

Jugement N°091/19/CJ/SII/TCC

du 11 avril 2019

Rôle Général

BJ/TCC/2018/0483

Narcisse SOSSOUKPO
(*Me Gervais HOUEDETE*)

C/

Hernes AVAHOUIN
(*Me Romain DOSSOU*)

OBJET

Paielement

REPUBLIQUE DU BENIN

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

SECTION II

CHAMBRE DE JUGEMENT

COMPOSITION

Président : Romain KOFFI

Assesseurs : Eric ASSOGBA et Cyprien TOZO

Ministère Public : Mario Elonm METONOU

Greffier : Louis K. HOUNGBO

Débat le 14 mars 2019 ;

Jugement en premier ressort prononcé à l'audience
publique du 11 avril 2019;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

Narcisse SOSSOUKPO, commerçant, de nationalité
béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou au carré n°714
Gbégamey, maison feu Antoine AVAHOUIN, Tél : 94 33
16 15 ;

*Assisté de Maître Gervais HOUEDETE, Avocat au Barreau du
Bénin ;*

DEFENDEUR :

Hernes AVAHOUIN, soudeur, demeurant et domicilié à
Cotonou, au carré 714 Gbégamey, maison feu Antoine
AVAHOUIN ;

*Assisté de Maître Romain DOSSOU, Avocat au Barreau du
Bénin ;*

LE TRIBUNAL,

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

Par acte du 22 août 2018, Narcisse SOSSOUKPO a attiré devant le tribunal de commerce de Cotonou, Hernes AVAHOUIN pour obtenir l'annulation du commandement de payer du 26 juillet 2018 ;

Au soutien de son action, Narcisse SOSSOUKPO expose qu'il a pris à bail à usage professionnel auprès de Hernes AVAHOUIN, un local sis au carré 714 Gbégamey pour la période allant du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018 ;

Qu'il a régulièrement payé son loyer et ne cumule aucun arriéré mais Hernes AVAHOUIN a entretenu une confusion relativement aux échéances et aux sommes perçues pendant ces dix (10) dernières années ;

Qu'outre les surplus de loyers perçus par Hernes AVAHOUIN, il lui a accordé des prêts non remboursés ;

Hernes AVAHOUIN résiste à ces prétentions et fait valoir que le bail était conclu pour une durée d'un (01) an renouvelable moyennant un loyer mensuel de 35.000FCFA soit 420.000FCFA payable à l'avance et par annuité ;

Que Narcisse SOSSOUKPO a cumulé des impayés et a pris l'engagement de verser au 30 janvier 2018, la somme de 520.000FCFA;

Qu'il reste devoir en tout, la somme de 1.260.000FCFA au titre des années 2017, 2018 et 2019 ;

Qu'il lui a servi un commandement de payer valant mise en demeure le 26 juillet 2018 ;

Que c'est en cours de la présente procédure que Narcisse SOSSOUKPO a réglé une annuité suivant chèque

ORABANK d'un montant de 420.000FCFA ramenant sa dette à 840.000FCFA ;

Hernes AVAHOUIN sollicite :

- la condamnation de Narcisse SOSSOUKPO au paiement de la somme de 840.000FCFA au titre des loyers impayés, 500.000FCFA à titre de dommages – intérêts ;
- la résiliation du bail les liant ainsi que l'expulsion de celui – ci ;
- l'exécution provisoire sur minute du présent jugement ;

1- Sur le paiement des loyers

Attendu que s'il appartient à celui qui allègue d'un fait d'en rapporter la preuve, il incombe également à celui qui se prétend libéré de ses obligations de justifier l'extinction de celles – ci ;

Attendu que Hernes AVAHOUIN ne verse au dossier aucune preuve du paiement des loyers au titre des années 2017 et 2018 ;

Qu'il ne justifie pas avoir réclamé les quittances de paiement au titre de ces années ;

Qu'il a fallu le commandement de payer valant mise en demeure du 26 juillet 2018 à lui servi par Narcisse SOSSOUKPO pour qu'il se prévale de paiement de loyers ;

Qu'il y a lieu d'en déduire que Hernes AVAHOUIN est redevable des loyers réclamés ;

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 rupture du bail ;

Attendu que la mise en demeure du 26 juillet 2018 n'a pas déterminé Narcisse SOSSOUKPO à exécuter son obligation de paiement de loyer ;

Que c'est à juste titre que Hernes AVAHOUIN sollicite la résiliation du bail et par voie de conséquence, l'expulsion de Narcisse SOSSOUKPO ainsi que sa condamnation au paiement de ladite somme ;

Qu'il y a lieu d'y faire droit ;

Mais attendu que Hernes AVAHOUIN ne justifie d'aucun préjudice ;

Qu'il y a lieu de rejeter la demande de condamnation à des dommages – intérêts

2- Sur l'exécution provisoire sur minute

Attendu que l'exécution provisoire peut être ordonnée en cas d'urgence ou de péril en la demeure ;

Attendu que Noël AHOUNOU qui a reçu l'assignation à personne mais s'est abstenu de présenter ses observations peut user des voies de recours pour continuer à se soustraire à ses obligations contractuelles ;

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

Mais attendu que l'exécution sur minute sollicitée n'est pas justifiée ;

Qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

PAR CES MOTIFS

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

- Condamne Narcisse SOSSOUKPO à payer à Hernes AVAHOUIN, la somme de 840.000FCFA au titre de loyers impayés ;

- Prononce la résiliation du bail liant les susnommés sur la boutique sise à Cotonou, Gbégamey, lot n°714 maison feu Antoine AVAHOUIN ;
- Ordonne l'expulsion de Narcisse SOSSOUKPO de ladite boutique tant de sa personne que de tous occupants de son chef ;
- Rejette la demande de condamnation à des dommages – intérêts ;
- Ordonne l'exécution provisoire des mesures de résiliation de bail et d'expulsion ;
- Ordonne l'exécution provisoire à hauteur de moitié de la condamnation au paiement de loyers ;
- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;
- Condamne Narcisse SOSSOUKPO aux dépens.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT