

Jugement N°163/19/CJ/SII/TCC
du 08 août 2019

REPUBLIQUE DU BENIN
TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

Rôle Général

BJ/TCC/2019/0107

Serge Bruno HOUNKPATIN
(*Me Saturnin AGBANI*)

C/

Parfait William MONLEME
(*Me Jeffrey GOUHIZOUN*)

OBJET

Palement

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 18 juillet 2019 ;

Jugement contradictoire prononcé en premier ressort à
l'audience publique du 08 août 2019 ;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

Serge Bruno HOUNKPATIN, opérateur économique,
de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à
Akassato dans la Commune d'Abomey-Calavi ;

*Assisté de Maître Saturnin AGBANI, Avocat au Barreau du
Bénin ;*

D'UNE PART

DEFENDEUR :

Parfait William MONLEME, opérateur économique,
de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à
Atrokpocodji, Arrondissement de Godomey- 2^{ème} rue à
droite après le Séminaire Saint Jean Eudes-vers ZICO,

dans la Commune d'Abomey-Calavi, Maison MONLEME ;

Assisté de Maître Jeffrey GOUHIZOUN, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré ;

Par acte du 06 février 2019, Serge Bruno HOUNKPATIN a attiré William Parfait MONLEME devant le tribunal de commerce de Cotonou, pour obtenir :

- la résiliation du bail les liant ;
- le paiement de la somme de dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre d'indemnité d'éviction ;
- la restitution de la somme de un million six cent mille (1.600.000) francs CFA versée à Parfait William MONLEME à titre de caution ;
- le remboursement des investissements réalisés sur l'immeuble loué soit trois millions trente et un mille (3.031.000) francs CFA ;
- l'exécution provisoire sur minute du présent jugement ;

Au soutien de son action, Serge Bruno HOUNKPATIN expose qu'il a pris à bail à usage professionnel auprès de William Parfait MONLEME, un magasin dépendant de l'immeuble bâti sis à ATROKPOCODJI, commune d'Abomey-Calavi pour une durée de cinq (05) ans

moyennant un loyer mensuel de deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA payable par trimestre ;

Qu'il a versé à Parfait William MONLEME, la somme de un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA représentant six (06) mois de loyers et la somme de cent mille (100.000) francs CFA au titre de caution de garantie ;

Qu'il a effectué des travaux de réfection sur les lieux avec l'accord de celui-ci et lui a soumis un contrat de bail avec un point financier des travaux de réfection ;

Que Parfait William MONLEME s'est opposé à la signature du bail et l'empêche de jouir des lieux loués ;

Parfait William MONLEME résiste à ces prétentions et développe que Serge Bruno HOUNKPATIN n'a jamais exercé les activités pour lesquelles les boutiques lui ont été données en location ;

Que pendant que la procédure est en cours, celui-ci a enlevé tous ses effets, même son enseigne desdites boutiques et a gardé par devers lui les clés ;

Qu'il sollicite l'annulation du bail ;

SUR LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général dispose : *« 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 en découle que, préalablement à toute demande judiciaire de résiliation de bail, la partie qui entreprend la

résiliation du bail doit servir à son cocontractant, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Que le défaut de mise en demeure rend irrecevable, la demande de résiliation du bail ;

Attendu qu'il est constant qu'aucune mise en demeure n'a été servie à Parfait William MONLEME par Serge Bruno HOUNKPATIN avant la demande en justice de la résiliation de bail ;

Que les demandes d'indemnité d'éviction, de restitution de caution et de remboursement sont accessoires à la demande de résiliation de bail ;

Qu'il convient de déclarer irrecevable, la demande de résiliation de bail et de rejeter par voie de conséquence, les demandes accessoires ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et premier ressort;

- Déclare irrecevable la demande de résiliation de bail formulée par le sieur HOUNKPATIN Serge Bruno ;
- Le déboute en conséquence de ses demandes de restitution de caution, de coût de travaux de réfection et d'indemnité d'éviction ;
- Le condamne aux dépens ;

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT