

ARRET
N°005/26/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 28 JANVIER 2026

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0117

BENTHO Edwige
(Me Paul AVLESSI)

C/

Héritiers de feu Daniel
Zinsou HOUNDAKO

(Me de CAMPOS Louis
Augustin)

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 03 décembre 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation comportant des pièces du 23 août 2022 et Avenir du 02 janvier 2023 de Maître Emile KOUTON, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Porto-Novo et la Cour d'Appel de Cotonou.

DECISION ATTAQUEE : Jugement N° 066/2022/CJ2/S3/TCC rendu le 15 avril 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 28 janvier 2026.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

Madame BENTHO Edwige, Commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée au carré 647, quartier Saint Jean, immeuble HOUNDAKO Zinsou Daniel, élisant domicile audit lieu en tant que de besoin pour la présente et ses suites, assistée de **Maître Paul AVLESSI, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMES :

Héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO représentés par Franck et Arsène HOUNDAKO, de nationalité béninoise, liquidateurs de ladite succession, tous deux domiciliés dans la maison familiale de feu HOUNDAKO Jean, carré 54, rue opposée à l'ancien John Holt Dantokpa dans la commune de Cotonou, assistés de **Maître de CAMPOS Louis Augustin, 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 15 avril 2022, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de bail à usage professionnel opposant les héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO représentés par HOUNDAKO Franck et HOUNDAKO Arsène à BENTHO Edwige, le jugement n° 066/2022/CJ2/S3/TCC dont le dispositif est libellé comme suit:

« statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO et par jugement réputé contradictoire vis-à-vis de la nommée Edwige BENTHO en matière commerciale et en premier ressort ;

Prononce la résiliation du contrat de bail à usage professionnel sans date conclu entre les parties et portant sur la boutique dépendant de l'immeuble de la succession de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO sis à Cotonou quartier Saint Jean carré n° 647, situé à l'angle de rue faisant face à la prison civile de Cotonou ;

Ordonne l'expulsion de la nommée Edwige BENTHO des lieux loués ;

La condamne à payer aux héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO, la somme de trois cent soixante mille (360.000) francs CFA au titre du solde des loyers échus et impayés ;

La condamne aux dépens » ;

BENTHO Edwige a relevé appel de cette décision par exploit des 22 et 23 août 2024 et attrait les héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO devant la Cour de céans, en sollicitant son infirmation ;

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

- déclarer son appel recevable en la forme et le dire bien fondé ;
- constater qu'elle a loué une boutique dépendant de l'immeuble sis au carré 647 dans la commune de Cotonou contre un loyer mensuel de soixante mille (60.000) FCFA et paye régulièrement ses loyers jusqu'à l'avènement du Covid-19 et la réalisation des travaux

d'asphaltage passant devant la boutique, ce qui l'a obligée à fermer son exploitation pendant trois mois (03) mois ;

- constater qu'elle a saisi le Conseil de ses bailleurs par courrier en date du 13 septembre 2021 pour solliciter la compensation de trois mois de loyer dus avec sa caution de douze (12) mois ;

- constater qu'elle a relevé des défaillances fonctionnelles qui ont été portées à la connaissance des bailleurs ainsi qu'en atteste le procès-verbal de constat en date du 27 août 2021 ;

- constater qu'en matière commerciale, le loyer ne peut être révisé que dans des conditions précises et dans un pourcentage ne pouvant être supérieur à 10% ;

- ordonner la réfection de la boutique conformément au procès-verbal de constat, aux frais des bailleurs, rejeter la révision de loyer et ordonner la cessation de tous troubles par les liquidateurs de feu Zinsou Daniel HOUNDAKO, sous astreinte comminatoire de cinquante mille (50.000) F CFA par jour de trouble constaté ;

En réplique, les intimés prient la Cour de :

- déclarer BENTHO Edwige recevable en son appel ;

- La débouter de toutes ses prétentions au fond ;

- confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions, sauf sur le montant total des arriérés de loyer qui a évolué et condamner l'appelante au paiement de vingt (20) mois d'arriérés de loyer, correspondant à la somme d'un million deux cent mille 1.200.000 FCFA ;

Il résulte des faits et actes de l'espèce, que les héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO ont assigné BENTHO Edwige devant le tribunal de commerce de Cotonou suivant exploit du 12 octobre 2021, « *à l'effet de la voir condamner à leur payer la somme de 420.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés, de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner son expulsion* » ;

En cours d'instance, ils ont exposé au tribunal que les loyers dus couvraient la période d'avril à fin octobre 2021, soit sept (07) mois correspondant à quatre cent vingt-mille (420.000) FCFA et que BENTHO Edwige a réduit sa dette, à la suite de paiements partiels, à 360.000 FCFA ;

C'est dans ce contexte que le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus, a été rendu ;

A l'appui de ses prétentions, BENTHO Edwige développe, suivant les conclusions d'appel de son Conseil en date du 17 avril 2023, que le jugement attaqué mérite infirmation pour qu'il soit statué à nouveau, en ce que sa dette de loyers était de 180.000 FCFA sur la période de mars à mai 2021, au cours de laquelle elle avait cessé ses activités en raison de la pandémie du covid-19 ;

Que postérieurement, de juin à fin août 2021, elle a régulièrement payé ses loyers et n'est débitrice d'aucun terme échu ;

Qu'il convient de faire droit à toutes ses demandes ;

En réplique, les héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO, par l'organe de leur Conseil, suivant conclusions d'appel en date du 22 mai 2023, font valoir que BENTHO Edwige ne peut faire obstacle à son expulsion en réclamant une compensation qui ne remplit pas les conditions de la loi ;

Que l'appelante a payé quatre (04) mois d'arriérés de loyer le 12 janvier 2022, couvrant la période d'avril, mai, juin et juillet 2021, puis s'est acquittée de trois (03) autres mois correspondant à la période d'août, septembre et octobre 2021 ;

Qu'elle s'est abstenue depuis lors de tout paiement, restant devoir les loyers de novembre et décembre 2021 ainsi que ceux courant de janvier 2022 à juin 2023, soit au total vingt (20) mois ;

Qu'il y a lieu de la condamner au paiement de cette somme ;

Attendu qu'en raison de l'ancienneté de la procédure et des écritures versées au dossier dont la Cour de céans a fait le constat suite au transfert de la procédure par la Cour d'Appel de Cotonou en 2024, il a été ordonné une instruction complémentaire aux fins que les parties actualisent le litige, à travers le rabattement de délibéré ; mais, aucun élément nouveau n'a plus été produit par les plaideurs et l'affaire a été mise en jugement ;

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 BENTHO Edwige les 23 et 24 août 2022 (pour avoir reçu communication de la décision réputée contradictoire le 10 août 2022, suivant l'acte d'appel) contre le jugement n° 066/2022/CJ2/S3/TCC rendu le 15 avril 2022 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 LE JUGEMENT ATTAQUE, LES MOYENS D'APPEL ET 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 du même code 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 » ;*

Qu'en outre, il est énoncé à l'article 643 dudit code que *« les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers ou de la révélation d'un fait » ;*

Attendu qu'il résulte du dossier, que les héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO ont attiré BENTHO Edwige devant le tribunal de commerce de Cotonou en 2022, en poursuivant la résiliation du bail à usage professionnel existant entre eux et la condamnation de cette dernière au paiement des arriérés de loyer d'avril à fin octobre 2021, pour un loyer mensuel de soixante mille (60.000) FCFA ;

Qu'avant la décision du tribunal, ils ont reçu des paiements partiels qui ont réduit la dette de loyer à trois cent soixante mille (360.000) FCFA, d'où la condamnation de BENTHO Edwige par le tribunal, à leur payer cette somme ;

Attendu que les intimés confirment par ailleurs en appel, que BENTHO Edwige a payé les loyers jusqu'à fin octobre 2021 ;

Qu'il apparaît donc que dans le cours du contentieux entre les parties,

les héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO ont reçu du preneur le paiement des arriérés de loyer objet de leurs réclamations et dont les pièces afférentes sont effectivement versées au dossier ;

Qu'ainsi, il n'existe en l'état au dossier judiciaire plus aucune situation légitime pouvant justifier la résiliation du bail et l'expulsion du preneur BENTHO Edwige ;

Qu'en effet, l'objet de la saisine du tribunal de commerce de Cotonou qui a conduit au jugement entrepris a été épuisé, de sorte que ledit jugement doit être mis à néant ;

Que dès lors, les prétentions sus-évoquées, qui sont élevées par l'une et l'autre des parties en appel, en tant qu'elles sont étrangères à ce jugement, alors même que celles-ci n'ont pas versé d'éléments nouveaux au dossier, nonobstant l'invitation à ce faire, apparaissent comme totalement nouvelles et doivent être rejetées ;

Attendu qu'à cet égard, il échet de mettre les dépens à leurs charges respectives ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit l'appel formé par BENTHO Edwige contre le jugement n° 066/2022/CJ2/S3/TCC rendu le 15 avril 2022 par tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Constate que BENTHO Edwige a effectué le payement entre les mains des héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO des arriérés de loyer objet de leurs réclamations ;

Constate que l'objet du litige devant le premier juge et les demandes y relatives ont été épuisés ;

En conséquence, infirme le jugement sus-indiqué ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Constate qu'il n'existe au dossier judiciaire aucune situation légitime pouvant justifier la résiliation du bail et l'expulsion du preneur BENTHO

Edwige ;

Rejette les demandes des hoirs de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO en résiliation du bail et expulsion du preneur BENTHO Edwige ;

Rejette en outre, les demandes présentées nouvellement en appel ;

Met les dépens à la charge de chacune des parties ;

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT