

RÉPUBLIQUE DU BENIN

\*\*\*\*\*

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

\*\*\*\*\*

2<sup>ème</sup> CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCES ET INFORMATIQUE

\*\*\*\*\*

ARRÊT

N° 005 /25/2C-P2/CFIN/CA-  
COM-C  
DU 16 JANVIER 2025

-----

RÔLE GENERAL

BJ/CA-COM-C/2024/0911

-----

**Société BANQUE  
INTERNATIONALE DU  
BENIN (BIBE)**

(Maîtres Gabriel, Romain,  
Guy DOSSOU et Hermann  
YENONFAN)

**C/**

**Mahmoud EL DORR**

(Maître Rafiou G. C. PARAÏSO)

-----

**OBJET :**

Paiement de loyers et de  
dommages-intérêts

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 11 janvier 2019 de Maître Yvonne DOSSOU-DAGBENONBAKIN, Huissier de Justice ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement N° 37/2018/C.B.COM. rendu entre les parties le 31 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** : Société BANQUE INTERNATIONALE DU BENIN (BIBE), Société Anonyme avec Conseil d'Administration, ayant son siège social à Cotonou, Carrefour des Trois Banques Avenue GIRAN, immatriculée au Registre de Commerce et de Crédit Mobilier de Cotonou sous le N° RB/COT/08 B-2578, 03 BP 2098 JERICHO-COTONOU, Tél. 21-31-04-62/21-31-04-63 Fax. +229 21-31-23-65/ 21-31-16-05, et inscrite sur la liste des Banques et Etablissements Financiers du Bénin suivant l'Agrément Bancaire N° B O063 H, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, Monsieur Claude Emmanuel ACAKPO, demeurant et domicilié, ès qualités, audit siège ;  
Assistée de Maîtres Gabriel, Romain, Guy DOSSOU et Hermann YENONFAN, Avocats au Barreau du Bénin ;

**D'UNE PART**

**INTIME** : Mahmoud EL DORR, Commerçant, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier « les Cocotiers », Lot M-1, tél.

97-44-04-50 ;

Assisté de Maître Rafiou G. C. PARAÏSO, Avocat au Barreau du Bénin ;

**D'AUTRE PART**

## **LA COUR,**

Vu les pièces de la procédure ;

Vu les réquisitions du ministère public ;

Ouï les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par acte notarié en date du 09 août 2011, Malmoud EL DORR a donné à bail commercial à la Société Banque Internationale du Bénin (BIBE), son immeuble sis à Missebo formant la parcelle « C » du lot 159 du lotissement de Cotonou moyennant un loyer triennal de 108.000.000 FCFA ; le bail est conclu pour une période de trois (03), six (06) et neuf (09) ans, avait commencé à courir depuis le 02 août 2011 ; par avenant audit contrat intervenu par devant notaire en 2014, les parties ont réduit la contenance des locaux et ramené le loyer triennal à 64.000.000 FCFA. ;

Elles ont convenu que chacune des parties aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé à l'autre par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (06) mois à l'avance ; qu'en cas de congé tardif ou donné selon une forme irrégulière, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois (03) ans avec toutes les obligations qui en découleront pour l'une et l'autre des parties ;

Par suite du contentieux de résiliation de bail entre les parties, Mahmoud EL DORR a attiré la société Banque Internationale du Benin (BIBE) SA devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou qui a rendu le jugement N° 37/2018/C.B.COM. du 31 décembre 2018, dont le dispositif est conçu ainsi qu'il suit :

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

*Constate que la correspondance ayant pour objet "résiliation de contrat de bail" en date du 1<sup>er</sup> février 2017 a été effectivement remise à monsieur Mahmoud EL DORR ;*

*Constate que la date de la remise n'a pas été mentionnée sur ladite correspondance ;*

*Constate que la Banque Internationale du Bénin (BIBE) SA n'a pas rapporté la preuve que cette notification a réellement eu lieu le 1<sup>er</sup> février 2017 ;*

*Déclare que la correspondance en date à Cotonou du 1<sup>er</sup> février 2017 ayant pour objet "résiliation de contrat de bail" produit à titre de preuve ne respecte pas la forme d'une lettre avec accusé de réception ;*

*En conséquence, déclare que le congé-préavis émanant de la Banque Internationale du Bénin (BIBE) S.A n'est pas régulier en la forme et ne respecte ni les clauses du contrat de bail, ni les dispositions de l'article 125 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant sur le Droit commercial général ;*

*Dit et juge que le contrat de bail liant la Banque Internationale du Bénin (BIBE) S.A à monsieur Mahmoud EL DORR s'est prolongé tacitement à compter du 02 août 2017 pour une durée de trois ans, donc pour la période du 02 août 2017 au 1<sup>er</sup> août 2020 ;*

*Condamne la Banque Internationale du Bénin (BIBE) S.A à verser à monsieur Mahmoud EL DORR, la somme de soixante-quatre millions huit cent mille (64.800.000) francs Cfa correspondant aux loyers de la période du 02 août 2017 au 1<sup>er</sup> août 2020 ;*

*Déboute monsieur Mahmoud EL DORR de sa demande de dommages et intérêts ;*

*Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision sur la moitié de la condamnation relative aux loyers de la période du 02 août 2017 au 1<sup>er</sup> août 2020 sur minute, nonobstant toutes voies de recours et avant enregistrement ;*

*Condamne la Banque Internationale du Bénin (BIBE) S.A aux dépens.*

*Délai d'appel : Quinze (15) jours » ;*

Par acte d'huissier portant acte d'appel avec assignation du 21 janvier 2019, la BIBE a relevé appel dudit jugement, et demande à la Cour de :

- Déclarer la société Banque internationale du Bénin (BIBE) SA recevable en son appel ;
- Annuler le jugement N°037/2018-CC COM rendu le 31 décembre 2018 par la chambre des contentieux des baux commerciaux du tribunal de première instance de première classe de Cotonou en toutes ses dispositions ;

Puis évoquant et statuant à nouveau en faisant ce que le premier juge aurait dû faire :

- Dire et juger que le congé-préavis en date du 1<sup>er</sup> février 2017 est régulier en la forme et a été régulièrement notifié à Mahmoud EL DORR le 1<sup>er</sup> février 2017, soit au moins six (06) mois avant l'échéance du bail, fixée au 1<sup>er</sup> août 2017 ;
- En conséquence, débouter Mahmoud EL DORR de toutes ses demandes, fins et conclusions et le condamner aux entiers dépens ;

Au soutien de son appel, la BIBE développe :

Que le premier juge s'est mépris sur les dispositions légales qui régissent la notification du congé-préavis en matière de bail à usage professionnel et celles qui gouvernent la preuve judiciaire, notamment les articles 125 et 134 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial général, l'article 6 du code civil, puis les articles 10 et 72 du code de procédure civile, commerciale sociale, administrative et des comptes, et enfin l'article 1323 du code civil ;

Que les dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial général sont d'ordre public ;

Que l'ordre public tire son fondement des dispositions de l'article 6 du code civil aux termes desquelles, « *on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs* » ;

Qu'il s'infère des dispositions combinées des articles 125 et 134 de l'Acte

uniforme susvisé que les deux (02) formes exclusives de la notification du congé-préavis, dans le cadre d'un bail à usage professionnel à durée indéterminée, sont la signification par exploit d'huissier de Justice ou la notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire ;

Que cette dernière forme de notification inclut autant la lettre recommandée avec accusé de réception que la notification faite à personne avec avis de réception ou décharge signés par son destinataire;

Que cependant, le premier juge, en se fondant à tort, sur la convention de bail notarié en date du 19 mars 2011 et de l'avenant en date des 27 mars et 25 juin 2014, affirme dans le jugement entrepris « que le congé-préavis de l'une des parties au contrat de bail doit être porté à la connaissance de l'autre partie par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception »;

Que les dispositions péremptoires de l'article 125 de l'Acte uniforme suscitées n'ont pas voulu restreindre la forme de la notification du congé préavis exclusivement à l'exploit d'huissier de justice ou à la lettre recommandée avec accusé de réception, de sorte que l'interprétation du premier juge est fautive et constitue une violation de la loi ;

Que le jugement entrepris encourt inéluctablement annulation de ce chef ;

Que par ailleurs, le premier juge, après avoir affirmé que la correspondance ayant pour objet "résiliation de contrat de bail" en date du 1<sup>er</sup> février 2017 a été effectivement remise à Monsieur Mahmoud EL DORR, inverse, contre toute attente, la charge de la preuve en déclarant que « la date de la remise n'a pas été mentionnée et que la BIBE SA n'a pas rapporté la preuve que cette notification a réellement eu lieu le 1<sup>er</sup> février 2017 ; alors qu'il ne revient pas à l'appelante d'indiquer en lieu et place du destinataire la date de la remise effective du congé-préavis, d'autant que le sieur Mahmoud EL DORR a pris soin de signer la décharge du congé-préavis, qui a été versée aux débats ;

Que dès lors, c'est à tort que le premier juge a conclu que le congé-préavis en date du 1<sup>er</sup> février 2017 était irrégulier en la forme et qu'il ne respectait pas les clauses du bail notarié et les dispositions de l'article

125 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

En réplique, Malmoud EL DORR demande à la Cour de :

- Confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions hormis celle rejetant la demande de condamnation de la Banque Internationale du Bénin (BIBE) SA à la somme de francs CFA dix millions (10.000.000) à titre de dommages et intérêts au profit du concluant ;

Évoquant et statuant nouveau,

- Condamner la Banque Internationale du Bénin (BIBE) S.A au paiement de la somme de francs CFA dix millions (10.000.000) à titre de dommages et intérêts au profit du Mahmoud EL DORR ;
- La condamner également aux entiers dépens ;

Malmoud EL DORR soutient que par courrier en date du 1<sup>er</sup> février 2017, la BIBE SA a servi un congé-préavis pour la résiliation du contrat de bail pour compter du 1<sup>er</sup> août 2017 ;

Que ledit courrier portant congé-préavis lui a été transmis par monsieur Nicolas AHONOU, un employé de la BIBE SA, le 22 février 2017 ;

Que suite à la sommation interpellative du 27 juillet 2017 adressée à monsieur Nicolas AHONOU relativement au jour de réception de la lettre, celui-ci a reconnu avoir remis le courrier main à main à l'intimé :

Que le congé-préavis en date du 1<sup>er</sup> février 2017 notifié à l'intimé par l'un des employés de la BIBE SA, le 22 février 2017, est irrégulier en la forme et n'a respecté ni les clauses du contrat de bail, ni les dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial général ;

Que cette violation des stipulations du contrat de bail et des dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial général a entraîné ipso facto le renouvellement du bail pour une nouvelle durée de trois ans ;

Qu'il ressort des stipulations du contrat du bail notarié en date du 09 août 2011 et de l'avenant au bail en date des 27 mars et 25 juin 2014 que le loyer se paie par avance et de manière triennale ;

Que le contrat étant donc renouvelé, l'appelante n'a pas cru devoir honorer ses engagements notamment le paiement du loyer de la période du 02 août 2017 au 1<sup>er</sup> avril 2014 dont le montant s'élève à soixante-quatre millions huit cent mille (64.800.000) francs CFA tel que prévu audit contrat ;

Que malgré la mise en demeure à elle faite suivant exploit en date du 28 juin 2017, la BIBE SA persiste manifestement dans sa volonté de se soustraire à cette obligation ;

Qu'elle a procédé à l'enlèvement de tous les embellissements et installations faits sur l'immeuble en cause ;

Que la BIBE SA a fait dresser unilatéralement un procès-verbal d'état des lieux du 24 juillet 2017 ;

Qu'elle a procédé à la libération des lieux suivie de la remise des clés

Qu'au demeurant, la BIBE a violé en toute flagrance les stipulations du contrat de bail et les dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général ;

Qu'il est un principe de droit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ;

Que dans le cadre de l'exécution provisoire du jugement querellé, il a procédé à sa signification à la Banque Internationale du Bénin ;

Qu'en réaction, Mahmoud EL, DORR reçut le 30 janvier 2019 un exploit par lequel la Banque Internationale du Bénin lui signifia l'ordonnance n°014/2019 du 09 janvier 2019 rendue à pied de requête par le Président du tribunal de première instance de première classe de Cotonou en vertu de laquelle elle a consigné le montant de trente-deux millions quatre cent mille (32.400.000) FCFA correspondant au montant de la condamnation assortie de l'exécution provisoire prononcée par ledit jugement entre les mains du Greffier en chef ;

Que par ordonnance n°050/2020 du 03 février 2020 rendue à pied de requête, le Président du tribunal de première instance de première classe de Cotonou a autorisé madame le Greffier en chef de ladite juridiction à restituer au Mahmoud EL DORR, le montant de trente-deux millions

quatre cent mille (32.400.000) Francs CFA consigné suivant ordonnance n° 14/2019 du 09 janvier 2019 rendue à pied de requête par le Président du tribunal de première instance de première classe de Cotonou par la Banque Internationale du Bénin ;

Le dossier a été communiqué au Ministère public à la demande de l'appelante au motif que la BIBE SA étant devenue la Banque Internationale pour l'Industrie et le Commerce (BIIC) SA dont les actionnaires exclusifs sont l'Etat béninois et la Caisse Nationale de Sécurité Sociale, l'affaire est communicable au Ministère public en application des dispositions de l'article 420 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Le Ministère public, par correspondance en date du 21 juillet 2021, a requis l'application de la loi ;

### **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 la Banque Internationale du Bénin contre le jugement n°37/2018/C.B.COM rendu entre les parties le 31 décembre 2018 par le tribunal de première instance de première classe de Cotonou par acte d'huissier du 11 janvier 2019, est intervenu dans les forme et délai prévus par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### **SUR L'INFIRMATION DE LA DECISION QUERELLEE**

Attendu qu'aux termes de l'article 124 alinéas de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date*



*d'expiration du bail.*

*Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.*

*Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail.» ;*

Que suivant l'article 125 du même Acte uniforme « *Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.*

*Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.*

*Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé. » ;*

Attendu que conformément à l'article 134 du même Acte uniforme, les dispositions des articles 124 et 225 susdits sont d'ordre public de sorte que les parties ne peuvent y déroger par des stipulations contractuelles particulières y compris par leur consentement mutuel ;

Qu'il en résulte que dans le cas du bail à durée déterminée, ce sont les dispositions impératives de l'article 124 qui s'appliquent tant à la formation dudit contrat que dans le règlement du contentieux relative à son renouvellement ;

Attendu en l'espèce que Malmoud EL DORR et la Banque Internationale du Bénin (BIBE), en énonçant que *le bail est conclu pour une période de trois (03), six (06) et neuf (09) ans, commencé à courir depuis le 02 août 2011*, ont ainsi formé explicitement et expressément un bail à durée déterminée de 03 ans renouvelable et non un bail à durée indéterminée ;

Que dès lors, il ne peut être imposé au preneur qui n'entend pas

renouveler le bail à durée déterminée, une formalité particulière de congé préavis ; car le congé à donner par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance et prévu à l'article 125 de l'Acte uniforme susvisé, concerne unique le bail à durée indéterminée ;

Qu'en appliquant sans distinction l'article 125 au bail à durée déterminée pour en déduire inexactement une prolongation tacite dudit bail, au lieu de considérer réputée non écrite la clause contractuelle exigeant la notification du congé-préavis par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (06) mois à l'avance, le premier juge a manqué de faire une bonne application de la loi ;

Attendu que c'est sur la base de cette mauvaise application que le tribunal a jugé que le contrat de bail s'est prolongé tacitement à compter du 02 août 2017 pour une durée de trois ans et a prononcé la condamnation de la BIBE S.A à verser à Mahmoud EL DORR, la somme de soixante-quatre millions huit cent mille (64.800.000) francs CFA correspondant aux loyers de la période du 02 août 2017 au 1<sup>er</sup> août 2020, ainsi que l'exécution provisoire de la moitié de la condamnation sur minute alors qu'il est constant au dossier que la banque a déjà quitté les lieux et remis les clés avant cette période;

Qu'il y a lieu d'infirmer la décision sur ces points ;

### **SUR PAIEMENT DE LOYERS ET L'EXECUTION PROVISOIRE**

Attendu qu'il s'induit de l'article 112 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général que le loyer est la contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié l'infirmerie de la décision querellée, et en raison notamment de ce que la Banque Internationale du Bénin a déjà libéré les lieux loués et remis les clés avant la période dont le loyer est réclamé par le preneur ;

Qu'il y a lieu de rejeter la demande de paiement et celle de l'exécution provisoire sur minute devenue sans objet ;

## **SUR LES DOMMAGES-INTERETS**

Attendu que Mahmoud EL DORR soutient avoir subi de préjudice du fait que le procès-verbal de constat et d'état des lieux en date du 24 juillet 2017 n'est pas contradictoire et que la banque a procédé à l'enlèvement de tous les embellissements et installations faits sur l'immeuble en cause ;

Attendu qu'il ressort de l'examen du dossier que par correspondance du 18 juillet 2017 signifiée par acte d'huissier des 18 et 19 juillet 2017, Mahmoud EL DORR a été invité la BIBE SA à la visite du local loué et à la remise des clés et ne s'est pas présenté ;

Que l'intimé invoque l'enlèvement des embellissements et installations sans les préciser et sans en rapporter la preuve, encore moins celle du préjudice subi pouvant être évalué à la somme de FCFA 10.000.000 réclamée ;

Attendu que le procès-verbal de constat et d'état des lieux dressé par l'huissier en date du 24 juillet 2017 a plutôt relevé que l'appartement vient d'être badigeonné et ses carreaux bien lustrés ;

Qu'en rejetant la demande de dommages-intérêts pour préjudice non certain, le premier juge n'a pas commis sur ce point le grief de la mauvaise appréciation des faits de la cause, ni de la mauvaise application de la loi ainsi que l'allègue l'intimé ;

Qu'il convient de confirmer sa décision de ce chef ;

Attendu en outre que Mahmoud EL DORR 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 la société Banque Internationale du Bénin (BIBE) SA en son appel

contre le jugement n°37/2018/C.B.COM rendu le 31 décembre 2018 par le tribunal de première instance de première classe de Cotonou ;

**Au fond :**

L'y déclare bien fondée ;

Infirme ledit jugement en ce qu'il a :

- prolongé tacitement le contrat de bail entre la Banque Internationale du Bénin (BIBE) S.A et Mahmoud EL DORR pour une durée de trois ans à compter du 02 août 2017;
- prononcé la condamnation de la BIBE S.A au paiement de la somme de soixante-quatre millions huit cent mille (64.800.000) francs CFA correspondant aux loyers de la période du 02 août 2017 au 1<sup>er</sup> août 2020 et l'exécution provisoire sur minute pour la moitié de la condamnation ;

Le confirme par contre, en ce qu'il a rejeté la demande de dommages-intérêts formulée par Mahmoud EL DORR ;

Evoquant et statuant à nouveau,

Rejette les demandes de Mahmoud EL DORR ;

Le condamne aux entiers dépens.

**LE GREFFIER**

**Ont signé**

**LE PRÉSIDENT**