

ARRET
N°026/26/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 08 JUILLET 2026

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/1260

Société SOGERES
Restaurants S.A

(Me Liliane
AMOUSSOU)

C/

Société GOLDEN
CENTURION SARL

(Me Jeffrey R.
GOUHIZOUN)

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 09 mai 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation à comparaître devant la Cour d'Appel du 02 juillet 2024 de Maître Xavier AKISSOHE, 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° 053/2024/CJ2/S3/TCC rendu le 21 juin 2024 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 08 juillet 2026.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

Société SOGERES Restaurants S.A, immatriculée au Régistre de Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro RB/COT/19 B 24817, ayant son siège social à Cotonou, Rue lagunaire 5.047, Xwlacodji carré 584-H/84, immeuble restaurant Le Berlin, Tél. 01 95 95 52 56, représentée par sa gérante, Madame Akouénoukon Roselyne GNONLONFOUN, assistée de **Maître Liliane AMOUSSOU, Avocate au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMEE :

Société GOLDEN CENTURION SARL, ayant son siège à Cotonou, 175, rue Poisson, Tokpa-Hoho, immatriculée sous le numéro RCCM N°RB/COT/22B33676, Tél.: +229 01 67 29 54 30, représentée par son gérant, Monsieur Alexandre CODJIA de nationalité béninoise, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, assistée de **Maître Jeffrey R. GOUHIZOUN , 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 ;

Le 21 juin 2024, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux opposant la société SOGERES RESTAURANTS S.A à la société GOLDEN CENTURION SARL, le jugement n° 053/2024/CJ2/S3/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

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

Déboute la société SOGERES RESTAURANTS SA de toutes ses demandes ;

Déclare régulier le congé-préavis du 19 avril 2023 ;

Ordonne l'expulsion de la société SOGERES RESTAURANTS SA et de tous occupants de son chef de l'immeuble d'une contenance superficielle de 28a 65ca sis sur la berge lagunaire sud-ouest de Cotonou ;

La condamne à payer à la société GOLDEN CENTURION SARL la somme de trente-sept millions cinq cent mille (37.500.000) francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement sur l'expulsion de la société SOGERES RESTAURANTS SA et à hauteur de la moitié sur la condamnation au paiement de l'indemnité d'occupation ;

Condamne la société SOGERES RESTAURANTS S.A aux dépens » ;

La société SOGERES RESTAURANTS S.A a relevé appel de cette décision par exploit du 02 juillet 2024 de Maître Xavier AKISSOHE, Huissier de justice, et attrait la société GOLDEN CENTURION SARL devant la Cour de céans, en sollicitant son infirmation ;

Au terme des débats, l'appelante demande à la Cour de :

- recevoir son appel et infirmer le jugement querellé en ce qu'il a déclaré régulier le congé préavis en date du 19 avril 2024, délivré par la société GOLDEN CENTURION SARL puis évoquer et statuer à nouveau aux fins de ;

- constater qu'elle a remis en cause la résiliation de son bail emphytéotique par l'Etat du Bénin, en formant un recours gracieux ;
- constater que la concession domaniale dont se prévaut la société GOLDEN CENTURION SARL viole les dispositions du décret n° 2015-012 du 29 janvier 2015 fixant les modalités et conditions d'attribution, de mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural, notamment les règles de publicité et de mise en concurrence ;
- constater que la non conclusion d'un bail commercial avec la société GOLDEN CENTURION SARL est du fait de celle-ci qui n'a pu obtenir l'accord préalable écrit du concédant tel que prévu dans l'acte de concession ;
- constater que le premier juge n'a donné aucune base légale à la condamnation au paiement d'indemnité d'occupation illégale et que le montant de ladite condamnation n'est motivée par aucun raisonnement juridique, en violation des dispositions des articles 526 et 527 du code de procédure civile ;
- dire que le congé préavis du 19 avril 2023 n'est pas régulier et rejeter toutes les demandes de la société GOLDEN CENTURION SARL, puis la condamner aux dépens ;

En réplique, la société GOLDEN CENTURION SARL prie la Cour de :

- constater que par acte en date du 02 mars 2022, elle a signé avec l'Etat béninois un contrat de concession domaniale portant sur l'immeuble de contenance superficielle de 28a 65ca sis sur la berge sud-est de la Commune de Cotonou, abritant le restaurant « LE BERLIN » ;
- constater qu'elle a notifié ledit contrat à la société SOGERES RESTAURANTS S.A, sans parvenir à la signature d'une convention avec elle, malgré ses initiatives dans ce sens ;
- constater que l'appelante occupe ledit immeuble depuis plusieurs mois, sans effectuer aucun paiement;
- constater que le bail emphytéotique dont se prévaut la société SOGERES RESTAURANTS S.A a été déjà résilié par arrêt n°2020/0497-C/MEF/DC/SGM/ANDF/SP/081-SGG20 en date du 28 février 2020 du Ministre de l'Economie et des Finances du Bénin ;
- constater que le congé-préavis donné à la société SOGERES

RESTAURANTS S.A en date du 19 avril 2023 est régulier tant en la forme qu'au fond et que le montant total de l'indemnité d'occupation s'évalue à mai 2024 à la somme de quarante-cinq millions cinq cent mille (45.500.000) FCFA correspondant à une période de treize (13) mois ;

- constater que la société SOGERES RESTAURANTS SA est de mauvaise foi ;

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris, puis condamner la société SOGERES RESTAURANTS S.A aux entiers dépens ;

Il ressort des faits et actes de la cause que, suivant l'arrêté n° 0497-c/MEF/DC/SGM/ANDF/SP/081SGG20 en date du 28 février 2020 du Ministre de l'Economie et des Finances, l'Etat du Bénin a procédé à la résiliation du bail emphytéotique n° 672/MEFPD/DC/SGM/DGID/DDET/SGDPE du 22 février 2016 portant sur une partie de la berge sud-ouest de la lagune de Cotonou (immeuble d'une contenance superficielle de 28a 65 ca) précédemment accordé à GNONLONFOUN Akouénoukon Roselyne, pour non-respect des engagements contractuels, notamment celles relatives aux clauses, charges et conditions ;

Il est prévu dans la convention signée entre l'Etat du Bénin et GNONLONFOUN Akouénoukon Roselyne, qu'«*au terme du bail, pour cause de résiliation à la demande de l'emphytéote, d'éviction pour inobservation du règlement régissant l'occupation de la zone, ou des conditions prévues au présent contrat, tous les travaux exécutés et existants encore deviendront la propriété de l'Etat et ce, sans que le locataire puisse prétendre à une indemnité quelconque* » ;

Cet arrêté a été signifié aux intéressés par l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), suivant exploit du 04 mars 2020 ;

Par acte n° 518-c/MEF/DC/SGM/ANDF/DAJuF/DGDE/SP en date du 02 mars 2023, l'Etat béninois a consenti à la société GOLDEN CENTURION SARL un droit de concession domaniale sur l'immeuble de contenance superficielle de 28a 65 ca sis sur la berge sud-ouest de la lagune de Cotonou ;

Suite à la notification de la concession domaniale du 02 mars 2023 à la société SOGERES RESTAURANTS S.A par la société GOLDEN CENTURION SARL, les deux (02) parties ont amorcé des pourparlers

qui n'ont pas abouti et cette dernière a donné un congé-préavis à l'appelante par exploit du 19 avril 2023 ;

Par ailleurs, la société GOLDEN CENTURION SARL a réclamé à la société SOGERES RESTAURANTS S.A, suivant sommation de payer en date du 27 mars 2023, le paiement de la somme de douze millions (12.000.000) FCFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Résistant à ce préavis, la société SOGERES RESTAURANTS S.A a saisi le tribunal de commerce de Cotonou qui a rendu le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus ;

MOYENS DE LA SOCIETE SOGERES RESTAURANTS S.A

La société SOGERES RESTAURANTS S.A fait valoir, outre les développements sus-exposés, que le premier juge a retenu mal à propos, pour fonder la régularité du congé-préavis, qu'elle n'a pas remis en cause la résiliation du bail emphytéotique par l'Etat béninois alors qu'elle a effectivement exercé un recours gracieux ;

Que la non-conclusion d'un bail entre elle et la société GOLDEN CENTURION SARL n'est pas due à son fait, contrairement aux conclusions du premier juge ;

Que la société GOLDEN CENTURION SARL n'est pas propriétaire du domaine ni des installations qu'il supporte ;

Qu'elle ne dispose d'aucun droit aux fins de réclamer une indemnité d'occupation, pour n'avoir pas mis en valeur le domaine en cause, de sorte que la condamnation prononcée à son profit est arbitraire ;

Que le tribunal de commerce de Cotonou n'a pas questionné la légalité de la concession domaniale accordée par l'Etat à la société GOLDEN CENTURION SARL alors que les dispositions du règlement y relatif, notamment les règles de publicité, n'ont pas été respectées et que cette appréciation doit être préalable et qu'il y a lieu de surseoir à statuer par renvoi à la juridiction administrative ;

MOYENS DE LA SOCIETE GOLDEN CENTURION SARL

La société GOLDEN CENTURION SARL développe, en sus des arguments présentés ci-dessus, que le jugement entrepris mérite confirmation en ce que le premier juge a fait une saine appréciation

des faits et une bonne application de la loi ;

Que la société SOGERES RESTAURANTS S.A n'étant pas bénéficiaire d'un contrat de bail au sens du droit commercial OHADA ne peut prétendre à un congé tel que prévu par le législateur communautaire ;

Qu'il n'existe aucune convention entre les parties en cause, la société SOGERES RESTAURANTS S.A étant simplement un occupant sans titre qui trouble les droits qu'elle tient de la concession domaniale ;

Que l'expulsion et la condamnation prononcées par le tribunal sont justifiées ;

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 SOGERES RESTAURANTS S.A contre le jugement n° 053/2024/CJ2/S3/TCC rendu le 21 juin 2024 par le tribunal de commerce de Cotonou l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR LES MOYENS D'APPEL ET LES DEMANDES DES PARTIES

Attendu qu'aux termes de l'article 640 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, *« l'appel remet la chose jugée en question devant la juridiction d'appel pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit »* ;

Que l'article 641 précise que *« l'appel ne défère à la cour que la connaissance des dispositions du jugement qu'il critique expressément ou implicitement et de ceux qui en dépendent »* ;

Attendu qu'il est acquis aux débats, au regard des faits et actes de la cause, qu'un bail emphytéotique a été conclu entre l'Etat du Bénin et GNONLONFOUN Akouénoukon Roselyne portant sur une partie de la berge sud-ouest de la lagune de Cotonou (immeuble d'une contenance superficielle de 28a 65 ca) en vertu de l'acte n° 672/MEFPD/DC/SGM/DGID/DDET/SGDPE du 22 février 2016, lequel a été résilié par l'arrêté n° 0497-c/MEF/DC/SGM/ANDF/SP/081SGG20

en date du 28 février 2020 dont notification a été faite par exploit du 04 mars 2020 de l'Agence Nationale du Domaine du Foncier, « *pour non-respect des engagements contractuels, notamment celles relatives aux clauses, charges et conditions* » ;

Que la convention prévoit qu'«*au terme du bail, pour cause de résiliation à la demande de l'emphytéote, d'éviction pour inobservation du règlement régissant l'occupation de la zone, ou des conditions prévues au présent contrat, tous les travaux exécutés et existants encore deviendront la propriété de l'Etat et ce, sans que le locataire puisse prétendre à une indemnité quelconque* » ;

Attendu que contrairement aux moyens présentés par l'appelante qui excipe d'un recours gracieux, aucune décision contraire de l'administration ou des organes juridictionnels de l'ordre administratif ne remet en cause l'arrêté de résiliation de bail du 28 février 2020 ;

Attendu, par ailleurs, que suivant acte n° 518-c/MEF/DC/SGM/ANDF/DAJuF/DGDE/SP 02 mars 2023, un droit de concession domaniale a été consenti par l'Etat du Bénin au profit de la société GOLDEN CENTURION SARL, notamment pour l'exploitation d'un complexe immobilier, pour une durée de deux (02) années susceptible de renouvellement ;

Qu'en vertu de cette concession domaniale, la société GOLDEN CENTURION SARL est fondée à prendre possession de l'immeuble en cause, notamment en s'opposant au maintien dans les lieux du précédent occupant, en particulier au regard des termes sus-indiqués du bail emphytéotique qui prévoit qu'«*au terme du bail, pour cause de résiliation à la demande de l'emphytéote, d'éviction pour inobservation du règlement régissant l'occupation de la zone, ou des conditions prévues au présent contrat, tous les travaux exécutés et existants encore deviendront la propriété de l'Etat et ce, sans que le locataire puisse prétendre à une indemnité quelconque* » ;

Que la société GOLDEN CENTURION SARL n'étant pas tenue dans un bail commercial à l'égard de la société SOGERES RESTAURANTS S.A, il ne peut lui être fait grief du non-respect des règles du droit OHADA organisant le bail professionnel, comme tente de le faire accroire l'appelante ;

Que dès lors, le premier juge, en retenant que la société SOGERES RESTAURANTS S.A a reçu un congé régulier et prononcé son expulsion, n'a pas commis les reproches qui lui sont faits par

l'appelante ;

Que le jugement mérite confirmation à cet égard ;

Attendu, en revanche, que la société GOLDEN CENTURION SARL ne peut, en l'état, se substituer sans titre à l'Etat du Bénin pour réclamer une indemnité d'occupation à la société SOGERES RESTAURANTS S.A, alors même qu'elle n'a réalisé aucun investissement dans les lieux en cause, suite à la concession domaniale obtenue par acte du 02 mars 2023 ;

Qu'elle ne pourrait, éventuellement, se pourvoir qu'en dommages-intérêts ;

Que l'appel et les moyens de la société SOGERES RESTAURANTS S.A sont bien fondés à cet égard ;

Qu'en statuant comme il l'a fait et en condamnant la société SOGERES RESTAURANTS S.A à payer à la société GOLDEN CENTURION SARL la somme de trente-sept millions cinq cent mille (37.500.000) FCFA à titre d'indemnité d'occupation, le tribunal de commerce de Cotonou a violé les principes du droit en la matière ;

Qu'il convient d'infirmier sa décision de ce chef et, par voie de conséquence, de rejeter la demande de la société GOLDEN CENTURION SARL ;

Attendu enfin, que la décision de la cour en matière commerciale est rendue en dernier ressort, n'est pas susceptible de recours suspensif et emporte immédiatement le droit à l'exécution, dès l'accomplissement des formalités légales ;

Que l'appelante ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit l'appel formé par la société SOGERES RESTAURANTS S.A contre le jugement n° 053/2024/CJ2/S3/TCC rendu le 21 juin 2024 par le tribunal de commerce de Cotonou;

Au fond :

Infirme ledit jugement en ce qu'il a condamné la société SOGERES

RESTAURANTS S.A à payer à la société GOLDEN CENTURION SARL la somme de trente-sept millions cinq cent mille (37.500.000) francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Rejette la demande de la société GOLDEN CENTURION SARL en paiement d'indemnité d'occupation ;

Confirme le jugement n° 053/2024/CJ2/S3/TCC du 21 juin 2024 du tribunal de commerce de Cotonou pour le surplus ;

Condamne la société SOGERES RESTAURANTS S.A aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT