

JUGEMENT
N° 098/19/CACC/TCC
du 14 août 2019

RÔLE GENERAL
BJ/TCC/2019/0535

REPUBLIQUE DU BENIN

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

CHAMBRE DES ASSIGNATIONS, DE CONCILIATION ET DU
CONTENTIEUX

PRESIDENT : William KODJOH-KPAKPASSOU

JUGES CONSULAIRES : François AKOUTA et Eric ASSOGBA

MINISTERE PUBLIC : Mario METONOU

GREFFIER : Hervé ADOUKONOU

DEBATS : Le 03 juillet 2019

Jugement par défaut, en matière commerciale, et en premier
ressort, prononcé le 14 août 2019.

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDEURS :

Albert-Alain PETERS et Reine Adukè FABOUMY épouse
PETERS, demeurant et domiciliés au lot 20 B, Fifadji-Houto
(quartier JAK), 01 BP 4773 Cotonou, assistés de Maître Yaya
POGNON, Avocat à la Cour ;

OBJET : Paiement

D'UNE PART

DEFENDEUR :

Kossi Tiburce Gaston HOUNYENTIN, promoteur de
l'Etablissement « LA PENSION COUP DE CŒUR », de nationalité
béninoise, demeurant et domicilié au quartier Saint Jean, Carré N°
925, Cotonou ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

PETERS Albert-Alain et FABOUMY Reine Adukè épouse PETERS ont donné à bail à HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston suivant contrat en date du 1^{er} juin 2011, deux (02) appartements de leur immeuble sis à Cotonou parcelle « C » du lot 264 du quartier MISSITE (EX SCOA-GBETO), moyennant un loyer semestriel de deux millions sept cent mille (2.700.000) FCFA ; le loyer a été porté à trois millions (3.000.000) francs CFA en cours de bail ;

HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston a versé à titre de caution aux époux PETERS la somme d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) FCFA ;

En raison des défaillances du preneur dans le paiement des loyers, ces derniers lui ont adressé, par exploit en date du 09 novembre 2019, en application des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général relatives à la résiliation du bail professionnel, une mise en demeure pour non-paiement du loyer échu au 1^{er} juillet 2017 et comptant pour le second semestre, soit la somme de trois millions (3.000.000) de francs CFA ;

Suite à cette notification, HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston a fait signifier aux époux PETERS un procès-verbal de remise volontaire de clefs en date du 29 novembre 2019, faisant état de son départ des lieux loués et de son intention d'imputer la caution en paiement partiel du loyer ;

Les époux PETERS se sont opposés à l'affectation de la caution au paiement des loyers, en faisant valoir le défaut de remise en état des lieux par HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston ainsi que le non-

paiement des factures des sociétés d'électricité et d'eau ;

Il a été ensuite procédé à un état des lieux contradictoire dont le procès-verbal en date du 22 janvier 2018 mentionne de nombreuses dégradations dans les lieux de même que des arriérés de factures d'électricité s'élevant au total à la somme de 1.119.502 FCFA ;

Par exploit en date du 21 juin 2019, PETERS Albert-Alain et FABOUMY Reine Adukè épouse PETERS ont attiré HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston devant le tribunal de commerce de Cotonou, aux fins de sa condamnation à leur payer, d'une part, trois millions (3.000.000) de francs CFA à titre d'arriéré de loyer, un million trois cent soixante-quatorze mille trois cent quatre-vingt-deux (1.374.382) FCFA au titre des factures impayées d'électricité d'eau qu'ils ont acquittées après le départ du preneur, sept cent cinquante mille (750.000) FCFA au titre des réparations de remise en état, d'autre part, la somme de trois millions (3.000.000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

L'exploit introductif d'instance n'a pu être signifiée en personne à HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston, mais remise à l'un des employés ;

Le défendeur n'a pas comparu et n'a produit aucune observation au dossier ; la présente décision sera donc par défaut à son égard ;

SUR LA CESSATION DU BAIL ET LES DEMANDES Y RELATIVES

Attendu qu'aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général, *« 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'en outre l'article 133 dudit Acte Uniforme dispose que « *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. A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef(...)* » ;

Attendu qu'il est acquis aux débats que faute de paiement régulier des loyers des appartements qu'il a loués auprès des époux PETERS, HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston a quitté les lieux en novembre 2019, laissant subsister le loyer du second semestre de l'année, soit la somme de trois millions (3.000.000) de francs CFA ainsi que les factures d'électricité et d'eau qui ont été acquittées par le bailleur correspondant à un million trois cent soixante-quatorze mille trois cent quatre-vingt-deux (1.374.382) FCFA ;

Que c'est bien légitimement que les demandeurs sollicitent sa condamnation au paiement de ces sommes ;

Attendu, en outre, que HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston n'a pas procédé à la remise en état des lieux à laquelle il était tenu, de sorte que les travaux réalisés par le bailleur à hauteur de sept cent cinquante mille (750.000) FCFA doivent être imputés sur la caution de garantie du bail ;

Attendu, s'agissant des dommages-intérêts, que les époux PETERS affirment simplement, sans rien établir, qu'ils ont souffert de préjudices qu'ils évaluent à trois millions (3.000.000) de francs CFA ;

Que cette demande n'étant pas justifiée, mérite rejet ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en **matière commerciale** et en premier ressort ;

Déclare PETERS Albert-Alain et FABOUMY Reine Adukè épouse PETERS bien fondés en leur action ;

Constate le départ de HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston des appartements loués auprès des époux PETERS à Cotonou parcelle « C » du lot 264 du quartier MISSITE (EX SCOA-GBETO) ;

Constate que HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston a versé aux époux PETERS la somme d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) FCFA à titre de caution ;

Constate les manquements de HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston à ses obligations découlant du bail ;

Le condamne à payer à PETERS Albert-Alain et FABOUMY Reine Adukè épouse PETERS les sommes suivantes :

- trois millions (3.000.000) de francs CFA à titre d'arriéré de loyer ;

- un million trois cent soixante-quatorze mille trois cent quatre-vingt-deux (1.374.382) FCFA au titre des factures d'électricité et d'eau acquittées par le bailleur ;

- sept cent cinquante mille (750.000) FCFA au titre des réparations de remise en état ;

Dit que le montant des réparations de remise en état et des factures impayées des sociétés d'électricité et d'eau seront imputés à la caution de garantie du bail ;

Déboute PETERS Albert-Alain et FABOUMY Reine Adukè épouse PETERS du surplus de leurs demandes ;

Condamne HOUNYETIN Kossi Tiburce Gaston aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT