

Jugement N°165/19/CJ/SII/TCC
du 14 novembre 2019

REPUBLIQUE DU BENIN
TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

Rôle Général

BJ/TCC/2019/0580

Badarou AKPLOGAN

C/

- Etablissements dénommés
« Cours Secondaires Saints Anges
de Dieu »
- Patrice Octavie HOUNSOU
- Succession de feu Nicolas
GBENOU DENAGNI

OBJET

Paielement

SECTION II

CHAMBRE DE JUGEMENT

COMPOSITION

Président : Romain KOFFI

Assesseurs : Cyprien TOZO et Maurice YEDOMON

Ministère Public : Mario Elonm METONOU

Greffier : Louis K. HOUNGBO

Débat le 08 août 2019 ;

Jugement réputé contradictoire prononcé en premier
ressort à l'audience publique du 14 novembre 2019 ;

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR :

Badarou AKPLOGAN, de nationalité béninoise,
Enseignant à la retraite, demeurant et domicilié au carré
162, Gbénonkpo, Akpakpa, Cotonou, Tél : 96 61 66 96 ;

D'UNE PART

DEFENDEURS :

- **Etablissements dénommés « Cours Secondaire
Saints Anges de Dieu »** dont le siège est sis au lot 4254
parcelle H quartier Sègbèya-Sud, Akpakpa, pris en la
personne de ses fondés, Octave Patrice HOUNSOU et
feu Nicolas D. GBENOU, demeurant et domiciliés à
Cotonou, Tél : 95 42 56 14 ;

- **Patrice Octavie HOUNSOU**, de nationalité
béninoise, co-fondateur des "Cours Secondaires Saints
Anges de Dieu" dont le siège est sis au lot 4254 Sègbèya
Sud, parcelle H, demeurant et domicilié ès qualité audit

siège, 05 BP 4151, Tél : 21 14 94 09 / 66 47 28 41 / 95 42 56 14 ;

- **Succession de feu Nicolas GBENOU DENAGNI**, co-fondateur des "Cours Secondaires Saints Anges de Dieu", dont le siège est sis au lot 4254 Sègbèya Sud, parcelle H, pris en la personne de sa liquidatrice, Solange MIGAN, demeurant et domiciliée au lot 197 Fifatin Akpakpa, Tél : 97 37 42 42 ;

Non comparants

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Oùï Badarou AKPLOGAN en ses prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré ;

Par acte du 03 juillet 2019, Badarou AKPLOGAN a attrait devant le tribunal de commerce de Cotonou, les Etablissements dénommés « Cours Secondaire Saints Anges de Dieu », Patrice Octavie HOUNSOU et Nicolas GBENOU DENAGNI, pour obtenir le paiement de la somme de 5.310.000FCFA au titre de loyers impayés ainsi que l'exécution provisoire sur minute du présent jugement ;

Au soutien de son action, Badarou AKPLOGAN expose qu'il est lié à ceux-ci par un bail à durée déterminée pour un loyer mensuel de 120.000FCFA ;

Qu'ils sont redevables des loyers couvrant la période du 1^{er} août 2015 jusqu'en juin 2019 soit 5.310.000FCFA ;

Que le 07 mai 2019, ils lui ont signifié un congé sans respecter la durée du préavis et sans aucun paiement des loyers dus ;

Les Etablissements dénommés « Cours Secondaire Saints Anges de Dieu », Patrice Octavie HOUNSOU et Nicolas GBENOU DENAGNI n'ont pas comparu ;

1- SUR LE PAIEMENT SOLLICITE

Attendu que l'article 112 de l'Acte Uniforme 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.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique » ;

Que le preneur qui s'abstient de payer des loyers à terme échu, doit être condamné au paiement ;

Attendu qu'aucune preuve de paiement des loyers par Patrice Octavie HOUNSOU et Nicolas GBENOU DENAGNI ne figure au dossier ;

Que les Etablissements dénommés « Cours Secondaire Saints Anges de Dieu » n'ont occupé les lieux loués que du fait de ceux-ci ;

Qu'il y a lieu d'accéder à la demande de condamnation au paiement de Patrice Octavie HOUNSOU et Nicolas GBENOU DENAGNI formulée par Badarou AKPLOGAN ;

2- SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

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

Que l'exécution n'est ordonnée sur minute que si le temps nécessaire à l'accomplissement des formalités de délivrance de la grosse risque d'engendrer un préjudice irréparable ;

Attendu que si l'occupation de l'immeuble par le preneur qui s'abstient de payer des loyers suffit à caractériser l'urgence à assortir la mesure condamnation au paiement des loyers de l'exécution provisoire, l'exécution sur minute sollicitée n'est pas justifiée ;

Qu'il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à hauteur de la moitié mais de rejeter l'exécution sur minute sollicitée ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort ;

- Condamne Patrice Octavie HOUNSOU et Nicolas GBENOU DENAGNI à verser à Badarou AKPLOGAN in solidum, la somme de cinq millions trois cent dix mille (5.310.000) francs au titre de loyers impayés ;
- Ordonne l'exécution provisoire à hauteur de moitié de la condamnation pécuniaire ainsi prononcée ;
- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;
- Condamne Patrice Octavie HOUNSOU et Nicolas GBENOU DENAGNI aux dépens.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT