

Jugement N°146/19/CJ/SII/TCC

du 25 juillet 2019

Rôle Général

BJ/TCC/2019/097

Société LUXE PROJECT
(*Me Jonel do REGO*)

C/

Alexandre CODJIA
(*Me Jeffrey GOUHIZOUN*)

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 04 juillet 2019 ;

Jugement contradictoire en premier ressort prononcé à l'audience publique du 25 juillet 2019;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDERESSE :

OBJET

Paieement

Société LUXE PROJECT, Société unipersonnelle à responsabilité limitée, immatriculée au RCCM sous le numéro RB/COT/08B2402, dont le siège est au quartier Finagnon, Ilot 05154-H Cotonou-Bénin, Tél : 21-33-95-49, prise en la personne de sa gérante, Ingrid SHIDI AK, de nationalité béninoise, demeurant ès qualités audit siège ;

Assistée de Maître Jonel do REGO, Avocat au Barreau du Bénin ;

DEFENDEUR :

Alexandre CODJIA, de profession inconnue, demeurant et domicilié au carré n°330, lieudit Zongo-Ehuzu dans le 5^{ème} arrondissement de la commune de Cotonou, tél : 67-29-54-30 ;

Assisté de Maître Jeffrey GOUHIZOUN, 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 29 janvier 2019, la société LUXE PROJECT a attiré Alexandre CODJIA devant le tribunal de commerce de Cotonou pour obtenir sa condamnation au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ainsi que l'exécution provisoire sur minute à hauteur des 2/3 du montant de la condamnation ;

Au soutien de son action, la société LUXE PROJECT expose que suivant bail du 05 avril 2016, elle a pris à bail à usage commercial, un local dépendant de l'immeuble de Alexandre CODJIA sis à Tokpa –Xoxo Cotonou moyennant un loyer mensuel de cent cinquante mille (150.000) francs CFA ;

Que pour une meilleure commodité, elle a effectué des travaux à ses propres frais dans le local loué ;

Qu'après lesdits travaux, elle a fait stocker des marchandises et réceptionné deux cuisines équipées pour le compte d'un client dans ledit magasin ;

Que courant juin 2018, Alexandre CODJIA a entrepris des travaux de construction derrière le local loué et a fait déverser le 30 juin 2018, des tas de sable lagunaire et de cailloux devant la terrasse, obstruant ainsi l'accès au magasin ;

Que le lendemain, elle a constaté que les murs du magasin, fissurés, ont laissé infiltrer l'eau, qui s'est propagée un peu partout au sol, trempant des cartons contenant des articles imbibés d'eau ;

Qu'elle n'a pu livrer les cuisinières importées en raison de leur état de défectuosité prononcée due à l'invasion de l'eau ;

Alexandre CODJIA soulève l'incompétence du tribunal de commerce au motif qu'il n'est pas commerçant et que l'action initiée par la Société LUXE PROJECT est par nature, civile ;

Que l'action n'est pas recevable à son égard en ce qu'il n'est pas l'auteur des travaux mais ces travaux ont été exécuté par une société événementielle, aussi locataire ;

Qu'aucune mise en demeure ne lui a été servie ;

Que la demande formulée par la Société LUXE PROJECT doit être rejetée pour défaut de preuve ;

Qu'il sollicite :

- sa mise hors de cause en ce qu'il n'a plus de relation contractuelle avec celle-ci ;
- sa condamnation au paiement de la somme de 600.000FCFA à titre de loyers impayés ainsi que l'exécution provisoire sur minute de cette mesure ;

1- Sur l'incompétence du tribunal

Attendu que selon l'article 51.2 de la loi n°2016-15 du 28 juillet 2016 modifiant et complétant la loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin, les contestations relatives aux baux commerciaux relèvent de la compétence des tribunaux de commerce ;

Attendu que le contentieux objet de la présente procédure est intervenu à l'occasion du bail à usage professionnel entre Alexandre CODJIA et la Société LUXE PROJECT ;

Qu'un tel contentieux relève de la compétence de la juridiction de commerce ;

Qu'il y a lieu de se déclarer compétent ;

2- Sur la recevabilité de l'action

Attendu que le bail était en cours au moment des travaux incriminés ;

Que le moyen tiré du défaut de qualité de bailleur de Alexandre CODJIA ne peut prospérer ;

Attendu qu'il est versé au dossier, la dénonciation de procès-verbal avec sommation interpellative du 25 juillet 2018 à travers lequel celui-ci a déclaré : « Après avoir pris connaissance des dégâts, on verra dans quelle mesure réparer les dommages » ;

Attendu que ce procès – verbal vaut mise en demeure ;

Que celui-ci ne peut plus se prévaloir du défaut d'une mise en demeure avant la saisine du tribunal ;

Qu'il y a lieu de recevoir la Société LUXE PROJECT en son action ;

3- Sur la réparation des préjudices

Attendu que le procès – verbal de constat des 20 et 21 juillet 2018 dénoncé à Alexandre CODJIA le 25 juillet 2018 présente une description des préjudices évoqués par la Société LUXE PROJECT ;

Qu'il était loisible à Alexandre CODJIA de procéder à des vérifications des énonciations de ce procès-verbal ;

Que dès lors que les travaux ont été entrepris soit par lui-même soit par un tiers, il lui incombe d'assurer à son preneur, la jouissance paisible des lieux loués ;

Que c'est à tort qu'il soulève l'absence de preuve des préjudices et demande sa mise hors de cause ;

Attendu que si la demande de la Société LUXE PROJECT est fondée en son principe, elle est exagérée en son quantum ;

Qu'il y a lieu de la ramener à une proportion raisonnable soit la somme de un million (1.000.000) de francs CFA ;

4- Sur la demande de condamnation au paiement de loyers

Attendu que Alexandre CODJIA a versé au dossier, une mise en demeure du 13 mars 2018 et un « Point sur les

paiement de loyers reçu de Luxe Project à ce jour » du 03 mai 2018 ;

Attendu que ces pièces dégagent en tout, la somme de six cent mille (600.000) francs CFA au titre de loyers impayés ;

Que la Société LUXE PROJECT n'a élevé aucune résistance sur la demande de condamnation au paiement de cette somme formulée par Alexandre CODJIA ;

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

5- Sur l'exécution provisoire sur minute

Attendu que l'exécution provisoire à hauteur de moitié des condamnations pécuniaires peut être sollicitée en cas d'urgence ;

Attendu que les préjudices subis par la Société LUXE PROJECT entachent le déroulement normal de ses activités ;

Qu'il urge d'y pallier ;

Attendu en outre que l'occupation d'un immeuble par un preneur commerçant qui s'abstient de payer ses loyers suffit à caractériser l'urgence ;

Qu'il y a lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire formulée ;

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

Qu'il y a lieu de la rejeter ;

PAR CES MOTIFS

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

- Reçoit la Société LUXE PROJECT en son action ;
- Se déclare compétent ;

- Rejette la demande de mise hors de cause formulée par Alexandre CODJIA ;
- Condamne Alexandre CODJIA à verser à la Société LUXE PROJECT, la somme de un million (1.000.000) de francs CFA pour toutes causes de préjudices confondues ;
- Condamne la Société LUXE PROJECT à rembourser à Alexandre CODJIA, la somme de 600.000FCFA au titre des loyers impayés ;
- Ordonne l'exécution provisoire des condamnations pécuniaires prononcées à hauteur de moitié ;
- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;
- Met les dépens à la charge de Alexandre CODJIA et la Société LUXE PROJECT à hauteur de moitié chacun.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT