

**ARRET**  
**N°003/25/1C-P1/**  
**CACP/**  
**CA-COM-C**  
**DU 12 FEVRIER 2025**

**RÔLE GENERAL**  
**BJ/CA-COM-**  
**C/2024/0347**

Madame FOLLY-  
NOTSRON Marie-Belline  
**(Me Henri ARABA et**  
**Me Saturnin AGBANI)**

**C/**

Madame AGUESSY  
Elena Christine

**(Me Layo Prisca**  
**OGOUBI)**

**REPUBLIQUE DU BENIN**  
**COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU**  
**1<sup>ERE</sup> CHAMBRE DU POLE 1**  
**CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE**  
**PREPARATOIRE**

**PRESIDENT** : William KODJOH-KPAKPASSOU  
**CONSEILLERS CONSULAIRES** : Eric ASSOGBA et Cyprien TOZO  
**MINISTERE PUBLIC**: Christian ADJAKAS  
**GREFFIER D'AUDIENCE**: Maître Moutiath Anikè SALIFOU BALOGOUN

**DEBATS** : Le 22 novembre 2023

**MODE DE SAISINE DE LA COUR** : Déclaration d'appel avec assignation du 17 février 2023 de Me Bernadin BOBOE, Huissier de Justice près la Cour d'Appel et le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou.

**DECISION ATTAQUEE** : Jugement n° 0016/2023/CJ2/SIII/TCC rendu le 03 février 2023 par le Tribunal de Commerce de Cotonou.

**ARRET** : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé publiquement à l'audience du 12 février 2025.

**LES PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTE** :

**Madame FOLLY-NOTSRON Marie-Belline**, Commerçante, de nationalité béninoise demeurant et domiciliée à Cotonou, carré 1598, quartier Aïbatin 1, assistée **des Maîtres Henri ARABA et Saturnin AGBANI, avocats au Barreau du Bénin;**

**D'UNE PART**

**INTIMEE** :

**Madame AGUESSY Elena Christine**, Aide-soignante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée en France, **assistée de Maître Layo Prisca OGOUBI, Avocate au barreau du Bénin ;**

**D'AUTRE PART**

## LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Ouïe les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par le jugement n° 016/2023/CJ2/S3/TCC rendu le 03 février 2023, le tribunal de commerce de Cotonou a statué comme ci-après, dans un contentieux portant sur le bail à usage professionnel, entre FOLLY-NOTSRON Marie-Belline et AGUESSY Christine:

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

*En la forme, reçoit Christine AGUESSY en son action ;*

*Au fond, prononce la résiliation du bail à usage professionnel en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019 la liant à Marie-Belline FOLLY-NOTSRON et portant sur l'immeuble sis à Cotonou lieudit Saint Michel au carré n° 378 ;*

*Ordonne l'expulsion de cette dernière tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef dudit immeuble ;*

*Donne acte à Marie-Belline FOLLY-NOTSRON de ce qu'elle ne conteste pas la dette locative ;*

*La condamne à payer à Christine AGUESSY la somme de deux millions six cent cinquante mille francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;*

*Ordonne l'échelonnement du paiement dudit montant sur un délai de dix (10) mois à raison de deux cent soixante-cinq mille (265.000) francs CFA par mois ;*

*Déboute Christine AGUESSY du surplus de ses demandes ;*

*Assortit la présente décision de l'exécution provisoire relativement à la résiliation du bail, à l'expulsion et au paiement ;*

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

*Condamne Marie-Belline FOLLY-NOTSRON aux dépens ».*

FOLLY-NOTSRON Marie-Belline a relevé appel de cette décision par exploit du 17 février 2023 et attrait AGUESSY Elena Christine devant

la Cour de céans, en demandant qu'il plaise à la juridiction :

- d'infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions, d'évoquer et statuer à nouveau pour :

- constater qu'elle a réalisé des travaux d'aménagement à ses frais et à sa charge à hauteur de neuf millions (9.000.000) FCFA, dans le contexte de la pandémie de covid-19 ;

- constater qu'elle a justifié ses difficultés économiques et financières ainsi que sa bonne foi ;

- accorder à son profit un délai de grâce assorti d'un échelonnement du paiement des sommes dans la limite de douze (12) mois et dire que les effets de la clause résolutoire du contrat de bail seront suspendus ;

Dans les conclusions d'appel de son Conseil en date du 04 décembre 2023, FOLLY-NOTSRON Marie-Belline présente ses prétentions comme suit :

- constater que tous les travaux d'aménagement réalisés l'ont été à ses frais et à sa charge, à hauteur de 9.299.800 FCFA et que le montant réclamé par la bailleuse est de 2.650.000 FCFA ;

- constater qu'après déduction, elle est créancière de sa bailleuse de 6.649.800 FCFA et dire qu'elle ne reste rien devoir ;

- infirmer le jugement querellé et juger qu'elle occupera les locaux loués jusqu'à épuisement total de sa créance, ordonner à la bailleuse de cesser de la troubler dans la jouissance paisible de son bail, sous astreinte de cinq cent mille (500.000) FCFA par acte ;

A titre subsidiaire :

- constater qu'elle a usé de toutes démarches en vue d'un règlement amiable avec AGUESSY Elena Christine et dire qu'il lui sera accordé un délai de grâce assorti d'un échelonnement du paiement des sommes dans la limite de douze (12) mois et dire que les effets de la clause résolutoire du contrat de bail seront suspendus ;

En réplique, AGUESSY Elena Christine demande à la Cour de constater que l'appel est abusif et dilatoire et de confirmer le jugement attaqué ; elle prie également la Cour de constater que FOLLY-NOTSRON Marie-Belline a formé des demandes nouvelles et de les rejeter ;

L'appelante développe qu'elle n'a pas eu le réflexe, devant le premier juge, de faire le point des investissements qu'elle a réalisés et d'en solliciter la compensation avec les loyers ;

Que s'étant rendue compte de son oubli et en considération de la gravité de la décision rendue, elle s'est dépêchée d'en relever appel, dans l'optique de soumettre au juge d'appel les moyens qui lui avaient échappé ;

Que l'évaluation des travaux est fixée à dires d'expert à 9.299.800 FCFA ;

Qu'ainsi, elle ne doit plus rien à sa bailleuse ;

Que les moyens formulés au titre de ces faits, ne sont pas des prétentions nouvelles ;

En réplique, AGUESSY Elena Christine fait valoir qu'à l'examen de l'acte d'appel, il ressort que FOLLY-NOTSRON Marie-Belline ne fait aucun grief au jugement attaqué, de sorte que son recours est fantaisiste ;

Que le premier juge a fait une bonne application de la loi, dans l'intérêt de toutes les parties, en échelonnant la dette de loyers, comme il est dans ses pouvoirs ;

Que la demande de délai de grâce de FOLLY-NOTSRON Marie-Belline a été satisfaite ;

Que l'appelante a formé des prétentions nouvelles en appel qui doivent être rejetées ;

Que le jugement mérite confirmation ;

## **DISCUSSION**

### **EN LA FORME : SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL**

Attendu qu'aux termes de l'article 621 du code de procédure civile tel que modifié par la loi n° 2016-16 du 28 juillet 2016, « *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 formé par FOLLY-NOTSRON Marie-Belline contre le jugement n° 016/2023/CJ2/S3/TCC rendu le 03 février 2023, le tribunal de commerce de Cotonou suivant déclaration d'appel avec assignation par exploit d'huissier en date du 17 février

2023 l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### **AU FOND : SUR LES DEMANDES RELATIVES AUX DEPENSES D'AMENAGEMENT DES LIEUX LOUES ET LA COMPENSATION AVEC LES LOYERS DUS**

Attendu que l'article 643 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes énonce que « *les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers ou de la révélation d'un fait* » ;

Attendu qu'en réaction aux demandes formées par FOLLY-NOTSRON Marie-Belline, l'intimée prie la Cour de dire qu'il s'agit de demandes nouvelles et de les rejeter ;

Attendu qu'en l'espèce, FOLLY-NOTSRON Marie-Belline sollicite qu'il plaise à la Cour, au principal, de prendre en considération les dépenses d'aménagement qu'elle a réalisées à ses frais et à sa charge à hauteur de 9.299.800 FCFA, de les soustraire du montant de la condamnation prononcée par le premier juge, de dire qu'elle ne reste plus rien devoir à AGUESSY Elena Christine, de lui accorder l'occupation des locaux loués jusqu'à épuisement total de sa créance ;

Mais, attendu que l'appelante relève dans ses propres moyens, qu'elle n'a pas formulé ses demandes devant le premier juge, par pure omission et manque de réflexe, tout en demandant à la Cour de les accueillir ;

Attendu qu'il est un principe essentiel de bonne justice que l'instance en appel ne vise pas le jugement de demandes nouvelles, lesquelles doivent être déclarées irrecevables, le cas échéant ;

Attendu qu'il est acquis aux débats que les prétentions susdites de l'appelante FOLLY-NOTSRON Marie-Belline sont formées pour la première fois en appel, comme le relève fort justement l'intimée ;

Qu'elles sont donc irrecevables ;

### **SUR LE JUGEMENT ATTAQUE**

Attendu qu'aux termes de l'article 897 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « lorsqu'elle

rend un arrêt confirmatif, la cour est réputée avoir adopté les motifs du premier juge qui ne sont pas contraires aux siens » ;

Attendu qu'aux termes de l'article 593 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *le délai de grâce désigne le report du terme d'une dette ou l'échelonnement des échéances que le juge peut accorder pour tenir compte de la situation du débiteur et des besoins du créancier* » ;

Attendu qu'en l'espèce, le premier juge, appréciant les faits de l'espèce, savoir l'impact de la pandémie de covid-19 sur les activités commerciales et prenant en compte la bonne volonté de FOLLY-NOTSRON Marie-Belline au regard des paiements partiels effectués dans le cadre de l'apurement des arriérés de loyers, lui a accordé l'échelonnement de sa dette sur une période de dix mois ;

Que dans l'exposé de ses moyens, FOLLY-NOTSRON Marie-Belline ne critique pas cette mesure, se contentant de réitérer la demande de délai de grâce ;

Qu'en réalité, la demande exprimée est déjà satisfaite, comme le souligne l'intimée ;

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

Attendu, au titre des dépens, que FOLLY-NOTSRON Marie-Belline ayant succombé, sera condamnée à les supporter ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

#### **En la forme :**

Reçoit FOLLY-NOTSRON Marie-Belline en son appel contre le jugement n° 016/2023/CJ2/S3/TCC rendu le 03 février 2023, par le tribunal de commerce de Cotonou ;

#### **Au fond :**

Dit que les prétentions de FOLLY-NOTSRON Marie-Belline relatives à la prise en considération de dépenses d'aménagement et de ses suites, sont des demandes nouvelles en appel ;

Les déclare irrecevables ;

Confirme le jugement n° 016/2023/CJ2/S3/TCC rendu le 03 février 2023, par le tribunal de commerce de Cotonou en toutes ses dispositions ;

Condamne FOLLY-NOTSRON Marie-Belline aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**