

**ARRET
N°036/25/1C-P2/
CFIN/
CA-COM-C
DU 17 OCTOBRE
2025**

**RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0020**

Société POOJA SARL

(Me Elvys DIDE)

C/

SAÏZONOU Magloire

**(SCPA Filbert
BEHANZIN)**

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 : François AKOUTA et Chimène ADJALLA

MINISTERE PUBLIC: Christian ADJAKAS

GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Arnaud SOKOU

DERNIERE AUDIENCE : le 09 mai 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation en date du 28 août 2017 de Maître Marc OREKAN, Huissier de Justice près la Cour d'Appel et le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Porto-Novo ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°027/2017/2^e Ch-com rendu entre les parties le 18 mai 2017 par le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort, prononcé le 17 octobre 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

Société POOJA SARL, inscrite au RCCM sous le numéro RB/COT/07 B 1472, ayant son siège social à Cotonou, Carré 362, Missèbo, agissant aux poursuite et diligence de son gérant, demeurant et domicilié ès-qualité audit siège, **assistée de Maître Elvys S. DIDE, Avocat au Barreau du Bénin** ;

D'UNE PART

INTIME :

SAÏZONOU Magloire, Opérateur économique, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié au carré n° 152 à Akpkakpa, quartier JACK, Cotonou, 06 BP 2094, Tél : 01 33 86 57, **assisté de Maître Filbert BEHANZIN, 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 18 mai 2017, le tribunal de première instance de Cotonou a prononcé le jugement n° 027/2017/2è Ch-Com dont le dispositif est reproduit ci-dessous, dans un contentieux portant sur le bail à usage professionnel :

« Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort ;

Constate que par procédure d'adjudication, Magloire SAIZONOU a la pleine propriété de l'immeuble loué par les défendeurs et devient le nouveau bailleur des preneurs ;

Constate que les défendeurs sont débiteurs de plusieurs termes de loyers échus et non payés ;

Dit que le non-paiement du loyer est une cause péremptoire de résiliation du bail et d'expulsion du preneur ;

Prononce la résiliation des baux conclus entre Magloire SAIZONOU et chacun des défendeurs ;

Ordonne l'expulsion des défendeurs, corps et biens, ainsi que de tous occupants de leur Chef des lieux loués ;

Condamne chacun des défendeurs au paiement de la somme de cinq millions (5.000.000) FCFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés de décembre 2015 à avril 2017 ;

Dit n'y avoir lieu à astreinte comminatoire ;

Ordonne l'exécution provisoire sur minute de la présente décision en ce qui concerne la résiliation du bail et l'expulsion des preneurs ;

Condamne les défendeurs aux dépens » ;

La société POOJA SARL a relevé appel de cette décision par exploit du 28 août 2017 et attrait SAÏZONOU Magloire devant la Cour, en sollicitant son annulation ou son infirmation ;

Elle demande à la Cour de statuer à nouveau, aux fins d'ordonner la poursuite du contrat de bail en date du 25 novembre 2015 qu'elle a conclu

avec la hoirie BEN LAWSON et de faire défense à Magloire SAÏZONOU d'avoir à le résilier ;

Il ressort des actes et faits ayant donné lieu à la décision attaquée, qu'en se prévalant de l'acquisition par adjudication de la propriété de l'immeuble abritant les boutiques louées par la société POOJA SARL auprès de la hoirie BEN LAWSON, SAÏZONOU Magloire a obtenu du tribunal de première instance de Cotonou le jugement réputé contradictoire n° 027/2017/2è Ch-Com en date du 18 mai 2017 ;

Ce jugement a été signifié par exploit du 17 août 2017, soit trois (03) mois plus tard, à la société POOJA SARL qui en a relevé appel suivant acte d'huissier du 28 août 2017 ;

C'est dans ce contexte que la société POOJA SARL prie la Cour de recevoir son appel et d'accueillir ses prétentions ;

Elle développe qu'elle a pris à bail plusieurs boutiques érigées sur la parcelle du lot 1241 sis au quartier Missèbo à Cotonou, auprès de la succession de BEN LAWSON, pour une durée de cinq (05) années, avec possibilité de renouvellement tacite ;

Qu'elle n'avait reçu, jusqu'à la signification du jugement querellé, aucune notification de changement de main de l'immeuble abritant les boutiques qu'elle exploite à titre commercial ;

Qu'en tout état de cause, le bail professionnel subsiste même en cas de changement de propriétaire des locaux loués ;

Qu'elle avait régulièrement payé les loyers à la succession BEN LAWSON jusqu'en 2019, alors que le premier juge l'a condamnée à payer des arriérés de décembre 2015 à avril 2017, faisant ainsi une mauvaise appréciation des faits ;

Qu'elle n'avait pas pu comparaître devant le tribunal pour faire valoir les preuves de paiement de loyer ;

Qu'aucune inexécution contractuelle ne pouvant être mise à sa charge, il convient de mettre à néant le jugement querellé en ce qui la concerne ;

SAÏZONOU Magloire n'a produit aucune observation au dossier, en dépit des ajournements opérés à son profit à cette fin, et bien qu'ayant constitué Conseil devant la Cour ;

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* » ;

Qu'en outre, l'article 608 dudit code prévoit que « *le délai à l'expiration duquel un recours ne peut plus être exercé court* :

- à compter du prononcé pour les décisions contradictoires ;
- à compter de la notification ou de la signification pour les décisions de défaut et les décisions réputées contradictoires » ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appel élevé par la société POOJA SARL 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 DE LA SOCIETE POOJA SARL

Attendu que l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général dispose en ses alinéa 1 à 3 que « *le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation*.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef » ;

Attendu qu'il résulte du dossier, que se prétendant nouveau propriétaire de l'immeuble abritant les boutiques exploitées par la société POOJA SARL aux fins de ses activités commerciales, SAÏZONOU Magloire a obtenu le jugement réputé contradictoire n° 027/2017/2è Ch-Com en date du 18 mai 2017 ayant prononcé son expulsion pour défaut de paiement de loyers et l'a condamnée à payer cinq millions (5.000.000) FCFA au titre des arriérés de loyer ;

Que la société POOJA SARL n'avait pas été présente en la procédure devant le tribunal, cependant que le jugement n'indique pas les raisons de sa décision réputée contradictoire ;

Que par ailleurs, le jugement entrepris ne précise pas qu'une mise en demeure a été délivrée au preneur, alors qu'il s'agit d'une formalité obligatoire, selon les termes de l'article 133 susvisé ;

Attendu, par ailleurs, que devant la Cour, la société POOJA SARL a produit les preuves de paiement des loyers jusqu'en 2018, alors que le jugement avait retenu le non-paiement de loyers de décembre 2015 à avril 2017 ;

Que dans ces conditions, il convient de retenir que le jugement critiqué a été rendu en méconnaissance des faits et de la loi et de l'infirmer en ce qui concerne la société POOJA SARL ;

Que par voie de conséquence, il échét de déclarer mal fondées les demandes de SAÏZONOU Magloire en résiliation de bail, expulsion et paiement d'arriérés de loyers à l'égard de l'appelante ;

Attendu que SAÏZONOU Magloire 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 l'appel interjeté par la société POOJA SARL contre le jugement n° 027/2017/2è Ch-Com rendu le 18 mai 2017 par le tribunal de première instance de Cotonou ;

Au fond :

Infirme ledit jugement en ces décisions relatives à la société POOJA SARL ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Rejette les demandes en résiliation de bail et paiement d'arriérés de loyer à l'égard de la société POOJA SARL ;

Condamne SAÏZONOU Magloire aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT