

REPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 2 :

FINANCE ET INFORMATIQUE

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Chimène ADJALLA et François AKOUTA**

MINISTERE PUBLIC: **Christian ADJAKAS**

GREFFIER D'AUDIENCE: **Maître Moutiath Anikè SALIFOU BALOGOUN**

**ARRET
N°032/25/1C-P2/
CFIN/
CA-COM-C
DU 08 AOÛT 2025**

RÔLE GENERAL

**BJ/CA-COM-
C/2024/0062**

Société CIMBENIN S.A

**(Me Angelo
HOUNKPATIN)**

C/

Robert SODOGANDJI

**(Me Hippolyte
YEDE)**

DEBATS : Le 29 novembre 2024

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'Appel avec Assignation du 27 août 2020 de Maître Soulemane BELLO, Huissier de Justice près la Cour D'Appel et le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou.

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°079/20-3^{ème} CH. COM. rendu le 14 août 2020 par le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou.

ARRET : Arrêt contradictoire, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé publiquement à l'audience du 08 août 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

Société CIMBENIN S.A, au capital social de 1.950.000.000 FCFA, ayant son siège social à Sèmè-Podji, PK 08, route de Porto-Novo, 01 BP 1124 COTONOU, immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier de COTONOU sous le numéro RB/COT/09 B 4634, Tél. : (229) 01 21 33 07 32, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, demeurant et domicilié à ses qualités audit siège, assistée de **Maître Angelo HOUNKPATIN, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIME :

Robert SODOGANDJI, Entrepreneur, demeurant et domicilié au carré n° 355 Saint Michel, COTONOU, Tél.: 01 95 95 28 39 ; 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° 079/20-3^{ème} CH-COM rendu le 14 août 2020, le tribunal de première instance de Cotonou a, dans un contentieux portant sur le bail commercial, décidé comme ci-après :

« statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale

et en premier ressort ;

- constate que le contrat de bail du 12 juin 2012 conclu entre Robert SODOGANDJI et la société CIMBENIN S.A portant sur un magasin sis à PAHOU est à durée déterminée et a été tacitement reconduit ;

- dit en outre que la continuation du bail entre les parties sans précision sur son terme, le transforme en un bail à durée indéterminée nécessitant le respect du congé-préavis dans les conditions prévues par l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général;

- constate que le préavis de trois (03) mois accordé par la société CIMBENIN S.A dans sa lettre de résiliation de bail viole les dispositions des articles 123 et 125 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général;

En conséquence,

- dit que la résiliation par la société CIMBENIN du bail à usage professionnel la liant à Robert SODOGANDJI est irrégulière ;

- condamne la société CIMBENIN S.A à payer à Robert SODOGANDJI, six (06) mois de loyer, soit la somme francs CFA un millions cinq cent mille (1.500.000) pour toutes causes de préjudice confondues ;

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire sur minute ;

- condamne la société CIMBENIN S.A aux dépens » ;

La société CIMBENIN S.A a relevé appel de cette décision par exploit du 27 août 2020 et attrait SODOGANDJI Robert devant la Cour, en sollicitant son infirmation totale ;

Dans les conclusions d'appel de son Conseil en date des 07 décembre 2021 et 31 mai 2023, la société CIMBENIN S.A demande à la Cour de déclarer recevable son appel, d'infirmer le jugement querellé, puis évoquer et statuer à nouveau aux fins de :

- constater qu'elle a signé un contrat de bail d'une durée de trois (03) ans le 12 juin 2012 avec SODOGANDJI Robert et qui devrait courir du 1^{er} septembre 2012 au 1^{er} septembre 2015 ;

- constater qu'en cours d'exécution, une modification a été portée au bail par la signature d'un avenant le 15 janvier 2015, ramenant désormais sa durée à un (01) an à compter du 1^{er} novembre 2014 ;

- constater qu'il a été stipulé à l'alinéa 2 de l'article 3 de cet avenant,

que chaque partie aura la faculté de résilier le contrat sans indemnité pourvu qu'elle respecte le préavis de trois (3) mois ;

- constater que la lettre de préavis en date du 31 janvier 2017 qu'elle a adressée à SODOGANDJI Robert aux fins de résilier le bail a été respectueuse de la convention des parties litigantes, juger que cette résiliation n'est pas abusive et débouter SODOGANDJI Robert de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;

En réplique, SODOGANDJI Robert prie la Cour de confirmer purement et simplement le jugement entrepris ;

Il ressort des faits et actes du dossier de l'espèce, que la société CIMBENIN S.A a pris à bail auprès de SODOGANDJI Robert un magasin sis à PAHOU, suivant un contrat écrit daté du 12 juin 2012, pour une durée de trois (03) ans à compter du 1^{er} septembre 2012, moyennant un loyer mensuel de cinq cent mille (500.000) FCFA ;

Les parties ont signé un avenant en date du 15 janvier 2015, indiquant que le « *contrat est conclu pour une durée d'un (1) an renouvelable par tacite reconduction et prend effet à partir du 1^{er} novembre 2014* » ;

Par une correspondance en date du 31 janvier 2017, la société CIMBENIN S.A a notifié au bailleur la résiliation du bail, après l'observation d'un préavis de trois (03) mois ;

C'est dans ce contexte que SODOGANDJI Robert a attiré la société CIMBENIN S.A devant le tribunal de première instance de Cotonou qui a rendu le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus ;

MOYENS DE L'APPELANTE

La société CIMBENIN S.A développe, au soutien de l'infirmité sollicitée, que s'il est vrai que la reconduction tacite du bail à durée déterminée conclu à l'origine l'a transformé en contrat à durée indéterminée, il reste qu'elle s'est conformée aux stipulations contractuelles qui ont prévu l'observation d'un préavis de trois mois par la partie qui prend l'initiative de la rupture ;

Que c'est donc à tort que le premier juge a retenu la rupture abusive du contrat, en invoquant le non-respect des dispositions du droit OHADA relatif au bail commercial et l'a condamnée aux dommages-intérêts ;

MOYENS DE L'INTIMEE

SODOGANDJI Robert fait valoir que le premier juge a fait une saine appréciation des faits de la cause et une bonne application de la loi, en condamnant la société CIMBENIN S.A à lui payer des dommages-intérêts pour rupture abusive de contrat, tenant à l'inobservation des prescriptions légales, alors cependant qu'elle l'a incité à effectuer des travaux d'érection du magasin concerné, utilisé comme dépôt de ciment ;

Qu'elle ne justifie pas d'un motif légitime de résiliation de leur contrat ;

SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL

Attendu qu'aux termes de l'article 621 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, 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 la société CIMBENIN S.A contre le jugement n° 079/20-3^{ème} CH-COM rendu le 14 août 2020 par le tribunal de première instance de Cotonou l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

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 133 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général, *« le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail »* ;

Que l'article 125 alinéa 1^{er} du même Acte Uniforme dont les prescriptions sont déclarées d'ordre public à l'article 134, énonce que *« dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance »* ;

Attendu qu'il n'est pas contesté en l'espèce par les parties, que le bail commercial ayant eu cours entre elles était à durée indéterminée, comme l'a retenu le premier juge ;

Que pour conclure que la rupture dudit bail est une résiliation irrégulière et abusive, le tribunal de première instance de Cotonou s'est déterminé à partir des dispositions impératives de l'article 125 susvisé, en sanctionnant la société CIMBENIN S.A qui n'a pas donné un préavis de six mois au bailleur ;

Qu'il a , à bon droit, condamné la société CIMBENIN S.A à payer à SODOGANDJI Robert la somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) FCFA correspondant à six mois de préavis ;

Que ce jugement est juste et fondé en droit, comme le relève l'intimé ;

Qu'il convient de le confirmer, purement et simplement ;

Attendu que l'appelante ayant succombé sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit la société CIMBENIN S.A en son appel du jugement n° 079/20-3^{ème} CH-COM rendu le 14 août 2020 par le tribunal de première instance de Cotonou ;

Au fond :

Confirme ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Condamne la société CIMBENIN S.A aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

