

**ARRET N° 038/25/1C-
P5/VE/MARL/CA-COM-
C du 12 mai 2025**

**RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0380**

**Magloire SAIZONOU
(SCPA B & B CONSEILS
ET ASSOCIES)**

C/

**Société KNAR-BENIN
Sarl**

(SCPA D2A)

Objet :

Appel le jugement
N°081/2022/CJ2/S3/TCC
rendu, entre les parties, le
06 mai 2022, par le
président de la deuxième
chambre de jugement de la
section III du tribunal de
commerce de Cotonou

(paiement et dommages-
intérêts)

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

PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU
CONSEILLERS CONSULAIRES : Éric ASSOGBA et Laurent
SOGNONNOU
MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS
GREFFIER D'AUDIENCE: Olga C. HOUETO ALOUKOU
DEBATS : 03 Février 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Assignation en date 18 Mai
2022 de Maître Octave Brice TOPANOU , Huissier de Justice près le
Tribunal de Première Instance de Première Classe et la Cour d'Appel
de Cotonou ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement
N°081/2022/CJ2/S3/TCC du 06 Mai 2022 rendu par la
deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de
Commerce de Cotonou ;

ARRET : Contradictoire en matière commerciale en appel et en
dernier ressort, prononcé 12 Mai 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT :

Magloire SAIZONOU, commerçant de nationalité béninoise,
demeurant et domicilié à Cotonou lieudit AKPAKPA, carrefour Ciné
Concorde, carré n° 159, assisté de la SCPA (**B & B CONSEILS ET**
ASSOCIES) constituée d'Avocats au barreau du Bénin

D'UNE PART ;

INTIMEE :

Société KNAR BENIN Sarl, immatriculée au RCCM sous le numéro
RB/COT/07 B1142, ayant son siège social à Cotonou au carré n°
252-253, lieudit SCOA- GBETO représentée par son gérant en
exercice, assistée de **la (SCPA D2A)**, constituée d'avocats au
barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART,

La cour,

Vu les pièces du dossier ;

Où les conseils en leurs conclusions et plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

FAITS ET PROCEDURES

Par exploit en date du 04 juin 2021, le nommé Magloire SAIZONOU a assigné la société KNAR BENIN Sarl par-devant le tribunal de commerce de Cotonou à l'effet de voir : condamner cette dernière à procéder à la remise en état des lieux, dire que la caution de 15.750.000 FCFA y sera, la condamner à lui payer les sommes de 743.850 francs CFA au titre du solde et 5.000.000 francs CFA au titre des dommages et intérêts. La société a résisté à ces prétentions et a sollicité reconventionnellement la restitution de sa caution s'élevant à 15.750.000 francs CFA, la condamnation de Magloire SAIZONOU à lui payer la somme de 10.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts puis d'assortir décision de l'exécution provisoire.

Statuant sur ce contentieux, le président de la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou a rendu, entre les parties, le 06 mai 2022, **le jugement N°081/2022/CJ2/S3/TCC** le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit le nommé Magloire SAIZONOU en son action ;

Au fond

Rejette les demandes de remise en état des lieux, de rétention de caution de bail versée et de paiement ;

Le condamne à payer à la société KNAR BENIN Sarl, la somme de quinze millions sept cent cinquante mille (15.750.000) francs CFA au titre de la caution déposée par cette dernière dans le cadre du

bail à usage professionnel conclu le 30 août 2017 ;

Déboute les parties de leur demande respective de condamnation aux dommages et intérêts ;

Assortit le présent jugement de l'exécution provisoire sur la moitié de la condamnation pécuniaire ;

Condamne le demandeur aux dépens. »

Par acte d'appel, en date du 18 mai 2022, avec assignation de la Société KNAR-BENIN SARL par-devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, Magloire SAÏZONOU a relevé appel de ce jugement et a sollicité de la juridiction de céans de: la recevoir en son appel, infirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à restituer, à l'intimée, la somme de 15.750.000 francs CFA au titre de caution déposée, statuant à nouveau, dire que le dépôt de garantie de la somme de 15.750.000 lui est acquise, condamner la Société KNAR BENIN SARL a payé la somme de 743.850 francs CFA à titre de solde de la remise en état des lieux, rejeter les demandes reconventionnelles de l'intimée et la condamner aux dépens ;

Au soutien de ses demandes, Magloire SAÏZONOU a, par l'organe de son conseil, exposé par contrat écrit en date du 30 août 2017, les parties ont conclu un bail pour une durée de deux (02) ans portant sur un grand magasin avec un bureau de pont bascule ;

Que contre toute attente, l'intimée, par courrier en date à Cotonou du 25 mai 2020, informe le bailleur de sa volonté de résilier le bail ;

Que dans la même correspondance, elle demandait la disponibilité du bailleur aux fins de réaliser l'état des lieux contradictoire et le remboursement de sa caution ;

Qu'après la réalisation de l'état des lieux contradictoire par les deux parties, il a transmis, par la correspondance en date du 04 août 2020, à la société KNAR Bénin SARL, la facture relative à la remise en état des lieux et l'a informée du début de démarrage des travaux ;

Que sur demande de l'intimée et dans un élan de règlement à l'amiable, il a accepté revoir à la baisse ladite facture qu'il a notifiée au preneur au moyen de la correspondance en date du 18 août 2020 ;

Que l'intimée n'a contesté ni la lettre ni la facture revue à la baisse ;

Que c'est suite à ce préalable que l'appelant a procédé à la remise en état des lieux ;

Que les choses en étaient là, lorsque le 18 janvier 2021, soit plus de quatre (04) mois après l'envoi de la nouvelle facture, l'intimée l'a sommé d'avoir à lui payer la somme de 15.750.000 francs CFA déposée à titre de garantie outre les frais et émoluments ;

Que face à cette démarche vexatoire de l'intimée, il n'avait plus d'autre solutions que de saisir le premier juge pour espérer rentrer dans ses droits ;

Que celui-ci, curieusement, l'a débouté à tort de toutes ses prétentions ;

Que pour y parvenir, le premier juge a articulé ainsi qu'il suit : « *qu'il s'en suit que l'état contradictoire des locaux loués n'a pas été réalisé du fait du bailleur ; qu'il ne s'est pas offert à l'exercice de cette formalité prévue par le contrat de bail susdit ; qu'une facture quoique revue à la baisse ne saurait se substituer à un procès-verbal d'état des lieux dont les finalités sont distinctes ;...* » ;

Qu'en affirmant qu'il n'a pas eu un état des lieux, le premier juge a méconnu le contenu de la lettre du 04 août 2020 de laquelle il ressort ce qui suit : « *suite à votre décision de mettre fin au bail pour le local cité en référence, mon équipe et le vôtre ont procédé à l'état des lieux du magasin.* » ;

Que l'existence de ce document non contesté par l'intimée est la preuve irréfutable qu'il y a bel et bien eu un état des lieux contradictoire entre les parties ;

Que par ailleurs, le premier juge a estimé que l'absence de procès-verbal d'état des lieux est la preuve qu'il n'y a pas eu un état des lieux ;

Qu'en réaction, il tient à souligner que cette motivation du juge manque de pertinence dans la mesure où à l'entame du bail, il n'y a avait pas eu un procès-verbal d'état des lieux ;

Que c'est donc à tort que le premier juge a exigé de lui un procès-verbal comme preuve de réalisation ou non d'un état des lieux ;

Qu'en face de la lettre du 04 août 2020 non contestée par les parties

et qui renseigne suffisamment sur les éléments pouvant figurer dans un procès-verbal, le premier juge a fait une mauvaise déduction en retenant en l'espèce le défaut d'état des lieux contradictoire et de réparations des dégradations subies par le local du fait de l'intimée qui n'a pas contesté la facture liée aux dites réparations ;

Que contrairement aux énoncés du jugement entrepris, le bailleur n'est pas tenu de produire des factures acquittées : la présentation d'un devis précisant le montant des travaux suffit ;

Qu'il va sans dire que c'est à tort que le premier juge a rejeté la demande de rétention de garantie formulée par l'appelant ;

Que par ailleurs, en vertu de l'article 5 du contrat liant les parties, le preneur a l'obligation de supporter des charges locatives et de rendre les lieux en leur bon état à l'expiration ;

Que c'est à donc droit qu'il sollicite que l'intimée supporte l'entière des dépenses liées à la remise en état des lieux ;

Que par conséquent, le premier juge, en rejetant les demandes formulées par l'appelant, a fait une mauvaise appréciation des faits et une mauvaise application de la loi ;

Qu'il prie la Cour d'infirmer le jugement entrepris de ces chefs et de faire droit à ses demandes ;

En réplique, la Société KNAR BENIN SARL a, par l'organe de son conseil, sollicité de la juridiction de céans d'une part, le rejet de toutes les prétentions et moyens de l'appelante parce que mal fondés en droit, la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions et la condamnation de l'appelant aux dépens ;

elle a fait savoir au soutien de ses demandes que suivant contrat en date du 30 août 2017, Magloire SAIZONOU a donné à bail à la société KNAR SARL, un magasin sis à Sémé-Podji pour les besoins de ses activités commerciales ;

Qu'à la conclusion du contrat, elle a payé entre les mains de l'appelant, la somme de 15.750.000 francs CFA au titre de caution afin de garantir le paiement du loyer ;

Que depuis qu'elle a prit possession des lieux, elle a toujours honoré ses engagements vis-à-vis de son bailleur ;

Que par correspondance en date du 25 mai 2020, elle a informé son

bailleur de son intention de résilier le contrat de bail ;

Que dans ladite correspondance et conformément aux stipulations contractuelles, elle a invité son bailleur à fixer une date en vue d'effectuer un état des lieux contradictoire ;

Que l'inventaire contradictoire ne s'est jamais tenu du fait du bailleur ;

Que cependant, en réponse à cette correspondance, l'appelant lui a transmis une facture de réaménagement de magasin d'un montant de 19.876.500 à laquelle elle s'est opposée ;

Qu'à la suite de cette opposition, l'appelant lui a adressé une nouvelle facture d'un montant de 16.493.850 francs CFA ;

Qu'il n'a jamais justifié l'accomplissement de ces travaux encore moins, ce qui aurait nécessité une telle réhabilitation dans la mesure où elle a laissé le bien loué en bon état ;

Que l'appelant a prétesté de cette facture fantaisiste et arrêtée unilatéralement pour retenir injustement sa caution de 15.750.000 francs CFA ;

Que toutes les démarches amiables entreprises en vue de rentrer dans ses droits sont vaines ;

Que sommé par exploit en date du 8 janvier 2021, l'appelant n'a pas cru devoir lui verser sa caution ;

Que pire, l'appelant l'a attiré devant le tribunal de commerce de Cotonou aux fins d'une part, que sa caution lui soit acquise et d'autre part, sa condamnation au paiement de la somme de 743.850 francs CFA au titre de solde des frais de réparation et 5.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Qu'en le premier juge a, à bon droit, débouté de l'appelant de toutes ses demandes non fondées ;

Qu'en effet, l'état des lieux contradictoire ne s'est jamais tenu du fait du bailleur ;

Qu'elle souligne qu'il soit amiable ou constaté par un huissier de justice, l'état des lieux est dressé dans un procès-verbal de manière contradictoire ;

Qu'il n'a jamais été question pour elle d'acquiescer au devis transmis

par l'appelant ;

Que c'est la raison pour laquelle, elle a fait sommation à l'appelant d'avoir à lui payer la somme déposée entre ses mains au titre de caution ;

Que c'est à bon droit que le premier juge a retenu que : « qu'une facture quoique revue à la baisse ne saurait se substituer à un procès-verbal d'état des lieux dont les finalités sont distinctes ;

Que la Cour notera simplement que l'appelant est de mauvaise foi et utilise des subterfuges visant à détourner sa somme de 15.750.000 déposée à titre de garantie ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, elle prie la Cour de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Attendu que toutes les parties ont fait valoir leurs moyens de défense 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 de l'article 622 : « *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°081/2022/CJ2/S3/TCC a été rendu, entre les parties, le 06 mai 2022, par le président de la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou;

Que par acte d'huissier, en date du 18 mai 2022, avec assignation

de la Société KNAR-BENIN SARL par-devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, Magloire SAÏZONOU a relevé appel de ce jugement, soit douze (12) 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 Magloire SAÏZONOU , faisant grief au jugement entrepris de ce que le premier juge a rejeté les demandes de remise en état des lieux, de rétention de caution de bail versée et de paiement d'une part, et l'a condamné à payer à la société KNAR BENIN Sarl, la somme de quinze millions sept cent cinquante mille (15.750.000) francs CFA au titre de la caution déposée par cette dernière dans le cadre du bail à usage professionnel conclu le 30 août 2017 d'autre part, a sollicité l'infirmité du jugement entrepris au motif que de la lettre du 04 août 2020, il ressort ce qui suit : « suite à votre décision de mettre fin au bail pour le local cité en référence, mon équipe et le vôtre ont procédé à l'état des lieux du magasin. » ;

Que l'existence de ce document non contesté par l'intimée est la preuve irréfutable qu'il y a bel et bien eu un état des lieux contradictoire entre les parties ;

Attendu que l'intimée a, au contraire, soutenu que l'inventaire contradictoire ne s'est jamais tenu du fait du bailleur ;

Qu'elle s'est opposée à la correspondance du 04 août 2020 suivant laquelle l'appelant lui a transmis une facture de réaménagement de magasin d'un montant de dix-neuf millions huit cent soixante-seize mille cinq cent (19.876.500) francs CFA;

Qu'à la suite de cette opposition, l'appelant lui a adressé une nouvelle facture d'un montant de seize millions quatre cent quatre-vingt-treize mille huit cent cinquante (16.493.850) francs CFA qu'elle n'a jamais acceptée ;

Qu'il n'a jamais justifié la réalisation de ces travaux encore moins, ce qui aurait nécessité une telle réhabilitation étant entendu qu'elle

a laissé le bien loué en bon état ;

Attendu que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi ;

Qu'en vertu des dispositions des articles 106 et suivants de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le droit commercial général adopté le 15 décembre 2010 d'une part et de l'article 4 de du contrat de bail conclu entre les parties le 30 août 2017 d'autre part, les parties au contrat de bail à usage professionnel sont tenus d'établir un état de lieux contradictoire dès la conclusion du contrat du bail et à son terme ;

Attendu que la preuve est la rançon du droit ;

Qu'au sens de l'article 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi les faits allégués au soutien de sa prétention ;

Attendu qu'en l'espèce, à l'appui de sa demande l'appelante a versé au dossier judiciaire la copie de la lettre du 04 août 2020 ;

Attendu qu'il résulte de la lecture de cette correspondance qu'il s'agit unilatéralement signé par l'appelant ;

Que cette pièce n'a pas un caractère contradictoire contrairement aux dires de l'appelant ;

Qu'elle ne reflète pas le contenu d'un procès-verbal contradictoire ;

Attendu qu'il s'induit des pièces au dossier la preuve de la réalisation effectif de l'état des lieux contradictoire de l'immeuble objet du bail entre les parties ;

Qu'elles n'administrent pas non plus la preuve des travaux de dégradations de l'immeuble en cause, effectués à la diligence de l'appelant, et imputables à l'intimée dans le cadre du contrat de bail conclu entre les parties le 30 août 2017 ;

Attendu que les pièces versées au dossier par l'appelante peinent à convaincre la juridiction de céans de la véracité de ses allégations ;

Que c'est donc à bon droit que le premier juge a débouté l'appelant de ses prétentions pour défaut de preuve ;

Qu'il convient donc de confirmer le jugement entrepris en toutes ses

dispositions ;

Attendu que Magloire SAÏZONOU, 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 Magloire SAÏZONOU en son appel ;

Au fond

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement N°081/2022/CJ2/S3/TCC rendu, entre les parties, le 06 mai 2022, par le président de la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou ;
Condamne Magloire SAÏZONOU aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Olga C. HOUETO ALOUKOU

G. Appolinaire HOUNKANNOU

