

RÉPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

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

ARRÊT

N° 011/24/2C-P2/CFIN/CA-
COM-C
DU 19 DECEMBRE 2024

RÔLE GENERAL

BJ/CA-COM-C/2024/0912

-Société YATO SARL

(Maître Brice HOUSSOU)

C/

**Souley Maman
YACOUBOU**

Charles TOKO

(Maître Alfred BOCOVO)

OBJET :

Paiement

PRESIDENT : **Edmond AHOUANSOU**

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 : Déclaration d'appel avec assignation du 08 février 2019 de Maître Antoine LASSEHIN, Huissier de Justice ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement N° 04/2019/CCB.COM. rendu entre les parties le 28 janvier 2019 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 19 décembre 2024.

PARTIES EN CAUSE

APPELANTE : **Société YATO SARL**, société de droit privé béninois, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro RB Cotonou 2006-B-1925, 04 BP 667, ayant son siège social à Cotonou, République du Bénin, quartier Agontnikon, carré 1301 Cotonou, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, monsieur Euloge Hugues DOSSOU ;

Assistée de Maître Brice HOUSSOU, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMES :

1-Souley Maman YACOUBOU , opérateur économique, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Fidjrossè, carré n° 1755 du lotissement de Fiyégnon 2, tél. : 97 97 40 00 ;

2-Charles TOKO, journaliste, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Akpakpa Dandji, Carré n° 771, maison Charles TOKO, tél. 97 60 50 50 ;

Assistés de Maître Alfred BOCOVO, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART

LA COUR,

Vu les pièces de la procédure ;

Oùï les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Courant l'année 2006, Charles TOKO et Souley Maman YACOUBOU ont créé la société YATO SARL et ont donné à bail à ladite société un domaine dont ils sont copropriétaires pour l'exploitation de l'activité de parking gros porteur à Malanville ;

Par suite d'un contentieux de paiement de loyer opposant les parties, Souley Maman YACOUBOU a attrait, en vertu de l'ordonnance n° 237/2017 et par exploit en date du 16 mars 2017, la société YATO SARL devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou qui a rendu le jugement N° 04/2019/CCB.COM. du 28 janvier 2019 dont le dispositif est ainsi libellé :

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

- Déclare recevable l'action de Souley Maman YACOUBOU ;*
- Déclare recevable l'action en intervention volontaire de Charles TOKO ;*
- Dit que la société YATO SARL reste devoir la somme de deux cent quarante millions (240.000.000) de francs CFA au 31 janvier 2017 au titre des loyers impayés ;*
- Constate que Charles TOKO et Souley Maman YACOUBOU sont copropriétaires de l'immeuble sis au village Boddjecali (Commune de Malanville) ;*
- En conséquence, condamne la société YATO SARL à payer à Charles TOKO et Souley Maman YACOUBOU la somme de deux cent quarante millions (240.000.000) de francs CFA au titre des loyers impayés au 31 janvier 2017 ;*
- Dit que cette somme sera partagée à part égale entre Charles TOKO et Souley Maman YACOUBOU, soit la somme de cent vingt millions (120.000.000) de francs CFA chacun ;*

- Ordonne à la société YATO SARL de procéder au déblocage du dépôt à terme (DAT) de quarante millions (40.000.000) de francs CFA inscrit dans les livres de la BOA Bénin SA pour le paiement partiel des arriérés de loyers ;
- Dit que ce montant sera partagé à part égale entre Charles TOKO et Souley Maman YACOUBOU ;
- Rejette la demande de délai de grâce de la société YATO SARL ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision sur minute nonobstant toutes voies de recours et avant enregistrement ;
- Condamne la société YATO SARL aux dépens. » ;

Par acte d'huissier portant déclaration d'appel avec assignation du 08 février 2019, la société YATO SARL a interjeté appel contre ledit jugement et demandant à la Cour de :

-déclarer l'appel recevable tant dans les formes que dans les délais légaux ;

-Infirmier la décision rendue entre les parties par le premier juge commercial en ce qui concerne le quantum de la créance, le déblocage du dépôt à terme, le délai de grâce et l'exécution provisoire ;

Evoquant et statuant à nouveau,

-Dire qu'il sera partagé à part égale entre les deux bailleurs les loyers dus, déduction faite de ceux déjà perçus ;

-Dire qu'il ne revient pas à la société YATO SARL de procéder au déblocage du dépôt à terme ;

-Dire qu'il n'existe aucun péril sur le recouvrement de cette créance

-Accorder le délai de grâce demandé par la société YATO SARL ;

-Dire qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

A l'appui de son appel, la société YATO SARL développe que depuis 2006 Souley Maman YACOUBOU commerçant, préalablement cogérant de ladite société a assigné pour obtenir paiement des impayés de loyer cumulés au 31 janvier 2017, relativement à l'immeuble qu'il a mis à bail ensemble avec son copropriétaire Charles

TOKO dans le cadre des activités de parking gros porteurs de la société YATO SARL ;

Que le point des loyers dus aux bailleurs au 31 janvier 2017 n'est pas de 240.000.000 FCFA mais plutôt de 137.500.000 FCFA ;

Que ce point est dû au fait que le parc est resté fermé du 05 juin 2013 à avril 2014 et n'a été ouvert que suite à des procédures contre l'état béninois ;

Que c'est à cause d'une concurrence déloyale que lui livrait Souley Maman YACOUBOU en partenariat avec une autre société, la GTTB, dans la même ville, que chiffre d'affaires de la société YATO SARL a sérieusement diminué entraînant des difficultés de paiement des loyers dus ;

Que face à cette situation, elle a demandé un délai de grâce ;

Que contre toute attente le premier juge a rejeté les demandes formulées ;

Que sa décision mérite infirmation partielle ;

En réplique, Souley Maman YACOUBOU sollicite la confirmation pure et simple du jugement ;

Il fait valoir que Charles TOKO et lui sont copropriétaires d'une parcelle de terrain d'une contenance de 15 hectares sise au village de Bodjécali, Commune de Malanville qu'ils ont donné à bail par acte notarié du 26 décembre 2008 à la société YATO SARL représentée par son gérant Euloge Huges Dossou moyennant un loyer mensuel de FCFA 2.500.000 payable par avance ;

Que bien qu'exploitant les lieux à but lucratif, la société YATO SARL s'est abstenue de payer les loyers, cumulant ainsi plusieurs termes impayés ;

Que la société YATO SARL reste devoir, au 31 janvier 2017, la somme de deux cent quarante millions (240.000.000) de francs CFA, soit cent vingt millions (120.000.000) de francs CFA pour chacun des copropriétaires ;

Qu'en dépit des multiples réclamations amiables adressées à la société YATO SARL cette dernière n'a pas cru devoir payer les sommes dues ;

Que par divers procès-verbaux de saisie conservatoire Souley Maman YACOUBOU a pratiqué, conformément aux dispositions des articles 54 et suivants de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, saisies conservatoires sur les avoirs de la société YATO SARL ;

Que la procédure aux fins d'obtention de titre exécutoire ayant été déjà initiée, Souley Maman YACOUBOU a dénoncée ladite procédure à la société YATO SARL suivant exploit du 07 juillet 2017 ;

Qu'en condamnant la société YATO SARL au paiement d'une part, et en rejetant la demande de délai de grâce d'autre part, le premier juge a fait une bonne application de la loi ;

Que le jugement querellé mérite confirmation pure et simple ;

Charles TOKO, non assigné à personne, n'a pas constitué conseil pour faire valoir ses moyens de défense et le présent arrêt est rendu par défaut à son égard ;

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 société YATO SARL, contre le jugement N° 04/2019/CCB.COM. rendu entre les parties le 28 janvier 2019 par le tribunal de première instance de première classe de Cotonou, par acte d'huissier du 08 février 2019, est intervenu dans les forme et délai prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR LA CONDAMNATION EN PAIEMENT DE LOYERS

Attendu que l'article 112 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant 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 » ;

Qu'il en découle que le preneur doit payer le loyer dès lors que le bailleur remplit ses obligations consistant à délivrer les lieux loués en bon état et à s'abstenir de troubler le preneur dans la jouissance desdits lieux ;

Que les bailleurs ayant rempli leurs obligations au titre du bail conclu avec la société YATO SARL, celle-ci est tenue du paiement des loyers dus ;

Attendu que la société YATO SARL contestant le montant des loyers de deux cent quarante millions (240.000.000) de francs CFA retenu par le premier juge, demande à la Cour de céans de retenir plutôt la somme de cent trente-sept millions cinq cent mille francs (137.500.000 FCFA) au motif que le parc est resté fermé du 05 juin 2013 à avril 2014 et n'a été ouvert que suite à des procédures contre l'Etat béninois ;

Mais attendu que le loyer ne peut être diminué en proportion du temps de la fermeture alléguée d'autant qu'il n'est pas prouvé au dossier que les bailleurs sont responsables de cette fermeture où ont, d'une manière quelconque, privé le preneur de la jouissance des lieux loués ;

Attendu par ailleurs que rien au dossier ne permet de dire que les loyers dus seront partagés à part égale entre les deux bailleurs, n'étant pas tenus solidairement de la dette de la société ;

Qu'il convient de rejeter les moyens de la société YATO SARL comme mal fondés et de confirmer le jugement querellé sur la condamnation en paiement ;

SUR LE DEBLOCAGE DU DEPOT A TERME

Attendu que la société YATO SARL sollicite l'infirmité du jugement querellé en ce qu'il a ordonné le déblocage du dépôt à terme cependant qu'elle n'avance aucun motif au soutien de ce moyen ;

Attendu qu'il ressort des énonciations dudit jugement que la société YATO SARL a déclaré qu'elle propose le déblocage du dépôt à terme (DAT) de quarante millions (40.000.000) de francs CFA pour un règlement partiel de sa dette ;

Que la société YATO SARL ne peut se raviser par cette demande qui ne repose sur aucun fondement sérieux ;

Qu'il convient de la rejeter et de confirmer le jugement de ce chef ;

SUR LE DÉLAI DE GRÂCE

Attendu que l'article 39 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : « *Le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital* » ;

Qu'il en découle que le délai de grâce est accordé en raison non seulement de la situation du débiteur, mais également en tenant compte des besoins du créancier ;

Attendu qu'en l'espèce, la société YATO SARL sollicitant un délai de grâce d'un (01) an, allègue la faute de l'intimé consistant en la concurrence déloyale source de ses difficultés financières et la bonne foi de l'appelante sans les prouver et sans prendre en considération les besoins des créanciers ;

Que la persistance dans cette demande déjà épuisée par le temps de la procédure, est en toute évidence révélatrice des motifs non

sérieux la soutenant ;

Que dès lors, le rejet de cette demande du délai de grâce par le premier juge procède de la bonne appréciation des faits de la cause et de la saine application de la loi, de sorte que sa décision mérite également d'être confirmée sur ce point ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 597 du code de procédure civile commerciale sociale administrative et des comptes, *«Hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties et seulement pour les cas d'urgence ou de péril en la demeure. Elle ne peut être ordonnée que pour partie n'excédant pas la moitié de la condamnation. En aucun cas, elle ne peut l'être pour les dépens »* ;

Attendu que le premier juge a ordonné l'exécution provisoire de sa décision sur minute en méconnaissance des dispositions susvisés qui prévoient que l'exécution provisoire ne peut être ordonnée que pour partie n'excédant pas la moitié de la condamnation ;

Qu'il convient d'infirmer sa décision sur ce point ;

Attendu qu'il n'existe aucune circonstance nécessitant son exécution au seul vu de la minute ;

Qu'il convient de rejeter l'exécution sur minute ;

Attendu en outre que la société YATO SARL ayant succombé, doit être condamné aux dépens ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de Charles TOKO contradictoirement à l'égard des autres parties, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort ;

En la forme,

Reçoit la société YATO SARL, en son appel incident contre le jugement

N° 04/2019/CCB.COM. rendu le 28 janvier 2019 par le tribunal de première instance de première classe de Cotonou ;

Au fond,

Infirme ledit jugement seulement en ce qu'il a ordonné l'exécution provisoire sur la totalité du montant de la condamnation et sur minute ;

Evoquant et statuant à nouveau,

Dit que le jugement querellé est exécutoire par provision à hauteur de la moitié de la condamnation pécuniaire ;

Rejette l'exécution sur minute ;

Confirme le jugement querellé en toutes ses autres dispositions ;

Condamne la société YATO SARL aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT