ARRET
N°010/25/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 19 MARS 2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0115

Moussa DIALLO

(Me Sakariyaou
NOUROU-GUIWA)

C/

Didier HOUNSSINO

(Me Hippolyte YEDE)

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU
1^{ERE} 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 05 février 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'Appel avec assignation du 23 août 2022 de Maître Augustin Codjo ADANDJEKPO, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de Cotonou et le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Porto-Novo.

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°137/2022/CJ1/S3/TCC rendu le 11 août 2022 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 19 mars 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT :

MOUSSA DIALLO, Gérant de société, de nationalité Malienne, demeurant et domicilié au quartier Zongo, lot 368-369, Cotonou ; assisté de **Maître Sakariyaou NOUROU-GUIWA, Avocat au Barreau du Bénin** ;

D'UNE PART

INTIME :

Didier HOUNSSINO, Gérant de société, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié au lot 12 quartier, Tokplégbé, Akpakpa, Cotonou ; assisté de **Maître Hippolyte YEDE, Avocat 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° 137/2022/CJ1/S3/TCC rendu le 11 août 2022, le tribunal de commerce de Cotonou a statué comme ci-après, dans un contentieux portant sur le bail à usage professionnel, entre HOUNSSINOUE Didier et MOUSSA DIALLO :

« statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Constate le non-paiement de loyer par MOUSSA DIALLO au titre du contrat de bail conclu avec HOUNSSINOUE Emmanuel Didier et portant sur la parcelle de terrain nue sise au lot 368-369, quartier Zongo Cotonou ;

Prononce la résiliation du bail et l'expulsion, sans astreinte, de MOUSSA DIALLO et de tous occupants de son chef dudit immeuble ;

Condamne MOUSSA DIALLO à payer à HOUNSSINOUE Emmanuel Didier la somme de FCFA six cent mille (600.000) représentant les loyers échus et impayés d'avril à juin 2022 et de FCFA cinq cent soixante-neuf mille dix-neuf (569.019) au titre des factures d'électricité ;

Rejette les demandes de remboursement des impenses et d'expertise formées par MOUSSA DIALLO ;

Rejette également sa demande de frais irrépétibles ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne MOUSSA DIALLO aux dépens » ;

MOUSSA DIALLO a relevé appel de cette décision par exploit du 23 août 2022 et attire HOUNSSINOUE Didier devant la Cour de céans, demandant à la juridiction d'infirmier totalement le jugement querellé, d'évoquer et de statuer à nouveau, aux fins de :

- déclarer nul le commandement de payer du 21 avril 2022 pour violation de la loi ;

- déclarer nulle l'assignation du 1^{er} juin 2022 ;

- constater que HOUNSSINOUE Didier a simulé, de mauvaise foi, le défaut de paiement de loyer pour introduire son action et le débouter de sa demande de résiliation de bail ;

A défaut, MOUSSA DIALLO demande à la Cour de constater qu'il a réalisé des impenses dans les lieux loués et de condamner le bailleur à lui payer vingt-cinq millions (25.000.000) FCFA de ce chef ;

Dans les conclusions de son Conseil devant la Cour, MOUSSA DIALLO a fixé à vingt millions (20.000.000) FCFA la demande relative aux travaux d'aménagement et de construction effectués sur le bien objet de bail ;

En réplique, HOUNSSINOUE Didier prie la Cour, à titre principal, de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Au subsidiaire, il demande à la Cour de :

- condamner MOUSSA DIALLO à payer, en sus des loyers d'avril à mai juin 2022, un million deux cent mille (1.200.000) FCFA pour les loyers échus, outre les loyers et factures d'électricité à échoir ;

- condamner également MOUSSA DIALLO à lui payer trois millions (3.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts ;

- ordonner l'exécution provisoire sur minute de la présente décision ;

MOYENS DE L'APPELANT

MOUSSA DIALLO fait valoir qu'il a pris à bail l'immeuble en cause, moyennant un loyer de deux cents mille (200.000) FCFA dont il s'est toujours acquitté ;

Qu'il y a effectué de grands travaux, avec l'accord du bailleur, de sorte qu'il a été surpris par la procédure de résiliation de bail et d'expulsion l'ayant visé, après avoir effectué un paiement anticipé de loyers ;

Que le jugement attaqué encourt annulation ou infirmation, pour violation des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général et de celles de l'article 60 du code de procédure civile, relatives à la notification du commandement de payer aux fins de résiliation du bail ;

Que le commandement de payer était inefficace, ce qui avait pour

conséquence la nullité de l'assignation, ce que le premier juge n'a pas fait ;

Que le jugement n'a pas pris en considération le remboursement des remblais et construction de toilettes qu'il a réalisés ;

Qu'en plus de la demande de confirmation de la décision querellée, l'intimé a formulé de nouvelles prétentions, telles que la condamnation au paiement de loyers du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022, ce qui constitue des demandes nouvelles en appel ;

Que l'exécution provisoire sollicitée n'est pas justifiée ;

MOYENS DE L'INTIMÉ

En réplique, HOUNSSINOU Didier explique que suite au commandement de payer pour non-paiement des loyers d'avril à juin 2022, MOUSSA DIALLO s'est engagé à libérer les lieux de façon amiable, au plus tard le 22 mai 2022, avant de se raviser ;

Que c'est à bon droit que la résiliation du bail, son expulsion et sa condamnation ont été prononcées par le tribunal de commerce de Cotonou, dans le respect des dispositions du droit OHADA ;

Qu'à titre reconventionnel, il demande la condamnation du preneur au paiement des loyers de la période du 1^{er} juillet 2022 jusqu'à son départ des lieux ainsi qu'à trois millions de francs de dommages-intérêts ;

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 MOUSSA DIALLO contre le jugement n° 137/2022/CJ1/S3/TCC rendu le 11 août 2022 par le tribunal de commerce de Cotonou, suivant exploit de Maître Augustin Codjo ADANDJEKPO, Huissier de justice, portant déclaration d'appel avec assignation en date du 23 août 2024 l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

1. SUR L'INFIRMATION TIRÉE DU NON RESPECT DU DROIT ET DE LA PROCEDURE DE RESILIATION DE BAIL

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'il résulte des faits de l'espèce, que HOUNSSINOUE Didier a entrepris la résiliation du bail consenti au profit de MOUSSA DIALLO sur sa parcelle de terrain nue sise au lot 368-369, quartier Zongo à Cotonou, pour non-paiement des loyers d'avril à juin 2022, outre des factures d'électricité, en lui signifiant un commandement de payer par exploit du 21 avril 2022 ;

Que reconnaissant le bien-fondé de ces prétentions, MOUSSA DIALLO a pris l'engagement, par un écrit en date du 12 avril 2022, de libérer les lieux amiablement et a offert, en juin 2022, de payer les loyers échus objet des réclamations du bailleur ;

Attendu que dans le cadre de l'instance introduite par HOUNSSINOUE Didier, le tribunal statuant sur le moyen de nullité du commandement de payer pour défaut de signification à personne et celui de nullité subséquente de l'assignation, les a rejetés bien à propos, en considérant, que lesdits actes d'huissier sont effectivement parvenus à MOUSSA DIALLO qui y a répondu par des engagements écrits ;

Que dans le même sens, le premier juge a constaté la violation des obligations du bail par MOUSSA DIALLO et a fait droit aux prétentions légitimes de HOUNSSINOUE Didier relatives à la résiliation dudit bail, à l'expulsion du preneur et à sa condamnation aux paiements subséquents ;

Que les griefs articulés contre le jugement ne sont pas fondés et méritent rejet ;

2. SUR L'INFIRMATION TIRÉE DU NON-REMBOURSEMENT D'IMPENSES

Attendu qu'aux termes de l'article de 131 l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, « *le preneur sans droit au renouvellement,*

quel qu'en soit le motif, peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.

A défaut d'accord entre les parties, le preneur peut saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelé, ou encore dès la notification du congé du bail à durée indéterminée » ;

Attendu que sur ces questions, le premier juge a constaté qu'il n'existe au dossier aucune preuve d'accord des parties ;

Que même devant la Cour de céans, l'appelant n'a procédé que par des affirmations ;

Qu'aucun élément du dossier n'établit ni l'existence d'une demande du preneur ni l'existence d'une autorisation du bailleur aux fins de réalisation de constructions et aménagements déterminés dans les lieux loués ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de confirmer la décision querellée en toutes ses dispositions ;

Attendu, au titre des dépens, que MOUSSA DIALLO ayant succombé en son appel, sera condamné à les supporter ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit MOUSSA DIALLO en son appel contre le jugement n° 137/2022/CJ1/S3/TCC rendu le 11 août 2022 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Confirme ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Condamne MOUSSA Diallo aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT