

ARRÊT
N°012/25/1C-P4/ CME/CA-
COM-C
DU 24 MARS 2025

RÔLE GENERAL BJ/CA-
COM-C/2024/0790

AMOUSSOU Codjo Edmond
Hospice
(Maître Faustin ZANNOU)

C/

DASSOUNDO André
Irénikatché
(SCPA B & B Conseils)

OBJET :

Résiliation de bail, expulsion
et paiement

RÉPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

1^{ère} CHAMBRE DU POLE 4 : MARCHES ECONOMIQUES

PRESIDENT : Sèwèna R. Martial GBAGUIDI

**CONSEILLERS CONSULAIRES : Cyprien TOZO et Chimène
ADJALLA**

MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS

GREFFIER : Dominique Sènou KOUTON

DEBATS : Le 17 Mars 2025

**MODE DE SAISINE DE LA COUR : Assignation aux fins de
résiliation de bail et expulsion avec signification à comparaître de
Maître Landry Fridaous AHICHEME, Huissier de Justice ;**

**DECISION ATTAQUEE Jugement N° 119/2021/CJ2/S2/TCC
rendu entre les parties le 27 Décembre 2021 par la Deuxième
Chambre de Jugement de la Section 2 du Tribunal de Commerce
de Cotonou ;**

**ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel
et en dernier ressort, sur demande de résiliation de bail, expulsion
et paiement , prononcé le 24 Mars 2025.**

PARTIES EN CAUSE

APPELANT :

AMOUSSOU Codjo Edmond Hospice, Gérant de société de
Nationalité béninoise sis à Godomey-Dénou dans la commune
d'Abomey-Calavi maison NOBIME Agboychika, et Immatriculée
au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou, sous
le numéro RB/COT/08 A 4794 ;

Assisté de Maître Faustin ZANNOU Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIME :

DASSOUNDO André Irénikatché: de Nationalité béninoise,
Docteur en médecine, demeurant et domicilié au quartier
Logozounkpa dans la Commune d'Abomey-Calavi, Maison
DASSOUNDO TEL :01 97 37 15 78 ;

Assisté de la SCPA B & B, Société Civile Professionnelle
d'Avocats au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART

LA COUR

Par exploit du 03 août 2021, André Irénikatché DASSOUNDO a
attiré Hospice AMOUSSOU devant le tribunal de commerce de
Cotonou pour solliciter la résiliation du bail, son expulsion, sa

condamnation au paiement de la somme de FCFA deux millions six cent quarante mille (2.640.000) au titre de loyers échus et impayés et l'exécution provisoire sur minute de la présente décision ;

Suivant jugement N°119/2021/CJ2/S2/TCC du 27 décembre 2021, le juge de la deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou a disposé ainsi qu'il suit :
« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort ;

Constate le non-paiement de loyer par Hospice AMOUSSOU au titre du contrat de bail conclu avec André Irénikatché DASSOUNDO et portant sur les boutiques sises au pourtour du stade de l'Amitié Général Mathieu Kérékou, quartier Kouhounou à Cotonou ;

Constate que le preneur a déjà quitté les lieux ;

Dit que les demandes de résiliation du bail et d'expulsion sont devenues sans objet ;

Condamne Hospice AMOUSSOU à payer à André Irénikatché DASSOUNDO les sommes de FCFA :

-deux millions sept cent soixante mille (2.760.000) au titre des arriérés de loyer ;

-un million dix-huit mille cent (1.018.100) au titre de la remise en état des lieux ;

-et cent quatre-vingt-deux mille huit cent soixante-trois (182.863) au titre des factures d'électricité impayées ;

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

Condamne Hospice AMOUSSOU aux dépens.» ;

Par déclaration d'appel avec assignation du 28 mars 2022, AMOUSSOU Codjo Edmond Hospice a relevé appel de la décision querellée ;

Il demande à la Cour de :

Annuler le jugement N°119/2021/CJ2/S2/TCC rendu entre les parties le 27 décembre 2021 par la deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou en ses dispositions attaquées ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Dire et juger qu'en tenant compte des 1.800.000FCFA de caution et avance sur loyer déjà déposés, il doit payer à titre d'arriérés de loyer seulement la somme de 960.000FCFA ;

Débouter l'intimé en ses demandes de remise en état et de paiement de factures d'électricité pour défaut de preuve ;

Au soutien de son appel, il expose qu'il a pris en sous location deux boutiques sises au stade de l'amitié côté collège Félix HOUPHOUËT BOIGNY, auprès de DASSOUNDO André

Irénikatché suivant contrat de sous location en date du 30 novembre 2011 moyennant un sous loyer mensuel de 120.000FCFA ;

Qu'il a versé la somme de 1.800.000FCFA représentant 12 mois de caution, (1.440.000F) et trois mois d'avance sur sous-loyer (360.000F) ;

Qu'il payait régulièrement le loyer, mais courant juin 2018, DASSOUNDO André Irénikatché prétextant à tort qu'il devait des arriérés de loyer, l'a empêché de jouir des boutiques sur une longue durée en les faisant fermées avec des cadenas ;

Que convaincu plus tard qu'il n'était pas débiteur, lui a demandé de reprendre ses activités dans les boutiques ;

Qu'en réponse, il lui a proposé l'élaboration d'un nouveau contrat ou à défaut un avenant ;

Que comme cette exigence n'est pas du goût de l'intimé, il lui a fait délaisser le 27 janvier 2021 une mise en demeure fallacieuse et a fini par l'attraire le 03 août 2021 devant le tribunal de commerce de Cotonou qui a rendu le jugement querellé ;

Il fait savoir que le premier juge a omis de faire application de l'article 4 du contrat de sous location en date du 30 novembre 2011 et l'a condamné à payer à l'intimé la somme de 2.760.000 FCFA à titre d'arriérés de loyer sans procéder directement à une compensation avec le montant de caution et avance sur loyer de 1.800.000FCFA ;

Qu'il y a lieu de réformer le jugement querellé de ce chef et de dire qu'il doit payer à titre d'arriérés de loyer seulement la somme de 960.000FCFA ;

Que le premier juge a méconnu la loi en le condamnant sans preuves à payer à l'intimé les sommes de FCFA 1.018.000 et 182.863 respectivement aux titres de la remise en état des lieux et des factures d'électricité impayés ;

Qu'il y a lieu d'infirmer le jugement querellé de ce chef et de débouter l'intimé en ses demandes pour défaut de preuves ;

En réplique, DASSOUNDO André Irénikatché développe qu'il a sous loué deux boutiques, sises au stade de l'amitié à Kouhounou Général Mathieu KEREKOU dans la commune de Cotonou à AMOUSSOU Codjo Edmond Hospice suivant contrat en date du 30 novembre 2011 ;

Que ce bail est consenti pour un loyer de francs CFA cent vingt mille (120.000) payable en début de chaque trimestre ;

Que l'appelant, pendant l'exécution du contrat a manqué de respecter certaines obligations contractuelles notamment le paiement du loyer ;

Qu'il s'est abstenu de payer les loyers de juin 2018 à juin 2021, date de remise de clé par lui ;

Qu'ainsi, il reste lui devoir la somme de francs CFA deux millions sept cent soixante mille (2.760.000) au titre des arriérés des loyers après compensation faite avec la caution de francs CFA un million huit cent mille (1.800.000) ;

Que par ailleurs, l'appelant est parti des lieux sans les remettre en l'état avec des factures d'électricité non payées ;
Que la remise en état des lieux a coûté la somme de francs CFA un million dix-huit mille cent (1.018.100) et les factures d'électricité qui sont restées impayées s'élèvent à cent quatre-vingt-deux mille huit cent soixante-trois (182.863) ;
Que face à cette situation désastreuse, il lui a délaissé, par exploit du 27 janvier 2021, une mise en demeure conformément aux dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial général ;
Que l'appelant est resté insensible à cet acte extrajudiciaire ;
Que pour vaincre cette indifférence de l'appelant et obtenir la résiliation du bail et le paiement des sommes dues, il a saisi le tribunal de commerce de Cotonou, par assignation en date du 19 mai 2021 ;
Qu'avant la reddition de la décision, l'appelant a quitté les lieux rendant les demandes de résiliation du bail et d'expulsion sans objet ;
Il fait savoir à la Cour que les preuves de la remise en état des lieux sont produites ;
Que l'appelant a eu connaissance des factures relatives à la remise en état des lieux sans les contester ;
Que les moyens de réformation et d'infirmité du jugement entrepris présentés par l'appelant doivent être rejetés ;
Qu'il demande la confirmation pure et simple du jugement querellé en toutes ses dispositions ;

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 (.....) » ;
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 qu'en l'espèce, le jugement N°119/2021/CJ2/S2/TCC du 27 décembre 2021 est un jugement réputé contradictoire et notifié à l'appelant le 14 mars 2022;
Que par déclaration d'appel avec assignation du 28 mars 2022, AMOUSSOU Codjo Edmond Hospice a relevé appel de la décision querellée ;
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 LA DECISION QUERELLEE

Attendu que faisant grief au jugement N°119/2021/CJ2/S2/TCC du 27 décembre 2021 au motif qu'il n'a pas pris en compte la caution de francs CFA un million huit cent mille (1.800.000) dans le montant de condamnation pour les arriérés de loyer et l'a condamné au paiement des frais de remise en état des lieux et des factures d'électricité impayées, AMOUSSOU Codjo Edmond Hospice demande à la Cour de réformer et d'infirmer le jugement querellé ;

Attendu que l'appelant reproche au jugement attaqué de l'avoir condamné à payer à l'intimé la somme de FCFA deux millions sept cent soixante mille (2.760.000) au titre des arriérés de loyer au lieu de FCFA neuf cent soixante mille (960.000);

Attendu que l'appelant conteste ainsi le montant de condamnation pour les arriérés de loyer dus et impayés ;

Attendu que l'article 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes prescrit « *qu'il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits allégués au soutien de sa prétention.* » ;

Que l'article 1315 du code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* » ;

Mais attendu qu'il découle des dispositions des articles 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, 1315 du code civil suscitées que la charge de la preuve incombe à chacune des parties ;

Attendu que le premier juge a motivé ainsi qu'il suit : « Qu'il en découle que le preneur qui n'a pas payé les arriérés de loyer peut en être condamné au paiement » ;

Qu'en face de cette motivation, il incombe à l'appelant qui conteste la motivation du juge d'en rapporter la preuve contraire, en particulier celle d'avoir eu à payer tous ses arriérés de loyer soit 38 mois de loyer dus ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que Hospice AMOUSSOU n'a pas honoré ses engagements contractuels relatifs au bail conclu ;

Qu'en dépit de la mise en demeure du 27 janvier 2021 qui lui est délaissée, il reste devoir la somme FCFA deux millions sept cent soixante mille (2.760.000) au titre des loyers échus et impayés à la date de la présente décision à raison de 38 mois d'arriérés de loyer ;

Qu'aucune preuve n'est versée au dossier par l'appelant pour témoigner de ce que l'intimé l'avait empêché de jouir des

boutiques en les enfermant avec des cadenas, courant juin 2018 ;

Que les 1.800.000FCFA représentant 12 mois de caution dont fait cas l'appelant ont été pris en compte dans le calcul du montant de la condamnation des arriérés de loyer impayés ;

Que cette caution a servi à couvrir une partie des arriérés de loyer soit quinze (15) mois d'arriérés de loyer dus et impayés ;

Que les allégations de l'appelant ne sont donc soutenues d'aucune preuve ;

Qu'elles sont donc sans fondement ;

Que c'est donc à bon droit que le premier juge l'a condamné à deux millions sept cent soixante mille (2.760.000) au titre des arriérés de loyer ;

Que le jugement querellé mérite donc confirmation sur ce point ;

Attendu que l'appelant sollicite l'infirmité du jugement querellé au motif qu'il a été condamné à tort à payer les frais de remise en état des lieux et des factures d'électricité impayés ;

Attendu que l'article 114 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que le preneur est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations et des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail ;

Attendu que l'appelant n'a pas rapporté la preuve de ce qu'il a remis les lieux en état avant de remettre les clés des boutiques à l'huissier et qu'il s'est acquitté des frais d'électricité consommée durant son séjour dans les lieux loués ;

Que par contre, la production au dossier judiciaire par l'intimé des différentes pièces (les différentes factures liées à la remise en état des lieux et les factures d'électricité et les quittances de leur paiement assumées par le bailleur) témoigne de ce que l'appelant n'a pas satisfait aux prescriptions de l'article 114 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Qu'ainsi la condamnation de l'appelant à payer au profit de l'intimé la somme de francs CFA un million dix-huit mille cent (1.018.100) au titre de la remise en état des lieux et cent quatre-vingt-deux mille huit cent soixante-trois (182.863) au titre des factures d'électricité impayées est bien justifiée ;

Qu'il y a lieu de dire que le premier juge n'a méconnu aucune loi mais a plutôt fait une bonne application de la loi et que le jugement querellé mérite confirmation sur ce point ;

Attendu que AMOUSSOU Codjo Edmond Hospice ayant succombé, supportera la charge des dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Reçoit AMOUSSOU Codjo Edmond Hospice en son appel ;

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement N°119/2021/CJ2/S2/TCC rendu entre les parties le 27 décembre 2021 par la deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne AMOUSSOU Codjo Edmond Hospice aux dépens.

Et ont signé :

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Dominique Sênou KOUTON Sèwèna R. Martial GBAGUIDI