

REPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 1

CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE PREPARATOIRE

ARRET N°016/25/1C-

P1/ CACP/

CA-COM-C

DU 23 AVRIL 2025

RÔLE GENERAL

BJ/e-CA-COM-

C/2024/0036

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 26 mars 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Appel avec assignation du 17 janvier 2025 de Maître Muriel S. LIGAN, Huissier de justice près le Tribunal de Première Instance et la Cour d'Appel de Cotonou.

ZINSOU BODE Théophilia

**(Me Mesmin
Dagbémabou DODJINOU)**

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°005/2025/CACPC/SI/TCC rendu le 08 janvier 2025 par le Tribunal de Commerce de Cotonou.

C/

AGBODJATO Joachim

représenté par

AGBODJANTO Dominique

**(Me Hervé G. G.
SOUNKPON)**

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé publiquement à l'audience du 23 avril 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

ZINSOU BODE Théophilia, de nationalité béninoise demeurant et domiciliée au quartier JAK, lot 8, Akpakpa, Cotonou. Entrepreneure de profession, assistée de **Maître Mesmin Dagbémabou DODJINOU, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMEE :

AGBODJATO Kpèmahuton Antoni Joachim, représenté par AGBODJANTO Dominique, demeurant et domicilié à Fidjrossè Fiyégnon Cotonou, assisté de **Maître Hervé G. G. SOUNKPON, 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° 005/2020/CACPC/SI/TCC rendu le 08 janvier 2025, le tribunal de commerce de Cotonou a statué comme ci-après, dans un contentieux portant sur le bail à usage professionnel, entre Kpèmahuton Antoni Joachim AGBODJATO et ZINSOU BODE Théophilia :

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

1. prononce la résiliation du bail entre Kpèmahuton Antoni Joachim AGBODJATO et Théophilia ZINSOU BODE portant sur un local dépendant de l'immeuble sis au lot 3574 quartier Fidjrossè Fiyégnon Houta 2, commune de Cotonou et ordonne l'expulsion de celle-ci dudit local ;

2. Donne acte à Kpèmahuton Antoni Joachim AGBODJATO de ce qu'il renonce à sa demande en condamnation au paiement de loyers contre ZINSOU BODE Théophilia ;

3. Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

4. Condamne ZINSOU BODE Théophilia aux dépens » ;

ZINSOU BODE Théophilia a relevé appel de cette décision par exploit du 17 janvier 2025 devant la Cour de céans, sollicitant son annulation ou son infirmation ;

Dans les conclusions de son Conseil en date du 11 mars 2025, ZINSOU BODE Théophilia demande à la Cour de dire que la résiliation du bail a été prononcée, faute de réunion des conditions de la loi et de la maintenir dans les lieux loués ;

En réplique, Kpèmahuton Antoni Joachim AGBODJATO représenté par AGBODJANTO Dominique prie la Cour

de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Au soutien de son recours, ZINSOU BODE Théophilia développe qu'elle a pris à bail les locaux sus-indiqués dans lesquels elle tient un salon

d'esthétique, moyennant un loyer de quarante mille (40.000) FCFA, après avoir versé une caution de cent vingt-mille (120.000) FCFA ;

Que suite à des ennuis de santé lui ayant occasionné une période d'inactivité, elle a accumulé treize (13) mois d'impayés, dont elle a effectué un paiement partiel en versant quatre cent quarante mille (440.000) FCFA à son bailleur, le 11 juillet 2024, après avoir reçu une mise en demeure ;

Que Kpèmahuton Antoni Joachim AGBODJATO trouble sa jouissance paisible des lieux loués en la débranchant du compteur électrique et en déversant du sable marin devant sa boutique ;

Que sans remplir son obligation principale, le bailleur ne peut exiger le paiement du loyer ;

Qu'en outre, son bailleur ne se déplace pas pour recevoir les loyers alors que ceux-ci sont quérables et non portables, preuve en ait qu'il a renoncé au paiement des arriérés de loyer, dans le cadre de la présente instance ;

En réplique, suivant les conclusions de son Conseil en date du 21 février 2025, Kpèmahuton Antoni Joachim AGBODJATO fait valoir que depuis son intégration dans les locaux loués, ZINSOU BODE Théophila ne paie pas les loyers régulièrement, accumule des frais d'entretien sur les compteurs d'électricité et d'eau, l'obligeant à les créditer en ses lieu et place ;

Qu'elle s'est abstenue de payer les loyers à compter de mai 2024, l'obligeant à lui signifier une mise en demeure par exploit du 04 juin 2024, avant de l'attirer devant le tribunal de commerce de Cotonou, suivant assignation du 11 juillet 2024 ;

Que son preneur a payé une partie des loyers, soit 440.000 FCFA le 11 juillet 2024 et est resté devoir 240.000 FCFA ;

Que le jugement du tribunal est juste en droit et mérite confirmation ;

Qu'il n'entend pas réclamer la créance de loyer à son locataire ;

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 élevé par ZINSOU BODE Théophilia contre le jugement n° 005/2020/CACPC/SI/TCC rendu le 08 janvier 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou, suivant exploit du 17 janvier 2025 de Maître Muriel LIGAN, Huissier de justice, l'a été conformément aux prescriptions de la loi;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND : 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'il est acquis aux débats que, dans le cadre du bail à usage professionnel liant Kpèmahuton Antoni Joachim AGBODJATO à ZINSOU BODE Théophilia, celle-ci est restée débitrice de treize (13) mois de loyer et n'en a payé une partie que suite à une mise en demeure qui lui a été délaissée par le bailleur, par exploit du 04 juin 2024 ;

Que statuant en cette affaire, le tribunal de commerce de Cotonou a constaté, bien à propos, que les conditions de résiliation du bail étaient réunies et, jugeant le contentieux, a fait droit à la demande de Kpèmahuton Antoni Joachim AGBODJATO, en relevant,

par ailleurs, que ce dernier renonçait au paiement des autres loyers échus ;

Que ZINSOU BODE Théophilia a relevé appel de cette décision et, sans véritablement formuler des griefs contre le jugement entrepris, soutient que le bailleur ne peut réclamer de loyer sans remplir ses propres obligations, alors qu'aucune pièce du dossier n'établit cette situation ;

Qu'il convient donc de déclarer l'appel mal fondé et de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Attendu que l'appelant succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale,

en appel et en dernier ressort ;

En la forme :

Reçoit ZINSOU BODE Théophilia en son appel contre le jugement n° 005/2020/CACPC/SI/TCC rendu le 08 janvier 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Confirme ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Condamne ZINSOU BODE Théophilia aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT