

RÉPUBLIQUE DU BENIN

\*\*\*\*\*

ARRÊT

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

\*\*\*\*\*

N° 026 /25/3C-P6/CARE/CA-  
COM-C

3<sup>ème</sup> CHAMBRE DU POLE 6 : REFERE COMMERCIAL ET EXECUTION

\*\*\*\*\*

DU 24 JUIN 2025

PRESIDENT : Edmond AHOANSOU

CONSEILLERS : Sèwèna R. Martial GBAGUIDI et Goumbadé Appolinaire  
HOUNKANNOU

RÔLE GENERAL

MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS

BJ/CA-COM-C/2024/1171

GREFFIER : Daniel Thierry AGBIGBI A.

DEBATS : 20 mai 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation du  
09 avril 2024 de Maître Xavier N. AKISSOHE, huissier de justice ;

DECISION ATTAQUEE : Ordonnance n°028/2024/REF/PPP3/S5/TCC du 02  
avril 2024 rendue par le président du tribunal de commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en matière de référé  
commercial, en appel et en dernier ressort prononcé le 24 juin 2025 ;

**Société SOGERES  
RESTAURANTS SA**

(Maître Liliane AMOUSSOU)

C/

**Société GOLDEN  
CENTURION SARL**

(Maître Jeffrey GOUHIZOUN)

**PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTE** : Société SOGERES RESTAURANTS SA, société anonyme  
immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro  
RB/COT/19 B 24817, ayant son siège social à Cotonou, Rue lagunaire  
5.047, Xwladodji carré 584-H/84, Immeuble restaurant Le Berlin, tél. 95 95  
52 56, représentée par sa gérante madame Akouènoukon Roselyne  
GNONLONFOUN ;

Assistée de Maître Liliane AMOUSSOU, Avocate au Barreau du Bénin ;

**D'UNE PART**

**INTIMEE** : Société GOLDEN CENTURION SARL, ayant son siège à  
Cotonou, 175, rue Poisson, Tokpa-Hoho, immatriculée au registre du  
commerce et du crédit mobilier sous le numéro N°RB/COT/22B33676, tél.  
+229 67 29 54 30, représentée par son gérant, monsieur Alexandre  
CODJIA, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié ès qualités audit  
siège ;

Assistée de Maître Jeffrey GOUHIZOUN, Avocat au Barreau du Bénin ;

**D'AUTRE PART**

-----  
**OBJET :**

**Expulsion**

## **LA COUR,**

Vu les pièces de la procédure ;

Ouï les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Suivant exploit en date du 13 juillet 2023, la société GOLDEN CENTURION SARL a attiré la société SOGERES RESTAURANTS SA devant le président du tribunal de commerce de Cotonou, statuant en matière de référé, pour solliciter l'expulsion de cette dernière tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, du domaine d'une contenance de vingt-huit ares soixante-cinq centiares (28a 65ca), situé à la berge sud-ouest de la lagune de Cotonou, ainsi que l'exécution sur minute de la décision ;

Se prononçant dans le cadre de cette action, le président du tribunal de commerce de Cotonou a rendu l'ordonnance n°028/2024/REF/PPP3/S5/TCC du 02 avril 2024, dont le dispositif est conçu ainsi qu'il suit : « *Statuant publiquement, contradictoirement en matière de référé commercial et en premier ressort ;*

*Au principal, renvoyons les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, néanmoins par provision ;*

*Rejetons les moyens tirés de l'incompétence de la juridiction de référé et de l'irrecevabilité de la demande de son expulsion, soulevés par la SOGERES RESTAURANTS SA ;*

*Nous déclarons en conséquence compétent ;*

*Ordonnons subséquemment, l'expulsion de la Société de Gestion des Restaurants, Evénements et Services SA, du domaine de terre d'une contenance de vingt-huit ares soixante-cinq centiares (28a 65ca) situé à la berge sud-ouest de la lagune de Cotonou objet de la concession domaniale Année 2023 n° 518-C/MEF/DC/SGM/ANDF/ DAJUF/DGDE/SP conclue le 02 mars 2023 entre l'Etat béninois et GOLDEN CENTURION SARL ;*

*Disons que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire par provision ;*

*Disons n'y avoir lieu à exécution sur la minute ;*

*Condamnons la Société de Gestion des Restaurants, Evénements et Services SA aux dépens.» ;*

Par déclaration d'appel avec assignation en date du 09 avril 2024, la société

SOGERES RESTAURANTS SA a relevé appel de ladite décision ;

Elle demande à la Cour de :

- La recevoir en son appel interjeté dans les formes légales ;
- Infirmer l'ordonnance querellée en ce que le juge s'est déclaré compétent et a ordonné son expulsion ;

Évoquant et statuant à nouveau,

- Dire et déclarer que le juge des référés commerciaux n'est pas compétent pour connaître de la demande d'expulsion ;
- Déclarer irrecevable la demande d'expulsion de la société GOLDEN CENTURION SARL pour défaut de pouvoir au regard du caractère provisoire et précaire de la concession domaniale ;
- Rejeter la demande d'expulsion sollicitée par la société GOLDEN CENTURION SARL ;
- Condamner la société GOLDEN CENTURION SARL aux entiers dépens ;

Au soutien de son appel, la société SOGERES RESTAURANTS SA développe qu'elle a bénéficié d'un bail emphytéotique conclu avec l'État béninois sur un domaine d'une contenance superficielle de vingt-huit ares soixante-cinq centiares (28a 65ca), sis sur une portion de la berge sud-est de la lagune de Cotonou ;

Qu'elle a aménagé les lieux et y a installé un imposant complexe hôtelier et de restauration dénommé « Restaurant Berlin » depuis 2016, devenu l'un des projets les plus ambitieux de la ville de Cotonou ;

Que, malgré les déguerpissements occasionnés par le réaménagement de la berge lagunaire, ses relations privilégiées avec l'État béninois ont permis de maintenir les installations de la société ;

Qu'ainsi, elle et l'administration publique étaient résolument engagées dans une relation précontractuelle tendant à la nouvelle formalisation de son occupation des lieux ;

Que, pour préserver son fonds de commerce, elle a entamé d'importants travaux de rénovation après avoir obtenu l'aval de l'administration ;

Qu'elle en était là lorsqu'il lui a été signifié, par exploit, une sommation de payer ainsi qu'un contrat de concession domaniale au profit de la société GOLDEN CENTURION SARL ;

Qu'en outre, après discussion avec la société GOLDEN CENTURION SARL,

elle a fini par comprendre que la démarche de l'intimée est de nature à perturber le processus de formalisation déjà entamé avec l'administration ;

Qu'elle a donc saisi le juge commercial de fond aux fins de s'opposer au congé-préavis qui lui a été adressé et voir cesser les troubles causés par la société GOLDEN CENTURION SARL ;

Qu'en pleine instance, alors que les faits étaient soumis à l'appréciation du juge de fond, la société GOLDEN CENTURION SARL a parallèlement saisi le juge des référés aux fins de voir l'expulser des lieux occupés ;

Qu'à l'issue de cette dernière procédure, le juge des référés a, par ordonnance, renvoyé les parties à mieux se pourvoir, mais a, contre toute attente, ordonné l'expulsion par provision ;

Qu'elle soutient être un occupant antérieur à la concession domaniale dont se prévaut la société GOLDEN CENTURION SARL ;

Qu'aucune relation impliquant des actes de commerce, un fonds de commerce ou un bail commercial ne lie les parties en cause, de sorte qu'il n'y a pas matière à référé commercial en l'espèce ;

Que, bien qu'ayant rappelé dans ses énonciations les matières spécifiques contenues dans le référé commercial, le premier juge n'a pas suffisamment motivé en quoi ces matières relèveraient de sa compétence ;

Qu'antérieurement à la saisine du juge des référés, par exploit en date du 17 avril 2023, la société GOLDEN CENTURION SARL lui a délaissé congé-préavis, laquelle le conteste suivant une procédure de fond encore pendante devant la Cour d'appel de commerce ;

Que la demande d'expulsion soulève de sérieuses questions, notamment liées au pouvoir de l'intimée et au sort de ses installations, ces questions ne pouvant être appréciées par le premier juge sans risque de préjudicier au fond du litige;

Que le droit d'expulser invoqué par la société GOLDEN CENTURION SARL et la validité de sa concession domaniale sont sérieusement contestés par la société SOGERES RESTAURANTS SA, qui a introduit un exploit d'opposition au congé-préavis et soulevé une question préjudicielle relative à la légalité de ladite concession ;

Que le maintien de la société SOGERES RESTAURANTS SA ne porte atteinte grave à aucune disposition des Actes uniformes de l'OHADA, de sorte à motiver le juge des référés commerciaux à ordonner son expulsion par

provision alors que le juge du fond est déjà saisi ;

Que la concession domaniale est régie par le code foncier et domanial, ainsi que par le décret n°2015-012 du 29 janvier 2015 fixant les modalités et conditions d'attribution, de mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural, et que son exécution ne peut être appréciée qu'à l'aune de ces textes, lesquels ne sauraient valablement être appliqués par le juge commercial et, a fortiori, par le juge des référés commerciaux ;

Que, selon l'article 309 du code foncier et domanial, la concession domaniale est un titre provisoire et précaire ne permettant pas à son détenteur d'expulser, même par provision, un occupant antérieurement installé par le véritable propriétaire ;

Qu'une expulsion ordonnée par provision dans le cas d'espèce entraîne des conséquences manifestement excessives et dommageables pour la société SOGERES RESTAURANTS SA ;

Que la demande d'expulsion présentée au juge des référés commerciaux se heurte à une contestation sérieuse empêchant ce dernier d'y faire droit ;

En réplique, la société GOLDEN CENTURION SARL sollicite de la Cour la confirmation de l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

Elle fait valoir qu'elle n'est liée à la défenderesse par aucun contrat, fût-il à durée déterminée ou indéterminée, écrit ou verbal, pour être tenue de saisir la juridiction du fond statuant à bref délai conformément aux dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG), lequel ne s'applique pas en l'espèce ;

Que la société SOGERES RESTAURANTS SA ne dispose d'aucun bail emphytéotique, pas plus qu'elle n'en rapporte la moindre preuve ;

Que la société SOGERES SA est tierce au contrat de concession domaniale conclu entre l'État béninois et la société GOLDEN CENTURION SARL ;

Que la société GOLDEN CENTURION SARL a signé avec l'État béninois un contrat de concession domaniale portant sur l'immeuble d'une contenance superficielle de vingt-huit ares soixante-cinq centiares (28a 65ca), sis sur la berge sud-est de la commune de Cotonou, abritant le restaurant « LE BERLIN» ;

Qu'elle a pris le soin de notifier ladite concession à la société SOGERES RESTAURANTS SA et l'a invitée à régulariser sa situation vis-à-vis de sa nouvelle bailleresse ;

Que la société SOGERES RESTAURANTS SA occupe l'immeuble depuis

plusieurs mois sans payer le moindre copeck, ni régulariser sa situation à l'égard de la société GOLDEN CENTURION SARL ;

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

Attendu que 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 prévoit que 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 ;

Que suivant l'article 622 du code susvisé, l'appel est formé soit par déclaration écrite, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les cas où la procédure est introduite par requête, et par exploit d'huissier contenant déclaration d'appel et assignation dans les cas où la procédure est introduite par voie d'assignation ;

Attendu que par déclaration d'appel avec assignation en date du 09 avril 2024, la société SOGERES RESTAURANTS SA a relevé appel de l'ordonnance n°028/2024/REF/PPP3/S5/TCC du 02 avril 2024 rendue par le président du tribunal de commerce de Cotonou ;

Attendu que cet appel a été formé dans les forme et délai prévus par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### **SUR LA COMPETENCE DU JUGE DES REFERES**

Attendu que la société SOGERES RESTAURANTS SA fait grief au juge des référés de s'être déclaré compétent, alors même que l'affaire soulèverait, selon elle, des questions particulièrement sérieuses, et qu'une procédure pendante devant le juge du fond, relative à une opposition à congé-préavis, intègre une question préjudicielle touchant à la validité et à la légalité de la concession domaniale en cause ;

Mais attendu que le juge des référés est compétent pour connaître, dans les limites de l'évidence et de l'urgence, des mesures à caractère provisoire, sans préjudice de l'appréciation du fond du litige ;

Qu'aux termes de l'article 855 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes : « Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite » ;

Qu'il en résulte que la seule existence d'une contestation au fond n'est pas de nature à faire obstacle à l'exercice des pouvoirs du juge des référés, dès lors que ladite contestation ne rend pas incertain le droit invoqué par le demandeur;

Attendu qu'en l'espèce, le juge des référés a été saisi d'une demande tendant à voir ordonner l'expulsion de la société SOGERES RESTAURANTS SA, laquelle occupe un espace objet d'une concession administrative consentie à la société GOLDEN CENTURION SARL ;

Qu'une telle mesure, revêtant un caractère provisoire, relève bien de la compétence du juge des référés lorsqu'est caractérisé un trouble manifeste de jouissance ;

Que dès lors, en se déclarant compétent pour connaître de la demande d'expulsion, le premier juge n'a pas excédé ses pouvoirs ni entaché sa décision du vice allégué par l'appelante ;

Qu'il convient en conséquence de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a retenu la compétence du juge des référés ;

### **SUR LA DEMANDE D'EXPULSION**

Attendu qu'une personne qui ne justifie d'aucun droit ni titre l'habilitant à occuper un immeuble un immeuble peut légalement faire l'objet d'une mesure d'expulsion, et ce, même en présence d'une relation antérieure avec l'administration, dès lors que ladite relation a cessé de produire des effets juridiques et qu'un trouble manifeste de jouissance est établi ;

Attendu qu'il est acquis tant du dossier que des constatations du premier juge, qu'en vertu de l'Arrêté n° 0497/MEF/DC/SGM/ANDE/SP/0815GG20 en date du 28 février 2020, l'État béninois a procédé à la résiliation du bail emphytéotique n° 672/MEFPD/DC/SGM/DGID/DDET/SGDPE du 22 février 2016 conclu avec la société SOGERES RESTAURANTS SA, représentée par Roselyne GNONLONFOUN, portant sur une portion de la berge sud-ouest de la lagune de Cotonou ;

Que par acte de concession domaniale référencé Année 2023 N° 518-c/MEF/DC/SGM/ANDF/DAJuF/DGDE/SP en date du 02 mars 2023, l'État béninois, représenté par le Ministère de l'Économie et des Finances et l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), a concédé ledit immeuble à la société GOLDEN CENTURION SARL, représentée par Alexandre Georges Paul CODJIA ;

Que, sur la base de cette concession, la société bénéficiaire a, par acte de sommation en date du 17 mars 2023, invité Roselyne GNONLONFOUN, en sa qualité de gérante de la société SOGERES RESTAURANTS SA, à se rapprocher d'elle aux fins de régularisation d'un nouveau contrat de bail ;

Que cette sommation est demeurée sans réponse, de même que les autres diligences entreprises aux fins de la régularisation de l'occupation du domaine;

Que dans ces conditions, le premier juge, en retenant que la société SOGERES RESTAURANTS SA se trouve dépourvue de tout droit et titre sur l'immeuble en litige et en ordonnant, en conséquence, son expulsion, a exactement fondé sa décision ;

Qu'il y a lieu, par conséquent, de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions relatives à l'expulsion ;

Attendu, enfin, que la société SOGERES RESTAURANTS SA, partie succombante, supportera les entiers dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé commercial, en appel et en dernier ressort ;

Reçoit la société la société SOGERES RESTAURANTS SA en son appel contre l'ordonnance n°028/2024/REF/PPP3/S5/TCC du 02 avril 2024 rendue par le président du tribunal de commerce de Cotonou ;

Confirme ladite ordonnance en toutes ses dispositions ;

Condamne la société SOGERES RESTAURANTS SA aux entiers dépens ;

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRÉSIDENT**