350 000) francs CFA au titre d'indemnité d'occupation et de dire que les sommes consignées par le preneur constituent une indemnité d'occupation à son profit et de lui en ordonner la restitution, au motif que la somme qu'il a consignée ne peut être une avance de loyer mais une indemnité d'occupation pour avoir continué à occuper sa parcelle de terre ;

Attendu que conformément aux dispositions des articles 115 et suivants de l'AU/OHADA/DCG, l'indemnité d'occupation n'est due que lorsque le preneur se maintient dans les locaux objet du bail en dépit de l'expiration du bail ;

Attendu que dans le cas d'espèce, le preneur est titulaire d'un droit au renouvellement de son bail jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Qu'il ressort des différentes décharges délivrées par le bailleur que le preneur s'est acquitté des loyers échus jusqu'en juin 2022 ;

Attendu qu'il ressort des termes de l'exploit de procès-verbal d'offre réelle de paiement et de dépôt aux fins de consignation daté du 27 avril 2023 que suite au refus d'André FANOU de recevoir les loyers subséquents, ils ont été consignés sur le compte bancaire de la caisse des dépôts et consignation du Bénin (CDCB) suivant la quittance CDCB n° 0000123 datant du 23 mai 2023 ;

Que cette consignation a été dénoncée au bailleur suivant exploit de dénonciation de procès-verbal de dépôt de quittances de consignation avec sommation de retirer en date du 24 mai 2023 ;

Qu'en application des dispositions des articles 1173 et suivants du code de procédure civile, commerciale, administrative, sociale et des comptes, l'offre réelle faite au bailleur par le preneur est valable et vaut paiement des loyers des mois d'août 2022 à avril 2023 ;

Qu'il sied dès lors de rejeter les demandes du défendeur consistant à la condamnation du demandeur au paiement d'indemnité d'occupation ;

SUR L'ASTREINTE COMMINATOIRE

Attendu que Racine AGOSSOU sollicite d'assortir la mesure de cessation de trouble d'une astreinte comminatoire d'un million (1 000 000) de francs

CFA par jour de résistance ou par acte de trouble constaté ;

Attendu qu'aux termes des dispositions des articles 595 et suivants du code de procédure civile, commerciale, administrative, sociale et des comptes, « tout juge peut, même d'office, prononcer une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision » ;

Que 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 s'abstenir de poser un acte contraire à l'ordre de justice ;

Attendu qu'il résulte des éléments de l'espèce la crainte légitime de ce que les troubles constatés dans le cas d'espèce soient réitérés par leur auteur ;

Attendu cependant que la somme d'un million (1 000 000) francs CFA réclamée au titre de l'astreinte comminatoire relative à la cessation de trouble paraît exagérée ;

Qu'il convient, pour faire justes mesures, de l'assortir d'une astreinte comminatoire de deux cent mille (200 000) francs CFA par acte de trouble constaté ;

SUR L'EXECUTION PROVISoire SUR LA MINUTE

Attendu qu'André Antoine FANOU sollicite d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire sur la minute avant enregistrement ;

Attendu qu'aux termes de l'article 597 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, l'exécution provisoire sur minute ne peut être accordée qu'en cas de péril imminent ou d'extrême nécessité dûment prouvée par la partie qui en fait la demande ;

Attendu qu'il résulte des éléments de la cause que le bailleur a manqué à son obligation de garantie

de jouissance paisible des locaux donnés à bail au preneur ;

Que cette attitude suffit à justifier l'urgence à assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Attendu par contre que la preuve de l'extrême nécessité ou du péril imminent n'est pas rapportée ;

Qu'il sied de rejeter la demande d'exécution sur la minute ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit Racine AGOSSOU en son action ;

Au fond

Dit que le droit au renouvellement du bail à usage professionnel qui le lie à André Antoine FANOU sur l'immeuble formant la parcelle de terre nue sise à Tankpè à Abomey-Calavi et abritant le bar restaurant « RACINE TAPIS ROUGE » est acquis depuis le 1^{er} janvier 2021 pour trois (03) années et prendra fin le 31 décembre 2024 ;

Déclare en conséquence, l'engagement de cessation d'activité certifié le 24 août 2022 par le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi, nul ;

Déclare valable et valant paiement, la consignation des loyers des mois d'août 2022 à avril 2023, faite sur le compte bancaire de la caisse des dépôts et consignation du Bénin (CDCB) par Racine AGOSSOU au profit d'André Antoine FANOU suivant exploit de procès-verbal d'offre réelle de paiement et de dépôt aux fins de consignation daté du 27 avril 2023 et la quittance CDCB n° 0000123 datant du 23 mai 2023 ;

Ordonne à André Antoine FANOU d'avoir à cesser de troubler Racine AGOSSOU dans la jouissance paisible de l'immeuble objet du bail ;

Assortit la mesure de cessation de trouble d'une astreinte comminatoire de deux cent mille (200 000) francs CFA par acte de trouble constaté ;

Rejette les demandes d'expulsion et d'indemnité d'occupation formulées par André Antoine FANOU ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Dit que la présente décision est exécutoire par provision ;

Dit n'y avoir lieu à exécution sur la minute ;

Condamne André Antoine FANOU aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT