

**JUGEMENT**  
**N° 175/020/CACPC/TCC**  
**du 11 NOVEMBRE 2020**

-----

**REPUBLIQUE DU BENIN**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU**

**RÔLE GENERAL**  
**BJ/TCC/2020/0139**

**CHAMBRE DES ASSIGNATIONS, DE LA CONCILIATION**  
**ET DES PETITES CREANCES**

Medolo Gapi DAH  
AGBANDE  
**(Me Amos AKONDE)**

C/

- Yvette Marie Thérèse  
DAN épouse HOUNGBO

**(Me KOUKPOLOU)**

- Greffier en Chef TCC

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

JUGES CONSULAIRES : **Eric ASSOGBA et Chimène ADJALLA**

MINISTERE PUBLIC : **Mario METONOU**

GREFFIER : **Hervé ADOUKONOU**

DEBATS : 24 juin 2020

Jugement contradictoire, en matière commerciale et en premier  
ressort, prononcé le 11 novembre 2020.

**LES PARTIES EN CAUSE**

**DEMANDEUR:**

**Medolo Gapi DAH AGBANDE**, Restaurateur, de nationalité  
béninoise, demeurant et domicilié à Porto-Novo, quartier DOWA-  
CENTRE, maison DAH-AGBANDE, assisté de Maître Amos AKONDE,  
Avocat à la Cour ;

**D'UNE PART**

**DEFENDEURS:**

- **Yvette Marie Thérèse DAN épouse HOUNGBO**, Economiste, de  
nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, carré  
numéro 60, rue 1116, quartier AKPAKPA-FINAGNON, maison DAN,  
assistée de Maître KOUKPOLOU, Avocat à la Cour ;
- **Greffier en Chef du Tribunal de Commerce de Cotonou**,  
demeurant et domicilié ès qualité en son Greffe sis au sein dudit  
Tribunal, situé au carrefour des Trois Banques à Cotonou ;

**D'AUTRE PART**

**OBJET : Opposition à**  
**injonction de payer**

## **LE TRIBUNAL**

Pour parvenir au recouvrement des arriérés de loyer dont elle réclame le paiement à DAH AGBANDE Medolo Gapi, Yvette Marie DAN épouse HOUNGBO a obtenu à son encontre, du Président du tribunal de commerce de Cotonou, l'ordonnance n° 0016/2020 rendue le 14 janvier 2020, lui enjoignant de payer la somme de deux millions 2.200.000 FCFA ;

Suite à la signification qui lui en a été faite par exploit du 24 janvier 2020, DAH AGBANDE Medolo Gapi a formé opposition contre cette ordonnance et attrait Yvette Marie DAN épouse HOUNGBO ainsi que le greffier en chef du tribunal de commerce de Cotonou devant la juridiction de céans, par exploit en date du 03 février 2020 ;

Devant le tribunal, DAH AGBANDE Medolo Gapi a plaidé la rétractation de l'ordonnance d'injonction de payer, l'irrecevabilité ou la nullité de la requête, l'annulation du bail professionnel conclu entre les parties et la condamnation de Yvette Marie DAN épouse HOUNGBO à lui payer la somme de soixante-quatorze mille (74.000) FCFA après compensation des créances réciproques entre les parties ;

## **MOYENS DES PARTIES**

DAH AGBANDE Medolo Gapi développe que dans le cadre d'un bail écrit à usage professionnel signé le 22 novembre 2018 entre lui et Yvette Marie DAN épouse HOUNGBO et prenant effet le 1<sup>er</sup> décembre 2018, moyennant un loyer mensuel de 250.000 FCFA, il a versé à cette dernière la somme de 1.800.000 FCFA correspondant à 1.000.000 FCFA de caution, 750.000 FCFA de loyer pour le premier

trimestre de jouissance et 50.000 FCFA à titre de reliquat ;

Qu'il s'est avéré qu'il existe dans la zone une baisse de la tension de l'énergie électrique qui ne lui a pas permis de conserver le bail, en dépit des investissements réalisés à hauteur de 954.000 FCFA sur le groupe électrogène de la bailleuse ainsi que l'acquisition d'un climatiseur pour la somme de cent vingt mille (120.000) FCFA ;

Que le bail entre les parties a pris fin le 24 octobre 2019, à la suite d'un état des lieux contradictoire ayant précédé la remise des clefs ;

Que la réclamation de créance de loyer pour la somme de 2.200.000 FCFA au titre de la période de mars à novembre 2019 qui lui est faite n'est pas fondée en raison des créances qu'il détient à l'égard de sa bailleuse, de sorte qu'il convient de rétracter l'ordonnance n° 0016/2020 du 14 janvier 2020 ;

Que la requête à fin d'injonction de payer mérite annulation pour avoir été introduit par un huissier de justice ;

Qu'elle est également irrecevable pour violation de l'article 4 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce qu'il n'y est pas indiqué le décompte des sommes dues ;

Que le bail consenti à son profit procède d'un dol commis par Yvette Marie DAN épouse HOUNGBO, d'où il échet d'en prononcer l'annulation ;

En réplique, Yvette Marie DAN épouse HOUNGBO sollicite le rejet des moyens proposés par le demandeur et fait valoir que le demandeur n'a

payé aucun loyer depuis le premier trimestre versé ;

Qu'il reste débiteur des loyers de mars à octobre 2019, soit 2.000.000 FCFA dont il faut déduire la caution d'un million (1.000.000) FCFA versée ainsi que la somme de 50.000 FCFA susmentionnée ;

Que la créance restante est donc de 950.000 FCFA qu'il convient de condamner DAH AGBANDE Medolo Gapi à lui payer, avec le bénéfice de l'exécution provisoire sur minute ;

Que c'est le preneur même qui a pris sur lui de réparer le groupe électrogène disponible dans les lieux et qui ne figure pas dans l'inventaire des biens du bail ;

Que les dépenses qu'il allègue n'ont pas été autorisées et ne sauraient lui être imputées ;

### **SUR L'OPPOSITION ET LES DEMANDES DES PARTIES**

Attendu que l'article 8 de l'Acte Uniforme relatif aux voies d'exécution dispose qu' « *à peine de nullité, la signification de la décision portant injonction de payer contient sommation d'avoir : • soit à payer au créancier le montant de la somme fixée par la décision ainsi que les intérêts et frais de greffe dont le montant est précisé ; • soit, si le débiteur entend faire valoir des moyens de défense, à former opposition, celle-ci ayant pour objet de saisir la juridiction, de la demande initiale du créancier et de l'ensemble du litige* » ;

Que l'article 14 de la même loi énonce que « *la décision de la juridiction saisie sur opposition se substitue à la décision portant injonction de payer* » ;

Attendu, par ailleurs, qu'aux termes de l'article 3 de la loi n° 2001-38 du 08 septembre 2005 portant statut des huissiers de justice, *« les huissiers de justice sont des officiers ministériels institués pour signifier ou notifier les exploits ou les actes, mettre à exécution les décisions de justice ainsi que les actes ou titres en forme exécutoire. Ils peuvent être commis par la justice ou requis par des particuliers pour des constatations. Ils peuvent en outre : - procéder au recouvrement amiable de toutes créances et accomplir les formalités préalables au recouvrement judiciaire des créances; - saisir sur procès-verbal le juge des référés en cas de difficulté d'exécution »* ;

Qu'en outre, l'article 576 du code de procédure civile décide que *« la remise du jugement ou de l'acte à l'huissier de justice vaut pouvoir pour toute exécution pour laquelle il n'est pas exigé de pouvoir spécial »* ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, l'huissier de justice tient de la loi le pouvoir de *procéder au recouvrement amiable de toutes créances et d'accomplir les formalités préalables au recouvrement judiciaire des créances*;

Que c'est donc en méconnaissance de ces dispositions pertinentes qui fixent et encadrent clairement les compétences de l'huissier de justice que le demandeur a formulé les moyens relatifs à l'introduction de la procédure ayant abouti à l'ordonnance n° 0016/2020 du 14 janvier 2020 ;

Que par ailleurs, les différents griefs développés en la forme contre la procédure d'injonction ne résistent pas à l'analyse, les éléments de la créance étant précisés dans l'ordonnance ;

Attendu, cependant, qu'il s'est avéré au terme des débats et des pièces du dossier, en particulier le procès-verbal de constat contradictoire du 24 octobre 2020, que le bail entre DAH AGBANDE Medolo Gapi et Yvette Marie DAN épouse HOUNGBO a été exécuté et pris fin à cette date avec la remise des clefs ;

Que postérieurement au paiement de la somme de 1.800.000 FCFA pour les causes sus-énoncées, le preneur n'a plus payé de loyer, de sorte qu'il reste devoir ceux de la période de mars à octobre 2019, soit huit (08) mois, à raison de 250.000 FCFA le mois, sous réserve de la déduction de la caution d'un million (1.000.000) FCFA versée ainsi que la somme de 50.000 FCFA sus-évoquée ;

Qu'il reste ainsi neuf cent cinquante (950.000) FCFA d'arriérés de loyer à la charge de DAH AGBANDE Medolo Gapi ;

Attendu, dans ces conditions, que c'est à juste titre que l'ordonnance n° 0016/2020 sera anéantie par le présent jugement ;

Attendu, en revanche, que DAH AGBANDE Medolo Gapi n'est pas fondé à imputer à son bailleur les prétentions relatives à la réparation du groupe électrogène dont il allègue, et qui n'ont pas fait l'objet d'accord entre les parties ;

Que les exceptions élevées à cet égard sont non avenues ;

Qu'il convient de débouter le demandeur de ses prétentions ;

## **SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE**

Attendu que l'exécution provisoire sur minute n'est accordée qu'au cas où il existe une nécessité absolue de mettre à exécution une décision de justice ;

Que de telles circonstances ne sont pas caractérisées en l'espèce ;

Qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

Reçoit DAH AGBANDE Medolo Gapi en son action ;

Déclare bien fondée au fond, l'opposition à l'ordonnance n° 0016/2020 du 14 janvier 2020 ;

Dit que DAH AGBANDE Medolo Gapi est débiteur de Yvette Marie DAN épouse HOUNGBO de neuf cent cinquante mille (950.000) FCFA ;

Le condamne au paiement de cette somme ;

Dit que le présent jugement se substitue à l'ordonnance d'injonction de payer n° 0016/2020 du 14 janvier 2020 ;

Déboute les parties de leurs demandes supplémentaires ;

Condamne DAH AGBANDE Medolo Gapi aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**