

**ARRET
N°037/25/1C-P2/
CFIN/
CA-COM-C
DU 17 OCTOBRE
2025**

**RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0048**

YEBE Christophe
Sèmako
**(Les Frères DOSSOU
& Me YENONFAN)**

C/

Société Continentale
de Services de
Commerce et
d'Industrie
(CO.SER.CI) S.A

**(Me Victorien
FADE)**

**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 08 août 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation en date des 19 et 20 février 2020 de Maître Yvonne DOSSOU-DAGBENONBAKIN, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance de Première Classe et la Cour d'Appel de Cotonou ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°08/2020-C.B.COM rendu entre les parties le 10 février 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 le 17 octobre 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT :

YEBE Sèmako Christophe, Ingénieur Agronome, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Cadjèhoun 2, Carré 1180, 06 BP 1050, Tél : 01 97 89 24 03, assisté des Frères DOSSOU & Me Hermann YENONFAN, Avocats au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMEE :

CONTINENTALE DE SERVICES, DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CO.SER.CI) S.A, inscrite au RCCM sous le numéro RB COT/11 B 7593, ayant son siège social à Cotonou, îlot 1643 M, quartier Aïbatin II, 03 BP 1622 Jéricho, prise en la personne de son Administrateur Général, madame Pia Arlette B. KPENOU ALECHOU, demeurant et domiciliée ès-qualités audit siège, assistée de Maître Victorien FADE, 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 10 février 2020, le tribunal de première instance de Cotonou a rendu le jugement n° 08/2020-C.B.COM, dans un contentieux portant sur le bail à usage professionnel, dont le dispositif est libellé comme suit :

« statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale (Baux commerciaux) et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la société Continentale de Services, de Commerce et d'industrie (CO.SER.CI) S.A ;

Dit que le refus de renouvellement du bail a été fait par Christophe Sèmako YEBE conformément aux dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme de l'OHADA portant droit commerciale général ;

Dit que la société Continentale de Services, de Commerce et d'industrie (CO.SER.CI) S.A a droit à une indemnité d'éviction ;

Par conséquent, condamne Christophe Sèmako YEBE à verser la somme de soixante-dix millions (70.000.000) de francs à la Société Continentale de Services, de Commerce et d'industrie (CO.SER.CI) S.A au titre de l'indemnité d'éviction ;

Déboute les parties du surplus de leur demande ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision sur minute et avant enregistrement, nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne Christophe Sèmako YEBE aux dépens » ;

Suivant exploit des 19 et 20 février 2020, Christophe Sèmako YEBE a relevé appel de cette décision et attrait la société CO.SER.CI S.A devant la Cour, en sollicitant son infirmation ;

Au terme des débats devant la Cour, et suivant les conclusions de son Conseil en date des 10 mai 2021 et 07 avril 2022, Christophe Sèmako YEBE demande à la Cour :

1. d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à payer une indemnité d'éviction de soixante-dix millions (70.000.000) FCFA et ordonné

l'exécution provisoire sur minute pour la totalité de la condamnation ;

2. Statuer à nouveau, aux fins de :

- constater que suite au non-renouvellement du bail, la société CO.SER.CI S.A a, suivant exploit d'opposition à refus de renouvellement de bail, saisi le premier juge aux fins de son maintien dans les lieux ;

- constater que la saisine du juge d'instance a entraîné la poursuite du bail avec ses effets et que pendant ce temps, la société CO.SER.CI S.A a cessé, non seulement le paiement de ses loyers, mais encore toute activité dans les lieux qu'elle a désertés ;

- dire qu'en cessant le paiement de ses loyers et l'exercice de toute activité commerciale dans les lieux loués durant le cours du bail, la société CO.SER.CI S.A a violé la loi et ne peut plus bénéficier d'indemnité d'éviction ;

- déclarer la société COSERCI S.A mal fondée en sa demande d'indemnité d'éviction et la débouter de toutes ses conclusions ;

En réplique, la société CO.SER.CI S.A prie la Cour :

- de confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a condamné Christophe Sèmako YEBE à lui payer une indemnité d'éviction ;

- d'infirmer le jugement en cause sur le rejet de sa demande de remboursement des investissements réalisés et de condamner Christophe Sèmako YEBE à lui payer 50.000.000 FCFA de ce chef ;

Il résulte des faits et actes de la procédure, que suivant une convention en date du 11 décembre 2012 ayant pris effet à compter du 1^{er} janvier 2013, Christophe Sèmako YEBE a donné à bail pour un usage commercial, au profit de la société CO.SER.CI S.A, une parcelle de terrain nue située au quartier CADJEHOUN à Cotonou, moyennant un loyer mensuel de cent trente mille (130.000) FCFA payable annuellement ; la durée du bail est de trois (03) années, renouvelables par tacite reconduction ; le preneur a versé au bailleur, à la conclusion du bail, la somme de trois millions cent vingt mille (3.120.000) FCFA couvrant les deux (deux) premières années allant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2014 ;

En cours de contrat, et suivant une correspondance en date du 11 mai 2015, Christophe Sèmako YEBE a notifié à la société CO.SER.CI S.A son intention de ne pas reconduire leur convention à son expiration, aux fins d'exploiter les lieux à des fins personnelles ;

Suivant exploit en date du 28 janvier 2016, la société CO.SER.CI S.A a formé

opposition au refus de renouvellement du bail et assigné Christophe Sèmako YEBE devant le tribunal de première instance de Cotonou qui a rendu le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus ;

MOYENS DE L'APPELANT

Christophe Sèmako YEBE développe que nonobstant la notification au preneur de son intention de reprise des lieux loués à l'expiration du contrat le 31 décembre 2015, le bail entre les parties s'est poursuivi, notamment durant l'instance introduite par la société CO.SER.CI S.A par exploit du 28 janvier 2016 ;

Que le preneur a plutôt arrêté tout paiement et cessé toute activité dans les lieux, les abandonnant dans un mauvais état, en raison d'un contentieux avec une autre société ;

Que pour la sauvegarde de ses intérêts, elle a fait constater l'abandon des lieux, l'enlèvement des meubles, le démontage des portes, fenêtres et tous autres équipements, suivant un procès-verbal du 19 novembre 2018 ;

Que face à ce constat de cessation d'activités et d'abandon des lieux, le premier juge ne pouvait pas prononcer à son encontre une indemnité d'éviction, à fortiori mettre à sa charge la somme de soixante-dix millions (70.000.000) FCFA de ce chef ;

Qu'au demeurant, la société CO.SER.CI S.A en vidant les lieux dans les conditions susdites, a vidé l'instance de son objet et provoqué la résiliation du bail de son fait ;

Qu'il convient d'infirmer le jugement querellé en ce qui concerne la condamnation au paiement d'une indemnité d'éviction ;

Qu'en outre, le premier juge a violé la loi, en ordonnant l'exécution provisoire sur minute de la totalité de la condamnation prononcée à tort, alors que l'article 597 alinéa 2 du code de procédure civile limite ladite mesure à hauteur de la moitié ;

MOYENS DE L'INTIMEE

La société CO.SER.CI S.A fait valoir, s'agissant du non-renouvellement du bail, que le juge ne peut rechercher les motifs de la volonté du bailleur en dehors de sa lettre de notification ;

Que le motif évoqué par Christophe Sèmako YEBE est illégal et en contradiction avec le droit au renouvellement qui est conféré au preneur par

l'article 123 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général ;

Que la condamnation du bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction est justifiée et ne peut être combattue par les arguments de ce dernier portant sur l'abandon des lieux et la cessation d'activités ;

Que s'agissant des investissements réalisés, il y a lieu d'analyser le contrat entre les parties comme un bail à construction ;

Que s'il est vrai que le contrat prévoit le non-remboursement des investissements, c'est en considération du droit au renouvellement du preneur qu'il en a été ainsi ;

Qu'en décidant de reprendre les lieux, Christophe Sèmako YEBE a voulu s'approprier ses réalisations et s'enrichir indûment ;

Qu'il convient d'infirmer le jugement sur ce point et de condamner l'appelant à lui payer cinquante millions (50.000.000) FCFA au titre des investissements réalisés ;

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 interjeté par Christophe Sèmako YEBE contre le jugement n° 08/2020-C.B.COM rendu le 10 février 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 LES MOYENS D'APPEL ET LA DEMANDE D'INDEMNITE D'EVICTION

Attendu qu'il est prescrit par l'article 127 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général, que « *le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :*

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant.

Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de

l'activité ;

Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser » ;

Que par ailleurs, selon les dispositions de l'article 125 du même Acte Uniforme, « *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.* »

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement (...) peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé » ;

Attendu qu'il ressort de l'analyse des faits et actes de la cause, que l'échéance du bail à usage professionnel conclu entre Christophe Sèmako YEBE et la société CO.SER.CI S.A était fixée au 31 décembre 2015, sous réserve du renouvellement de celui-ci ;

Que l'opposition du preneur à l'origine de la présente procédure a été formée par exploit avec assignation en date du 28 janvier 2016 ;

Qu'ainsi, le contrat entre les parties s'est poursuivi au-delà de l'échéance du 31 décembre 2015 et durant le cours de l'instance devant le tribunal de première instance de Cotonou qui a conduit au jugement attaqué;

Attendu que dans cette occurrence, la société CO.SER.CI S.A a cessé toute activité dans les lieux loués, ainsi que l'atteste le procès-verbal de constat du 19 novembre 2018 versé au dossier ;

Que nonobstant cette situation, le tribunal de première instance de Cotonou a condamné Christophe Sèmako YEBE à payer à la société CO.SER.CI S.A la somme de soixante-dix millions de francs, en retenant simplement que celui-ci « *s'est opposé au renouvellement du bail qui le lie à la Société Continentale de Services, de Commerce et d'Industrie (CO.SER.CI) S.A* » et « *qu'il convient de le condamner* » à verser ladite somme ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, le premier juge a fait une mauvaise

appréciation des faits et n'a pas donné une base légale à sa décision ;

Qu'il convient donc d'infirmer le jugement querellé, puis de rejeter, par évocation, la demande de la société CO.SER.CI S.A en paiement d'indemnité d'éviction ;

SUR LES MOYENS D'APPEL INCIDENT ET LA DEMANDE DE REMBOURSEMENT D'INVESTISSEMENTS

Attendu que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi aux parties et ne sont modifiées que par leur consentement mutuel ;

Attendu qu'en l'espèce, la convention de bail entre Christophe Sèmako YEBE et la société CO.SER.CI S.A prévoit que le preneur peut opérer des aménagements dans les lieux et que tous embellissements, améliorations, décors quelconques resteront la propriété du bailleur, sauf au preneur de faire la remise en état initial ;

Qu'il a été également stipulé entre les parties que seul le montant total des frais à débourser pour le branchement d'électricité et le raccordement d'eau lui sera remboursé par imputation sur les loyers ;

Attendu qu'en vertu de ces stipulations contractuelles sans ambiguïté, le premier juge a rejeté la demande de la société CO.SER.CI S.A en condamnation de Christophe Sèmako YEBE à lui payer la somme de cinquante millions (50.000.000) FCFA à titre de remboursement d'investissements ;

Que cette décision mérite confirmation ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu qu'aux termes de l'article 597 du code de procédure civile, « *hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties et seulement pour les cas d'urgence ou de péril en la demeure.* »

Elle ne peut être ordonnée que pour partie n'excédant pas la moitié de la condamnation. En aucun cas, elle ne peut l'être pour les dépens » ;

Attendu qu'en l'espèce, l'exécution provisoire sur minute de la condamnation au paiement de la somme de soixante-dix millions de francs a été ordonnée sur la totalité de ce montant, au mépris des prescriptions ci-dessus du code de procédure civile qui limitent son plafond à la moitié ;

Qu'il convient d'infirmer le jugement entrepris sur ce point, sans qu'il y ait

lieu de procéder par évocation sur ce point ;

Attendu que l'intimée 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 interjeté par Christophe Sèmako YEBE contre le jugement n° 08/2020-C.B.COM rendu le 10 février 2020 par le tribunal de première instance de Cotonou ;

Au fond :

Infirme ledit jugement en ce qu'il a condamné Christophe Sèmako YEBE à payer à la société Continentale de Services, de Commerce et d'Industrie (CO.SER.CI) S.A la somme de soixante-dix millions (70.000.000) FCFA à titre d'indemnité d'éviction et en

a ordonné l'exécution provisoire sur minute en totalité ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Rejette la demande de la société CO.SER.CI S.A en paiement d'indemnité d'éviction ;

Confirme le jugement sus-indiqué pour le surplus ;

Condamne la société CO.SER.CI S.A aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT