

RÉPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

2^{ème} CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCES ET INFORMATIQUE

ARRÊT

N° 004/25/2C-P2/CFIN/CA-
COM-C
DU 16 JANVIER 2025

RÔLE GENERAL

BJ/CA-COM-C/2024/0853

**Colette AHOANSOU
DENIS**

(Maître Eugène N.
KOUGBLENOU)

C/

**Société Nationale de
Commercialisation des
Produits Pétroliers
(SONACOP) SA**

(Maître Salomon ABOU)

OBJET :

Résiliation de bail, expulsion
et paiement

PRESIDENT : Edmond AHOANSOU

CONSEILLERS CONSULAIRES : Laurent SOGNONNOU et Maurice YEDOMON

MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS

GREFFIER : Dominique Sênou KOUTON

DEBATS : LE 07 NOVEMBRE 2024

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation du 21 décembre 2018 de Maître Simplicite DAKO, Huissier de Justice ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement N° 35/2018-C.B.COM. rendu entre les parties le 11 décembre 2018 par le tribunal de première instance de première classe de Cotonou.

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 16 janvier 2025.

PARTIES EN CAUSE

APPELANTE : Colette AHOANSOU DENIS, commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, tél. 97 04 48 41 ;

Assistée Maître de Eugène N. KOUGBLENOU, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMEE : Société Nationale de Commercialisation des Produits Pétroliers (SONACOP) SA, société anonyme, créée par décret n° 99-239 du 14 mai 1999, dont le siège sis à Cotonou, avenue Jean-Paul II, BP 245, RC : 3034, Cotonou, IFU 3200800583214, tél. 21 31 22 90 / 21 31 22 91 / télex : 5245/fax : 21 31 24 85, prise en la personne de son directeur général en exercice, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;

Assistée de Maître Salomon ABOU, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART

LA COUR,

Vu les pièces de la procédure ;

Ouï les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Dans le cadre du contentieux de bail entre la Société Nationale de Commercialisation des Produits Pétroliers (SONACOP) SA et Colette AHOUANSOU DENIS, le tribunal de première instance de première classe de Cotonou a rendu entre les parties le jugement N° 35/2018-C.B.COM. du 11 décembre 2018, dont le dispositif est conçu ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale (Beaux commerciaux) et en premier ressort,

Constata que madame Colette AHOUANSOU DENIS a violé l'article 9 du contrat de bail commercial en date du 31 juillet 2006 ;

En conséquence, prononce la résiliation dudit contrat de bail ;

Ordonne l'expulsion de madame Colette AHOUANSOU DENIS, corps, biens ainsi que de tous autres occupants de son chef de l'espace loué sis en face de la direction générale de l'OPT, d'une superficie de 30m² et faisant partie du titre foncier n°4 de Cotonou ;

Déboute la SONACOP SA du surplus de ses demandes ;

Condamne Colette AHOUANSOU DENIS aux dépens. » ;

Par acte d'huissier portant acte d'appel avec assignation du 21 décembre 2018, Colette AHOUANSOU DENIS a relevé appel dudit jugement, et demande à la Cour de :

- Infirmer partiellement le jugement querellé en ce qu'il a rejeté le moyen de l'irrecevabilité de la demande aux fins de résiliation de bail et d'expulsion de la SONACOP ;
- Infirmer partiellement le jugement querellé en ce qu'il a prononcé la résiliation de bail et l'expulsion de Colette AHOUANSOU DENIS ;

- Confirmer ledit jugement en ses autres points ;

Evoquant et statuant à nouveau,

- Déclarer irrecevable la demande aux fins de résiliation de bail et d'expulsion de la SONACOP ;
- Dire que la demande aux fins de résiliation de bail et d'expulsion de la SONACOP est infondée et la rejeter ;
- Condamner la SONACOP aux dépens ;

Au soutien de son appel, Colette AHOUANSON DENIS développe qu'aux termes de la correspondance en date du 13 mars 2017 qui lui est signifiée par exploit du 15 mars 2017, la SONACOP a clairement annoncé un règlement à l'amiable ;

Que ce règlement à l'amiable vaut renonciation des effets de la mise en demeure du 13 février 2017 et l'annule ;

Que l'action de la SONACOP a été introduite sans mise en demeure ;

Que c'est à tort que le premier juge a rejeté le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande aux fins de résiliation de bail et d'expulsion de la SONACOP ;

Que dans le cadre du règlement à l'amiable entreprise par la SONACOP, Colette AHOUANSON DENIS a payé la totalité de ses arriérés de loyers ;

Qu'elle est de bonne foi ;

Qu'elle ne doit aucun terme de loyer échu à la date du jugement N° 35/2018/C.B.COM. du 11 décembre 2018 à ce jour ;

En réplique, la SONACOP demande à la Cour de confirmer en toutes ses dispositions ledit jugement et de condamner Colette AHOUANSON DENIS aux dépens d'instance et d'appel ;

La SONACOP fait valoir que par contrat écrit du 31 juillet 2006, elle a donné à bail au profit de Colette AHOUANSON DENIS un kiosque d'une superficie de trente mètres carré (30 m²) environ faisant partie du titre foncier n° 4 de Cotonou sis en face de la direction de l'OPT moyennant un loyer mensuel de FCFA cent mille (100.000) ;

Que Colette AHOUANSON DENIS est débitrice de plusieurs mois de loyers impayés ;

Que les multiples relances et mise en demeure ne l'ont pas amenée à s'exécuter ;

Que sa mauvaise foi est établie ;

Qu'elle est une locataire récalcitrante ;

Que son maintien sur les lieux loués cause d'énormes préjudices à la SONACOP ;

Que le paiement de loyer est de droit de sorte qu'il ne saurait souffrir d'aucune difficulté de recouvrement ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Attendu que suivant l'article 621 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes tel que modifié par la loi n° 2016-16 du 28 juillet 2016, sous réserve des dispositions particulières, en matière contentieuse, le délai d'appel est d'un (01) mois sauf en matière commerciale où le délai d'appel est de quinze (15) jours ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appel interjeté par Colette AHOUANSON DENIS contre le jugement n°35/2018/C.B.COM rendu entre les parties le 11 décembre 2018 par le tribunal de première instance de première classe de Cotonou par acte d'huissier du 21 décembre 2018, est intervenu dans les forme et délai prévus par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR LA CONFIRMATION DE LA DECISION QUERELLEE

Attendu qu'aux termes de l'article 133 alinéas 2 et 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *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 » ;

Qu'il en découle que la mise en demeure est valable lorsqu'elle est formalisée et servie conformément aux dispositions de l'Acte uniforme susvisées et qu'il n'est intervenu aucun acte anéantissant son effet ;

Attendu que dans le cas d'espèce, suite à la signification de la mise en demeure du 13 février 2017, la SONACOP a signifié, par exploit du 15 mars 2017, à Colette AHOANSOU DENIS une correspondance en date du 13 mars 2017, aux fins d'un règlement amiable, conformément aux clauses du contrat liant les parties, tout en l'avisant que « *le défaut de paiement des arriérés de loyer dans la huitaine de la réception de cette correspondance, marquera l'échec du règlement amiable...* » ;

Attendu en effet, que cette offre de règlement amiable non aboutie pour cause de défaut de paiement du preneur, ne peut être considérée, ni comme une renonciation à la mise en demeure, ni comme une annulation de celle-ci, susceptible d'empêcher la demande en justice, d'autant qu'il n'est pas établi que le preneur a même respecté les conditions auxquelles le règlement amiable a été subordonné ;

Que c'est donc à tort que Colette AHOANSOU DENIS soulève l'irrecevabilité de l'action en résiliation et expulsion pour défaut de mise en demeure ; le rejet opposé par le premier juge à ce moyen doit être confirmé ;

Attendu qu'au fond, il n'est pas non plus établi que Colette AHOANSOU DENIS a exécutée son obligation de paiement des arriérés de loyers par elle dus dans le délai d'un mois imparti dans la mise en demeure ;

Que dès lors, le paiement tardif des arriérés de loyer effectué par Colette AHOANSOU DENIS, ne saurait produire un effet sur la demande de résiliation et d'expulsion introduite par la SONACOP ;

Qu'ainsi, en prononçant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur,

le premier juge n'a pas commis une erreur dans l'application de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Qu'il y a lieu de confirmer également sa décision sur ce point ;

Attendu en outre que Colette AHOUANSOU DENIS ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort ;

En la forme :

Reçoit Colette AHOUANSOU DENIS en son appel contre le jugement N°35/2018-C.B.COM. rendu le 11 décembre 2018 par le tribunal de première instance de première classe de Cotonou ;

Au fond :

Confirme ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Condamne Colette AHOUANSOU DENIS aux entiers dépens.

LE GREFFIER

Ont signé

LE PRÉSIDENT