

JUGEMENT
N°068/2023/CJ2/S2/TCC
du 12 octobre 2023

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/2023/0664

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

JUGES CONSULAIRES : **ADJALLA Chimène et YAMADJAKO Hermine**

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Marcel R. T. ADOUNGBE**

DEBATS : **Le 14 septembre 2023**

Jugement contradictoire en premier ressort prononcé à l'audience publique du 12 octobre 2023;

LES PARTIES EN CAUSE

MAYAKI Odette épouse
ADJANOHOOUN
(Me Filbert Toïdè
BEHANZIN)

CI

NOUGBOGNONHOU
Romaric

DEMANDERESSE :

MAYAKI Odette épouse ADJANOHOOUN, commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée au carré N°1409, Houéyiho 2 à Cotonou, carrefour Toyota, Tél : 96 98 54 66, assistée de **Maître Filbert Toïdè BEHANZIN**, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

DÉFENDEUR :

NOUGBOGNONHOU Romaric, Directeur d'entreprise, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, au quartier Gbèdjromèdé, Maison Odette MAYAKI épouse ADJANOHOOUN, Tél : 95 23 29 23 ;

D'AUTRE PART

OBJET :
Résiliation de bail,
expulsion et paiement

LE TRIBUNAL

Suivant exploit du 26 juin 2023, MAYAKI Odette épouse ADJANOHOOUN a attiré NOUGBOGNONHOU Romaric devant le Tribunal de Commerce de Cotonou à l'effet de la recevoir en son action et l'y déclarer bien fondée, prononcer la résiliation du bail commercial en date du 25 janvier 2018 qui les lie, ordonner 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 trois millions six cent mille (3.600.000) représentant les loyers de juillet 2021 à juin 2023 ;
Elle demande également à la juridiction de céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute ;

Au soutien de son action, MAYAKI Odette épouse ADJANONHOUN expose :

Que par contrat de bail à usage professionnel en date du 25 janvier 2018, elle a donné à bail à NOUGBOGNONHOU Romaric, son immeuble sis à îlot 1247, quartier Gbédjromèdé, commune de Cotonou moyennant paiement d'un loyer mensuel de francs CFA cent cinquante mille (150.000) ;

Que depuis juillet 2021, il a délibérément violé les clauses contractuelles en s'abstenant de payer ses loyers, de sorte qu'à la date de ce jour, il reste devoir la somme de francs CFA trois millions six cent mille (3.600.000) soit vingt-quatre termes de loyers, outre les intérêts de droit et autres frais ;

Que toutes les démarches entreprises pour voir payer lesdits loyers notamment la mise en demeure en date du 02 mai 2023 à lui signifiée conformément à l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général, sont restées sans suite ;

Que le non-paiement des loyers constitue une violation principale par le preneur du contrat de bail et une cause péremptoire de sa résiliation et de son expulsion des lieux loués ;

Que l'urgence en cette matière se justifie par le fait qu'elle se trouve privée de la jouissance de son bien ;

Assigné à personne, NOUGBOGNONHOU Romaric n'a pas comparu pour faire valoir ses moyens de défense, le présent jugement est donc réputé contradictoire conformément aux dispositions de 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

Attendu que MAYAKI Odette épouse ADJANONHOUN demande la résiliation du bail professionnel qui la lie à NOUGBOGNONHOU Romaric, l'expulsion de ce dernier ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de francs CFA trois millions six cent mille (3.600.000) au titre des arriérés de loyer, outre les intérêts de droit et autres frais ;

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 NOUGBOGNONHOU Romaric 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 02 mai 2023, il n'a pas cru devoir satisfaire à ses obligations contractuelles de sorte qu'il reste devoir à MAYAKI Odette épouse ADJANONHOUN la somme de francs CFA trois millions six cent mille (3.600.000) représentant les loyers de juillet 2021 à juin 2023 ;

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

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que MAYAKI Odette épouse ADJANONHOUN 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 loyer 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 ;

Reçoit MAYAKI Odette épouse ADJANONHOUN en son action et déclare bien fondées ses demandes en résiliation du bail conclu avec NOUGBOGNONHOU Romaric, portant sur son immeuble sis à îlot 1247, quartier Gbèdjromédé, commune de Cotonou, en expulsion des lieux loués et en paiement ;

Constate le non-paiement de loyers par NOUGBOGNONHOU Romaric ;

Prononce la résiliation du bail entre les parties ;

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

Le condamne à payer à MAYAKI Odette épouse ADJANONHOUN la somme de francs CFA trois millions six cent mille (3.600.000) représentant les loyers de juillet 2021 à juin 2023, outre les intérêts de droit et autres frais ;

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 NOUGBOGNONHOU Romaric aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT