

**ARRET**  
**N°022/25/1C-P2/**  
**CFIN/**  
**CA-COM-C**  
**DU 20 JUIN 2025**  
-----

**RÔLE GENERAL**  
**BJ/CA-COM-**  
**C/2024/0009**

Société SIMTRAM-  
BENIN S.A

AGBANTEY Jean-  
Boniface

**(Me Rufin BAHINI)**

**C/**

GOUSSANOU  
Salomon

**(Me Claire -Lise**  
**HENRY)**

**REPUBLIQUE DU BENIN**  
**COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU**  
**1<sup>ERE</sup> CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCE et INFORMATIQUE**

PRESIDENT : William KODJOH-KPAKPASSOU  
CONSEILLERS CONSULAIRES : François AKOUTA et Chimène ADJALLA  
MINISTERE PUBLIC: Christian ADJAKAS  
GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Arnaud SOKOU  
DEBATS : le 22 novembre 2024

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation en date du 07 octobre 2014 de Maître Janvier R. DOSSOU, 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°107/14/2<sup>ème</sup> C.COM rendu entre les parties le 08 septembre 2014 par la deuxième chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort, prononcé le 20 juin 2025 ;

**LES PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTS** :

**Société SIMTRAM-BENIN S.A**, immatriculée au RCCM sous le numéro RC Cotonou 16784 B, ayant son siège social à Cotonou, quartier Ganhi, Parcelle H, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, monsieur AGBANTEY Jean-Boniface, demeurant et domicilié es-qualités audit siège ;

**AGBANTEY Jean-Boniface**, de nationalité béninoise, Directeur Général de la société SIMTRAM-BENIN S.A, demeurant et domicilié es qualité au siège de ladite société ;

Tous assistés de Maître Rufin Régis BAHINI, Avocat au Barreau du Bénin ;

**D'UNE PART**

**INTIME** :

**GOUSSANOU Salomon**, Directeur de société, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Aïdjèdo, carré n°865, BP : 889, Tél : 01-21-32-00-22 ;

Assisté de Maître Claire-Lise HENRY ;

**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° 107/14/2<sup>ème</sup> C.COM rendu le 08 septembre 2014, le tribunal de première instance de Cotonou a statué comme ci-après, dans un contentieux portant sur le bail professionnel entre GOUSSANOU Salomon d'une part, la société SIMTRAM-BENIN S.A et AGBANTEY Boniface :

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

*- se déclare compétent ;*

*- rejette le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société SIMTRAM-Bénin S.A et Jean-Boniface AGBANTEY ;*

*- les condamne à payer à Salomon GOUSSANOU la somme de cinq millions cinq cent mille (5.500.000) francs CFA au titre des loyers impayés et à deux millions (2.000.000) au titre des frais de réparation ;*

*- déboute Salomon GOUSSANOU de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;*

*- dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire du présent jugement ;*

*- condamne la société SIMTRAM-Bénin S.A et Jean-Boniface AGBANTEY aux dépens » ;*

La société SIMTRAM-BENIN S.A et AGBANTEY Jean-Boniface ont relevé appel de cette décision par exploit du 07 octobre 2014 et attrait GOUSSANOU Salomon devant la Cour, sollicitant son annulation ou son infirmation ;

Les faits de l'espèce jugée par le tribunal de première instance de Cotonou sont relatifs à la conclusion d'un bail à usage professionnel entre GOUSSANOU Salomon et la société GETMA SIMTRAM-BENIN, suivant une convention signée le 1<sup>er</sup> avril 2013 ;

Par une lettre en date du 16 janvier 2006, la société SIMTRAM-BENIN S.A a informé le bailleur de son intention de résilier le bail à compter du 31 mars 2005, en indiquant qu'elle restait devoir deux millions (2.000.000) FCFA de loyers à fin décembre 2005 ;

Le contentieux entre les parties a pris naissance de cette situation ;

Devant la Cour, dans les conclusions finales d'appel de leur Conseil en date du 19 octobre 2022, les appelants demandent à la juridiction :

- de constater que le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits de la cause et une mauvaise application de la loi ;
- d'infirmer en toutes ses dispositions le jugement attaqué, d'évoquer le litige et statuant à nouveau relativement aux arriérés de loyers et de retenir à l'encontre de la société SIMTRAM BENIN SA la somme d'un million six cent cinquante mille (1.650.000) FCFA représentant onze (11) mois d'arriérés de loyers à raison de cent cinquante mille (150.000) FCFA le mois;
- de constater que Salomon GOUSSANOU n'a rapporté aucune preuve sur la véracité des frais de réparation engagés et rejeter sa demande y relative ;

En réplique, GOUSSANOU Salomon prie la Cour :

- d'infirmer partiellement le jugement querellé ;
- dire que Jean-Boniface AGBANTEY et la société SIMTRAM SA sont conjointement et solidairement responsable des préjudices subis par le sieur GOUSSANOU Salomon et les condamner in solidum à payer 9.467.500 FCFA au titre des réparations des dégâts et 10.000.000 FCFA au titre des dommages-intérêts ;

Par ailleurs, GOUSSANOU Salomon a soulevé l'exception de péremption de l'instance, ce à quoi les appelants ont résisté, en expliquant que de 2015 à 2017, le fonctionnement des juridictions béninoises a été sérieusement bouleversé, avec des grèves perlées et que la procédure a fait l'objet de renvoi pour la Cour, de 2015 à 2018 ;

## **MOYENS DES APPELANTS**

La société SIMTRAM-BENIN S.A et AGBANTEY Jean-Boniface développent que le loyer mensuel fixé par les parties dans le contrat signé en 1993 est 150.000 FCFA, alors que le premier juge a retenu 500.000 FCFA dans sa décision ;

Que AGBANTEY Jean-Boniface n'est pas personnellement partie au contrat de bail, de sorte que les condamnations prononcées contre lui procèdent d'un mal jugé ;

Qu'il y a lieu de le mettre hors de cause ;

Que le bailleur n'a pas justifié le coût des réparations locatives et ne saurait

obtenir une condamnation à leur encontre, de ce chef ;

### **MOYENS DE L'INTIME**

GOUSSANOU Salomon fait valoir que les appelants n'ont accompli aucune diligence, plus de trois (03) ans après avoir introduit l'instance en appel et que la péremption de ladite instance est acquise ;

Que le preneur a laissé les locaux loués qu'il a occupés pendant treize (13) ans, dans un état de délabrement comme en atteste le procès-verbal de constat contradictoire des 07, 15 et 20 février 2007 ;

Que les devis de réparation et factures proforma établissent le coût de la remise en état à 9.467.500 francs CFA ;

Que le loyer a été porté en cours de bail à cinq cent mille francs, comme en atteste les correspondances échangées entre les parties en 2005 et 2006 ;

Que même si le contrat de bail a été établi entre lui et la société SIMTRAM-BENIN S.A, le comportement personnel de AGBANTEY Jean-Boniface, le Directeur Général et le non-paiement des loyers à bonne date engagent sa responsabilité ;

### **EN LA FORME : SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL**

Attendu que la société SIMTRAM-BENIN S.A et AGBANTEY Jean-Boniface ont interjeté appel du jugement n° 107/14/2<sup>ème</sup> C.COM rendu le 08 septembre 2014, dans les forme et délai de la loi ;

Que GOUSSANOU Salomon a régulièrement formé appel incident ;

Qu'il y a lieu de les recevoir en leurs appels respectifs ;

### **SUR LA PEREMPTION D'INSTANCE**

Attendu que l'article 1225 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose qu' « *en cas de cessation concertée de travail perturbant le fonctionnement normal du service public de la justice, les délais impératifs fixés par les textes en vigueur, notamment aux fins de saisine, de prescription, de péremption d'instance, d'exercice de voies de recours, d'exécution des décisions, dans toutes les procédures judiciaires, contentieuses ou non contentieuses, sont suspendus.*

*Il en est de même des délais administratifs, lorsque leur inobservation est due à l'impossibilité d'obtenir des documents délivrés par l'Administration centrale du ministère de la justice, les juridictions et des services rattachés » ;*

Attendu que GOUSSANOU Salomon a soulevé l'exception de péremption de l'instance, en invoquant le défaut de diligences des appelants durant plus de trois ans ;

Attendu que l'examen de la cause révèle que la procédure en cause a fait l'objet de remises de cause pour la Cour, entre le 15 juillet 2015 et le 09 février 2018 ;

Que la gestion de l'instance a été également affectée par la crise du COVID-19 qui a entraîné des restrictions dans le fonctionnement des cours et tribunaux ;

Qu'au regard de ces considérations, il convient de constater que les appelants ne sont pas responsables de ces situations et de statuer au fond sur l'appel ;

### **AU FOND : SUR LES CHEFS DU 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, par ailleurs, qu'en droit commun, la personnalité morale de la société commerciale est distincte de la personne physique des dirigeants sociaux, pour les actes accomplis en représentation dans le cadre de l'objet social ;

Attendu qu'il est acquis aux débats que le contrat de bail objet de contestation entre les parties a été conclu entre GOUSSANOU Salomon et la société SIMTRAM-BENIN S.A, pour servir de locaux aux activités commerciales de celle-ci ;

Que le litige en cause porte sur le paiement d'arriérés de loyer et les réparations locatives ;

Attendu que statuant en cette affaire, le premier juge a décidé comme indiqué dans le dispositif reproduit ci-dessus, en condamnant ensemble la société SIMTRAM-BENIN S.A et GOUSSANOU Salomon, son Directeur Général, alors qu'il n'est pas justifié que celui-ci est impliqué à titre personnel dans les faits en cause ;

Que s'il est vrai que sa présence dans la cause en qualité de représentant légal de la société SIMTRAM-BENIN S.A est légitime, il reste que les condamnations prononcées à son encontre, ne sont pas fondées en droit ;

Qu'il échet d'infirmier le jugement entrepris sur ce point et de décharger GOUSSANOU Salomon desdites condamnations ;

Attendu, en ce qui concerne les loyers impayés, qu'il est constant en l'espèce que la société SIMTRAM-BENIN S.A est restée devoir onze (11) mois de loyer ;

Que les actes du dossier, notamment les correspondances échangées entre le preneur et le bailleur, en particulier une lettre du 20 mars 2005 indique que le loyer du premier trimestre de 2006 est d'un million cinq cent mille (1.500.000) FCFA ;

Que la condamnation de la société SIMTRAM-BENIN S.A au paiement de cinq millions cinq cent (5.500.000) FCFA au titre des arriérés de loyer est donc justifiée ;

Attendu, en ce qui concerne les réparations locatives, que les éléments de la cause, en particulier le procès-verbal de constat contradictoire de 2007, établissent qu'après 13 ans d'occupation locative, la société SIMTRAM-BENIN S.A n'a pas effectué les réparations locatives à sa charge, en ayant d'ailleurs quitté les lieux sans immédiatement remettre les clefs ;

Que l'appréciation du premier juge aux fins de sa condamnation à payer deux millions (2.000.000) FCFA de ce chef procède d'un examen judicieux de la situation des locaux loués ;

Qu'il échet de confirmer la décision sur ce point ;

Attendu que la société SIMTRAM-BENIN S.A ayant succombée sera condamnée aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

### **En la forme :**

Reçoit la société SIMTRAM-BENIN S.A et AGBANTEY Jean-Boniface en leur appel et GOUSSANOU Salomon en son appel incident contre le jugement n° 107/14/2<sup>ème</sup> C.COM rendu le 08 septembre 2014 par le tribunal de première instance de Cotonou ;

### **Au fond :**

Infirme ledit jugement, seulement en ce qu'il a prononcé des condamnations à l'égard de AGBANTEY Jean-Boniface, le Directeur Général de la société

SIMTRAM-BENIN S.A;

**Evoquant et statuant à nouveau :**

Décharge AGBANTEY Jean-Boniface des condamnations prononcées contre lui ;

Confirme le jugement n° 107/14/2<sup>ème</sup> C.COM rendu le 08 septembre 2014 par le tribunal de première instance de Cotonou, pour tout le reste ;

Condamne la société SIMTRAM-BENIN S.A aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**