

**ARRET**  
**N° 022/25/1C-**  
**P5/VE/MARL/CA-COM-**  
**C du 24 février 2025**  
-----

**RÔLE GENERAL**  
**BJ/CA-COM-**  
**C/2024/076**

Mouinatou RADJI SALAMI  
**(Maître Codjo Narcisse**  
**ATOUN)**

**C/**

SAGBO Akouavi Jeanne  
épouse HOUNNOU  
**(Maître Sylvestre**  
**AGBO)**

**Objet : paiement**

**REPUBLIQUE DU BENIN**  
**COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU**  
**PREMIERE CHAMBRE PÔLE 5**

**PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU**  
**CONSEILLERS CONSULAIRES : François AKOUTA et Laurent**  
**SOGNONNOU**

**MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS**  
**GREFFIER D'AUDIENCE : Olga C. HOUETO ALOUKOU**  
**DEBATS : 30 décembre 2024**

**MODE DE SAISINE DE LA COUR :** acte d'appel avec assignation en date du 16 mars 2021 de Maître Emile KOUTON, Huissier de Justice ;

**DECISION ATTAQUEE :** le jugement n°038/2021/CACPC/TCC rendu entre les parties le 03 mars 2021 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

**ARRET :** contradictoire, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 24 février 2025 ;

**LES PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTE:** Mouinatou RADJI SALAMI, commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Porto-Novo, tél : 95 25 59 94 ;

**Assistée de Maître Codjo Narcisse ATOUN, Avocat au Barreau du Bénin;**

**D'UNE PART**

**INTIMEE :** SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU, commerçante, de nationalité Béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou quartier Agla, C/3374, maison HOUNNOU Gabriel, tél : 95 71 94 ;

**Assistée de Maître Sylvestre AGBO, Avocat au Barreau du Bénin ;**

**D'AUTRE PART,**

**La cour,**

Vu les pièces du dossier ;

Oui les conseils en leurs conclusions et plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

**FAITS ET PROCEDURES**

Poursuivant le recouvrement de sa créance d'une somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA, représentant six mois de loyers à titre d'avance, payée à son bailleur dame RADJI SALAMI Mouinatou, dame SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU a sollicité et obtenu du Président du tribunal de commerce de Cotonou l'ordonnance N°127/2019 rendue le 05 juillet 2019 faisant injonction à celle là de lui payer ladite somme. Suite à la signification de la grosse de ladite ordonnance à sa personne, par exploit du 18 septembre 2020, RADJI SALAMI Mouinatou a formé opposition par exploit du 30 septembre 2020 devant le tribunal de commerce de Cotonou au motif que ladite ordonnance a été rendue en violation de la loi et sollicite en conséquence la rétractation ladite ordonnance d'une part, la condamnation du preneur à la somme de trois millions sept cent cinquante mille (3.750.000) francs CFA à titre d'arriérés de loyers ainsi que l'exécution provisoire sur minute de la décision d'autre part. SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU a résisté à ces prétentions et a sollicité le rejet de l'opposition.

Vidant son délibéré, le tribunal de commerce de Cotonou a rendu, entre les parties, le 03 mars 2021, **le jugement n°038/2021/CACPC/TCC** dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

*« PAR CES MOTIFS*

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

*En la forme, reçoit RADJI SALAMI Mouinatou en son opposition à l'ordonnance d'injonction de payer n°127/2019 rendue le 05 juillet 2019 ;*

*Au fond, déclare ladite opposition mal fondée ;*

*Condamne RADJI SALAMI Mouinatou à payer à SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU la somme d'un million cinq cent mille*

*(1.500.000) francs CFA ;*

*Condamne RADJI SALAMI Mouinatou aux dépens. »*

Par déclaration d'acte d'appel, en date du 16 mars 2021, avec assignation de SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU par devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, RADJI SALAMI Mouinatou a relevé appel de ce jugement et a sollicité de la juridiction de céans de:

- la recevoir en son appel;
- infirmer le jugement querellé au motif que l'ordonnance d'injonction de payer a été prise en violation de la loi, évoquant et statuant à nouveau :rétracter l'ordonnance d'injonction de payer n°127/2019 en date du 05 juillet 2019 rendue par le Président du Tribunal de commerce de Cotonou, condamner l'intimée à payer à l'appelante les loyers échus et non payés, la somme de 500.000 au titre des frais irrépétibles et les dépens et puis débouter l'intimée de toutes ses demandes ;

Au soutien de ses demandes, dame RADJI SALAMI Mouinatou a, par l'organe de son conseil, exposé que courant février 2019, par contrat verbal, elle a donné à bail à dame SAGBO Akouavi Jeanne, une boutique dans son immeuble sis à Dantokpa, pour un loyer mensuel de deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA ;

Que cette dernière lui a versé la somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA représentant six mois de loyer ;

Que ce contrat suivait son cours normalement quand dame SAGBO Akouavi Jeanne a, sans raison connue d'elle, abandonné le local loué et se mit à lui réclamer la somme d'un million cinq cent (1.500.000) francs CFA ;

Que l'intimée a obtenu l'ordonnance d'injonction de payer n°127/2019 en date du 05 juillet 2019 rendue par le Président du Tribunal de commerce de Cotonou sur la base de la preuve de versement de ladite somme et un procès-verbal de remise des clés en date du 25 avril 2019, lequel fait état de ce que les clés ont été remises à une certaine DAKIN Bernice qui serait son employée retrouvée au bureau NEW HORIZON suivant l'huissier instrumentaire alors qu'elle ne connaît pas une telle personne ;

Qu'elle n'a d'ailleurs ni de société ni d'employé ;

Qu'il s'agit d'un procès-verbal de remise de clés inventé de toute pièce et ne peut donc produire aucun effet juridique ;

Que l'intimée ne lui a jamais remis les clés ;

Qu'en conséquence l'ordonnance portant injonction de payer n°127/2019 en date du 05 juillet 2019 est mal fondée en ce qu'elle a été rendue en l'absence de créance certaine, liquide et exigible ;

Qu'elle mérite d'être retractée par la juridiction de céans ;

Que par ailleurs, n'ayant jamais reçu les clés directement de dame SAGBO Akouavi Jeanne, elle considère toujours que le contrat de bail continue de courir à ce jour ;

Qu'en abandonnant le local, la locataire n'a jamais mis fin au contrat et n'a jamais remis les clés à la bailleuse ;

Que le local objet du bail demeure toujours fermé et reste à la disposition de l'intimée ;

Que dans ces conditions, elle ne doit plus rien à l'intimée qui, au contraire, lui reste devoir les loyers échus et non payés à ce jour ;

Qu'il convient d'infirmer le jugement querellé sur ce point et condamner l'intimée à lui payer le montant des loyers échus et non payés ainsi que les frais irrépétibles à hauteur de cinq cent mille (500.000) francs CFA ;

En réplique, l'intimée a, par l'organe de son conseil, sollicité d'une part, le rejet de tous les moyens de l'appelante parce que dépourvus de preuve assez tangible et mal fondés en droit et d'autre part, la confirmation du jugement entrepris en ce que le premier juge a bien apprécié les faits de la cause au regard des pièces produites au soutien des moyens des parties et bien appliqué le droit applicable à l'espèce en ce que la condamnation pécuniaire prononcée à l'encontre de l'appelante est juridiquement et manifestement fondée ;

Attendu que toutes les parties ont fait valoir leurs moyens de défense devant la juridiction de céans, le présent arrêt sera contradictoire à leur encontre ;

#### **MOTIFS DE LA DECISION**

## **SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL**

Attendu que l'article 15 de l'Acte uniforme OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et de voies d'exécution applicable dispose : « *la décision rendue sur opposition est susceptible d'appel dans les conditions du droit national de chaque Etat partie. Toutefois, le délai d'appel est de trente jours à compter de la date de cette décision.* » ;

Attendu qu'au sens de l'article 621 alinéa 6 du Code de Procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des Comptes, « *dans les cas où la procédure est introduite par voie d'assignation, l'appel est formé par exploit d'huissier contenant la déclaration d'appel et assignation à comparaître devant la cour d'appel* » ;

Attendu qu'en l'espèce, le jugement n°038/2021/CACPC/TCC a été rendu le 03 mars 2021 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Que par acte d'huissier avec assignation en date du 16 mars 2021, RADJI SALAMI Mouinatou a relevé appel de ce jugement, soit treize (13) jours après ladite décision ;

Attendu que cet appel est donc respectueux des forme et délai prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

## **SUR LE JUGEMENT ENTREPRIS**

Attendant que l'appelante, excipant d'une part, de ce que l'ordonnance portant injonction de payer n°127/2019 en date du 05 juillet 2019 est mal fondée en ce qu'elle a été rendue en l'absence de créance certaine, liquide et exigible et d'autre part, de ce que le procès-verbal de remise des clés en date du 25 avril 2019 n'a aucune valeur juridique, a sollicité la rétractation de l'ordonnance de payer n°127/2019 en date du 05 juillet 2019 rendue par le Président du tribunal de commerce de Cotonou et l'infirmerie du jugement entrepris en ce qu'il a condamné l'appelante à payer la somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA à l'intimée ;

Attendu que l'article 14 de l'Acte uniforme OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution énonce : « la décision de la juridiction saisie sur opposition se substitue à la décision portant injonction de payer ;

Que les griefs relatifs à l'irrégularité de l'ordonnance et sa

signification ne peuvent être accueillis en cause d'appel dès lors que le jugement rendu par la juridiction saisie sur opposition à injonction de payer se substitue à l'ordonnance ;

Que le juge d'appel ne peut rétracter une ordonnance aux fins d'injonction de payer dès lors que le jugement qui lui est déféré s'est substitué à ladite ordonnance ;

Que par conséquent la demande de l'appelante tendant à obtenir la rétraction de l'ordonnance de payer n°127/2019 en date du 05 juillet 2019 rendue par le Président du tribunal de commerce de Cotonou ne saurait prospérer ;

Que le moyen suivant lequel, l'appelante soutient que l'ordonnance d'injonction de payer en cause ne lui a jamais été notifiée à personne, mérite également rejet ;

Attendu que l'appelante sollicite de la juridiction la condamnation de l'intimée au paiement de cinq cent mille (500.000) francs CFA à titre de frais irrépétibles ;

Attendu que cette demande n'avait pas été soumise à l'examen du premier juge ;

Que l'admettre viendrait à la priver du double degré de juridiction ;

Qu'il y a lieu de la déclarer irrecevable comme étant nouvelle ;

Attendu qu'il ressort de l'article 1134 du code civil que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ;

Qu'en l'espèce les parties sont liées par un contrat de bail verbal et n'ont défini aucune modalité de résiliation de leur contrat ;

Attendu qu'aux termes de l'article 112 de l'Acte uniforme portant sur le 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.* » ;

Que dès lors, le preneur n'est plus astreint à l'obligation de paiement de loyer pour compter de la date où il a cessé de jouir régulièrement des lieux loués ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que les parties ont conclu un bail verbal en février 2019, portant sur une boutique dépendante

de l'immeuble sis à Dantokpa appartenant à l'appelante, pour un loyer mensuel de deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA ;

Que l'intimée a versé à l'appelante le 13 février 2019 la somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA représentant six mois de loyer et s'engage à payer chaque début du mois le montant du loyer à compter du 01 mars 2019 comme en fait la décharge du 13 février 2019 versée au dossier ;

Que le 18 février 2019, l'intimée a payé à l'appelante son premier loyer de deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA couvrant la période du 01 mars au 31 mars 2019 ;

Que suivant acte d'huissier intitulé procès-verbal de remise de clé en date du 25 avril 2019, dame SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU a remis la clé, pour le compte de l'appelante, à dame DAKIN Bernice, son employée au bureau « NEW HORIZON » de l'appelante sise à Ganhi ;

Attendu qu'il ressort de ce qui précède que l'intimée a mis fin à la jouissance du local objet du contrat de bail verbal entre les parties à partir du 25 avril 2019 ;

Que contrairement aux dires de l'appelante qui qualifie de faux ce procès-verbal de remise de clé sans en rapporter la preuve, cet acte a été établi par les soins d'un Huissier de justice et par conséquent fait foi jusqu'à l'inscription du faux ;

Que dès lors, à partir de 25 avril 2019, l'intimée n'est plus redevable du loyer vis-à-vis de sa bailleuse ;

Que cependant, elle doit payer la somme de deux cent cinquante (250.000) francs CFA représentant le loyer du mois d'avril 2019 ;

Que cette somme viendra en déduction de la somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs versée initialement par elle à l'appelante de la sorte de cette dernière devrait être condamnée au paiement d'un million deux cent cinquante mille (1.250.000) francs CFA au profit de dame SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU ;

Attendu que le premier juge a condamné RADJI SALAMI Mouinatou à payer à SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU la somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA ;

Qu'il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Attendu que dame RADJI SALAMI Mouinatou, en tant que partie succombante, sera condamnée aux entiers dépens ;

**PAR CES MOTIFS ,**

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

**En la forme**

Reçoit RADJI SALAMI Mouinatou en son appel ;

**Au fond**

Déclare irrecevable la demande de l'appelante tendant à la condamnation de l'intimée au paiement de cinq cent mille (500.000) francs CFA à titre de frais irrépétibles comme étant nouvelle ;

Rejette la demande de l'appelante tendant à obtenir la rétraction de de l'ordonnance de payer n°127/2019 en date du 05 juillet 2019 rendue par le Président du tribunal de commerce de Cotonou ;

Constata que suivant acte d'huissier intitulé procès-verbal de remise de clé en date du 25 avril 2019, dame SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU a remis la clé du local objet du bail en cause, pour le compte de l'appelante, à dame DAKIN Bernice, son employée au bureau « NEW HORIZON » de l'appelante sise à Ganhi ;

Dit qu'à partir du 25 avril 2019, l'intimée n'est plus redevable du loyer vis-à-vis de dame RADJI SALAMI Mouinatou;

Dit que par contre, dame SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU doit payer alors, à l'appelante, la somme de deux cent cinquante (250.000) francs CFA représentant le loyer du mois d'avril 2019 ;

Dit que cette somme viendra en déduction de la somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs versée initialement par elle à l'appelante ;

En conséquence, infirme le jugement entrepris en ce que le premier juge a condamné RADJI SALAMI Mouinatou à payer à SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU la somme d'un million cinq cent mille (1500.000) francs CFA ;

**Statuant à nouveau :**



Condamne dame RADJI SALAMI Mouinatou au paiement d'un million deux cent cinquante mille (1.250.000) francs CFA au profit de dame SAGBO Akouavi Jeanne épouse HOUNNOU ;

Condamne RADJI SALAMI Mouinatou aux dépens.

Ont signé

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**

**Olga C. HOUETO ALOUKOU**

**G.Appolinaire HOUNKANNOU**

