

JUGEMENT
N° 0002/021/CACPC/TCC
du 20 JANVIER 2021

REPUBLIQUE DU BENIN

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

RÔLE GENERAL
BJ/TCC/2020/0718

CHAMBRE DES ASSIGNATIONS, DE LA CONCILIATION
ET DES PETITES CREANCES

AGENCE LIBERTAS
IMMOBILIERE

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**
JUGES CONSULAIRES : **Eric ASSOGBA et Chimène ADJALLA**
MINISTERE PUBLIC : **Mario METONOU**

C/

GREFFIER : **Hervé ADOUKONOU**

DEBATS : 12 août 2020

SAVI Darius Mahougnon

Jugement par défaut, en matière commerciale et en premier ressort, prononcé le 20 janvier 2021.

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDERESSE :

AGENCE LIBERTAS IMMOBILIERE, ayant son siège social au carré N° 2163 "E" Kindonou, BP 1013 Abomey-Calavi, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général demeurant et domicilié ès-qualités audit siège ;

OBJET : Résiliation de
bail et expulsion

D'UNE PART

DEFENDEUR :

SAVI Darius Mahougnon, Gérant de l'Entreprise Group le MEILLEUR, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié au quartier Zopah à Calavi ;

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

En vertu d'une convention écrite signée à Abomey-Calavi le 24 août 2015, l'AGENCE LIBERTAS IMMOBILIERE a donné à bail à SAVI Darius Mahougnon un appartement à usage commercial sis au quartier ZOPA à Abomey-Calavi, moyennant un loyer mensuel de quinze mille (15.000) FCFA ;

Suite à la défaillance du preneur dans le paiement des loyers, l'AGENCE LIBERTAS IMMOBILIERE lui a adressé une mise en demeure par exploit du 06 février 2019, en lui réclamant la somme de 330.000 FCFA représentant vingt-deux (22) mois d'arriérés de loyer, d'avril 2017 à janvier 2019 ; cette mise en demeure a été réitérée le 25 avril 2019 à l'endroit de SAVI Darius Mahougnon qui l'a reçue en personne et déclaré qu'il reconnaît devoir la somme réclamée ;

Par exploit en date du 16 juillet 2020, l'AGENCE LIBERTAS IMMOBILIERE a attiré SAVI Darius Mahougnon devant le tribunal de commerce de Cotonou, en sollicitant la résiliation du bail en cause, son expulsion et sa condamnation au paiement des arriérés de loyer ;

Devant le tribunal, le représentant de l'AGENCE LIBERTAS IMMOBILIERE a indiqué que les loyers actuellement dus s'élèvent à cinq cent quatre-vingt-cinq mille (585.000) FCFA ;

La demanderesse prie en outre le tribunal d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute ;

L'exploit introductif d'instance n'a pas touché SAVI Darius Mahougnon en personne ; la présente décision est donc rendue par défaut ;

SUR LA RESILIATION DU BAIL ET SES SUITES

Attendu qu'aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général, « *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* » ;

Qu'en outre l'article 133 dudit Acte Uniforme dispose que « *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. A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef(...)* » ;

Attendu qu'à l'appui de ses demandes, l'AGENCE LIBERTAS IMMOBILIERE a versé au dossier les divers actes susvisés, dont l'examen révèle, d'une part, que SAVI Darius Mahougnon a manqué à ses obligations contractuelles, d'autre part, que le bailleur a accompli les diligences prescrites par la loi à cet égard ;

Qu'il est donc légitime de résilier le bail en cause et, par voie de conséquence, d'ordonner l'expulsion du preneur et celle de tous occupants de son chef

et de le condamner au paiement de la somme de cinq cent quatre-vingt-cinq mille (585.000) FCFA au titre des arriérés de loyer, avec le bénéfice de l'exécution provisoire, mais non sur la minute, et seulement de moitié en ce qui concerne le paiement, au regard de la nécessité actuelle exprimée par le bailleur de recouvrer la libre disposition du local lui appartenant pour en jouir des fruits ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière commerciale et en premier ressort ;

Reçoit l'AGENCE LIBERTAS IMMOBILIERE en son action et déclare bien fondées ses demandes en paiement et en cessation du bail à usage professionnel conclu avec SAVI Darius Mahougnon, portant sur un appartement sis à Abomey-Calavi au quartier ZOPA ;

Constate le non-paiement de loyers par SAVI Darius Mahougnon ;

Prononce la résiliation dudit bail ;

Ordonne l'expulsion de SAVI Darius Mahougnon ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués ;

Condamne SAVI Darius Mahougnon à payer à l'AGENCE LIBERTAS IMMOBILIERE la somme de cinq cent quatre-vingt-cinq mille (585.000) FCFA au titre d'arriérés de loyer ainsi que les loyers échus à la cessation du bail ;

Dit que la présente décision est exécutoire par provisions et seulement à hauteur de la moitié en ce qui concerne le paiement ;

Condamne SAVI Darius Mahougnon aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT