

**ARRET**  
**N° 023/25/1C-**  
**P5/VE/MARL/CA-COM-**  
**C du 24 février 2025**  
-----

**RÔLE GENERAL**  
**BJ/CA-COM-**  
**C/2024/079**

**DJOSSOU Benjamin**

(Maitre Codjo Narcisse  
ATOUN)

**C/**

**OYIMBOADE Kamal  
Dine**

(Maitre Mousbaye  
PADONOU-AMINOU)

**Objet** : résiliation de bail,  
expulsion paiement

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

**PRESIDENT** : **Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU**  
**CONSEILLERS CONSULAIRES** : **François AKOUTA et Eric ASSOGBA**

**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 30 mars 2021 de Maître Marc O. A. OREKAN, Huissier de Justice ;

**DECISION ATTAQUEE** : le jugement n°034/2021/CJ1/S2/TCC rendu entre les parties le 15 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**

**APPELANT: DJOSSOU Benjamin**, administrateur des biens de la succession de feu DJOSSOU Godonou Kounouho Antoine, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à VAKON AZOHOUÉ, commune d'Akpro Missérétié ;

**Assisté de Maître Rafiou PARAÏZO, Avocat au Barreau du Bénin;**

**D'UNE PART**

**INTIME** : **OYIMBOADE Kamal Dine**, de nationalité béninoise gérant de la société YASDANE et Fils dont le siège est sis à porto-Novo, quartier Addjarra Docodji face à la station SONACOP, tél. 97 11 33 30, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;

**Assisté de Mousbaye PADONOU-AMINOU, 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**

Par exploit du 03 septembre 2020, Benjamin DJOSSOU a attiré Kamal Dine OYIMBOADE devant le tribunal de commerce de Cotonou pour solliciter la résiliation du bail, son expulsion et sa condamnation au paiement de de la somme de deux millions cent soixante mille (2.160.000) francs CFA à titre de loyers échus impayés, de cinq cent mille (500.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts et l'exécution provisoire sur minute de la décision. Le défendeur a soulevé l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité, le rejet de toutes les demandes de Benjamin DJOSSOU et par une demande reconventionnelle, la condamnation du demandeur au paiement de la somme de deux millions (2.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour troubles apportés à la jouissance des lieux.

Vidant son délibéré, la deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou a rendu le 15 mars 2021, **le jugement n°034/2021/CJ2/S2/TCC** dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« *PAR CES MOTIFS*

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

*Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité ;*

*Constata que Kamal Dine OYIMBOADE n'est débiteur d'arriérés de loyers en tenant compte des frais de réfection comme convenu par les parties ;*

*Déboute Benjamin DJOSSOU de ses demandes de résiliation du bail, d'expulsion et de condamnation en paiement ;*

*Rejette la demande reconventionnelle de dommages-intérêts formée par Kamal Dine OYIMBOADE ;*

*Dit que la demande de l'exécution provisoire est devenue sans*

*objet ;*

*Condamne Benjamin DJOSSOU aux dépens. »*

Par déclaration d'acte d'appel, en date du 30 mars 2021, avec assignation de OYIMBOADE Kamal Dine par devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, Benjamin DJOSSOU a relevé appel de ce jugement et a sollicité de la juridiction de céans de:

- la recevoir en son appel;
- confirmer le jugement querellé en ce qu'il a : rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité et la demande reconventionnelle de dommages-intérêts formée par Kamal Dine OYIMBOADE ;
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté Benjamin DJOSSOU de ses demandes de résiliation du bail, d'expulsion et de condamnation en paiement et a rejeté l'exécution provisoire de la décision ;

**Statuant à nouveau :**

- écarter toutes les pièces produites en la présente cause par l'intimé ;
- le condamner au paiement du montant de loyers échus impayés ainsi que celui des mois à échoir jusqu'au prononcé de la présente décision ;
- ordonner son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef ;
- lui enjoindre de s'acquitter des autres charges locatives à savoir le paiement des frais d'électricité et d'eau sous astreinte comminatoire de 500.000 francs CA par jour de résistance ;
- le condamner au paiement de 500.000 à titre de dommages - intérêts du fait de l'inexécution de ses obligations contractuelles ;
- assortir la décision de l'exécution provisoire sur minute et condamner l'intimé aux entiers dépens ;

Au soutien de ses demandes, DJOSSOU Benjamin a, par l'organe de son conseil, exposé que suivant acte intitulé « Autorisation de Réfection » en date du 28 août 2009, en qualité d'administrateur de la succession de feu DJOSSOU Godonou Kounouhon Antoine, il a

autorisé le sieur OYIMBOADE Kamal Dine à entreprendre des travaux de réfection d'une boutique sise à Porto-Novo, quartier Ouando en face du marché appartenant à la dite succession ;

Que dans ce cadre, l'intimé a payé une somme de 1.800.000 représentant 5 ans de loyers d'un montant de 30.000 par mois dont l'échéance était passée depuis le 28 août 2014 ;

Qu'à l'unanimité, ils ont convenu de la signature d'un contrat de bail après les travaux de réfection ;

Que curieusement, à la fin desdits travaux, le sieur OYIMBOADE Kamal Dine a passé outre cette entente et a refusé catégoriquement la signature dudit contrat et continue cependant d'exploiter son fonds de commerce dans le local loué ;

Que pire, après la consommation totale de son avance, de cinq ans, venue à terme depuis le 28 août 2014, il n'a pas cru devoir payer les loyers échus jusqu'à ce jour ;

Qu'il reste lui devoir des arriérés de loyers de septembre 2014 jusqu'à juin 2020 pour un montant total de 2.100.000 francs CFA ;

Que toutes les tentatives de règlement amiable entrepris à son encontre sont demeurées vaines ;

Que c'est dans ces conditions qu'il s'est vu obliger de saisir le tribunal de commerce de Cotonou aux fins de le voir expulser des lieux loués après le prononcé de la résiliation du bail les liant et le condamner au paiement des arriérés de ses loyers ;

Que suivant le jugement entrepris, le premier juge l'a débouté en ses demandes principales en dépit de la pertinence de ses moyens plaidés et de la constance des faits ;

Que l'intimé a trompé la religion du premier juge en produisant certaines pièces qui n'ont aucune valeur juridique ;

Qu'il a soutenu, pour résister à ses demandes principales, que c'est plutôt la non prise en compte de certaines dépenses effectuées par lui qui constituait un obstacle pour la signature du contrat de bail devant les lier ;

Qu'en justifiant sa prétention, il a produit entre autres la liste des dépenses matériaux et des coûts des mains d'œuvre, une copie de signification de pièces avec sommation interpellative du 11

décembre 2013 et une copie de signification de pièces avec procès-verbal d'audition du 24 décembre 2013 ;

Qu'il relève que ces pièces produites par l'intimé n'ont aucune valeur juridique en ce qu'elles ne traduisent pas la réalité des faits ;

Que ces pièces méritent purement et simplement d'être écartées ;

Que c'est à donc à tort que le premier juge a fondé sa décision sur ces pièces ;

Que l'intimé est de mauvaise de foi, il a juste utilisé des ruses aux fins d'occuper injustement la boutique objet du bail ;

Que cet état de choses lui a créé d'énormes préjudices qui méritent réparation ;

Qu'au sens de l'article 1134 du code civil, et de l'article 112 de l'Acte uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général, il prie la cour de : infirmer le jugement entrepris , prononcer la résiliation de ce contrat de bail au tort de l'intimé qui occupe illégalement le local sans payer les loyers, ordonner son expulsion tant de sa personne que tous occupants de son chef et de faire droit à ses demandes de condamnation au paiement des loyers échus et non impayés, de dommages-intérêts ainsi que celles des frais d'électricités et de l'exécution provisoire sur minute ;

Que cependant, le premier juge, en déboutant l'intimé de ses demandes de fin de non-recevoir et de dommages-intérêts, il a fait une exacte appréciation des faits et une bonne application de la loi ;

Que le jugement entrepris mérite donc confirmation sur ces points ;

Le conseil de l'intimé n'a pas répliqué aux prétentions et moyens développés par l'appelant en dépit de plusieurs renvois à lui concédés à cet effet ;

Qu'il n'a pas relevé non plus appel incident ;

Qu'il y a donc lieu d'en tirer les conséquences de droit et de statuer sur les faits en l'état ;

Attendu que toutes les parties ont été régulièrement représentées devant la juridiction de céans, le présent arrêt sera contradictoire à leur rencontre ;

## **MOTIFS DE LA DECISION**

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

Attendu que l'article 621 du Code de Procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des Comptes dispose : « *l'appel tend à faire reformer ou annuler par la Cour d'Appel compétente, un jugement rendu par une juridiction inférieure,*

*Sous réserve des dispositions particulières :*

*En matière contentieuse, le délai d'appel est d'un (01) mois sauf en matière commerciale ou le délai d'appel est de quinze (15) jours (.....) » ;*

Qu'au sens de l'alinéa 6 du même texte, 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°034/2021/CJ2/S2/TCC a été rendu par la deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou le 15 mars 2021,

Que par exploit d'huissier avec assignation en date du 30 mars 2021, Benjamin DJOSSOU a relevé appel de ce jugement, soit quinze (15) 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**

Attendu que l'appelant, arguant de ce que les pièces justificatives des dépenses effectuées par l'intimé dans le cadre de la réfection de la boutique objet du bail ne sont pas fondées, sollicite l'infirmité du jugement entrepris au motif que l'intimé, de son fait, a déjà résilié unilatéralement le contrat les liant tout en continuant de jouir du local sans contrepartie ;

Attendu que l'article 133 alinéas 1 à 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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 » ;*

Qu'il s'en infère que la résiliation d'un bail doit être précédé d'une mise en demeure, sans suite, accompagnée de la preuve de violation des dispositions contractuelles ;

Attendu qu'en l'espèce, les parties ont convenu de ce que les frais des travaux de réfection seront calculés et complétés à l'avance versée pour la signature dudit contrat ;

Que le preneur a exposé une somme de quatre millions six cent soixante dix sept mille trois cent vingt (4.677.320) francs CFA pour les travaux de réfection de la boutique objet du marché ;

Que ces différentes dépenses ont été effectuées et suivies de près par la fille de l'appelant ayant reçu mandat de sa part à cet effet ;

Que par conséquent, contrairement aux dires de l'appelant, le caractère contradictoire du point financier produit par l'intimé ne pose aucun problème ;

Que dans ces conditions, l'appelant ne saurait plus à légitime droit ignorer l'effectivité desdites dépenses devant être prises en compte ainsi qu'il s'induit de l'acte d'autorisation de réfection en date du 28 août 2009 signé par les parties ;

Attendu que le total des dépenses effectuées par l'intimé sur autorisation de l'appelant sont largement au-dessus du montant réclamé à titre de loyers par l'appelant ;

Qu'il en découle que l'intimé ne doit rien à l'appelant dans le cadre de l'exécution de ce contrat les liant ;

Qu'il n'y a jamais eu donc résiliation de ce contrat de bail du fait de l'intimé tel que l'appelant tente de faire croire ;

Qu'au regard de ce qui précède, le premier juge, en déboutant l'appelant de ses demandes de résiliation du bail et de condamnation

en paiement ainsi que de celle de l'exécution provisoire, a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi ;

Qu'il convient alors de confirmer le jugement entrepris sur ces points ;

Attendu que l'appelant sollicite la condamnation de l'intimé au paiement des frais d'électricité et d'eau sous astreinte comminatoire de 500.000 francs CA par jour de résistance ;

Attendu que ces demandes n'avaient pas été soumises à l'examen du premier juge ;

Que les admettre viendrait à les priver du double degré de juridiction ;

Qu'il y a lieu de les déclarer irrecevables comme étant nouvelles ;

Attendu que les autres points du jugement entrepris n'ont pas été critiqués par les parties ;

Qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Attendu que Benjamin DJOSSOU, en tant que partie succombante, sera condamné aux entiers dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS ,**

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

#### **En la forme**

Reçoit Benjamin DJOSSOU en son appel ;

#### **Au fond**

Déclare irrecevables, les demandes de l'appelant tendant à la condamnation de l'intimé au paiement des frais d'électricité et d'eau sous astreinte comminatoire de 500.000 francs CA par jour de résistance comme étant nouvelles ;

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement n°034/2021/CJ2/S2/TCC rendu le 15 mars 2021 par la deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne Benjamin DJOSSOU aux dépens.  
Ont signé

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**

**Olga C. HOUETO ALOUKOU**

**G. Appolinaire HOUNKANNOU**

