

**ARRET**  
**N°039/25/1C-P2/**  
**CFIN/**  
**CA-COM-C**  
**DU 07 NOVEMBRE**  
**2025**

**RÔLE GENERAL**  
**BJ/CA-COM-**  
**C/2024/0159**

ADELAOUN Baudouin  
Ets LADIES FASHION

SOCIETE  
INTERNATIONALE  
PLUS SARL

**(Me Alphonse**  
**ADANDEDJAN)**

**C/**

Société INVESTISS  
IMMOBILIER SARL

**(SCPA GAMA &**  
**Associés)**

**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

DERNIERE AUDIENCE : le 21 mars 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation  
en date du 26 août 2020 de Maître Marc OREKAN, 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° 0107/2020/CJ1/S3/TCC rendu entre  
les parties le 13 août 2020 par le Tribunal de Commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier  
ressort, prononcé le 07 novembre 2025 ;

**LES PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTS** :

**ADELAOUN Kocou Baudouin**, Commerçant à Cotonou, exerçant sous  
l'enseigne des Etablissements LADIES FASHION, de nationalité béninoise,  
demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Agontinkon, Carré N° 11098 ;

**Les Etablissements LADIES FASHION**, ayant son siège au quartier  
Agontinkon, Carré 11098, Cotonou ;

**Société INTERNATIONALE PLUS SARL**, inscrite au RCCM sous le  
numéro RB/COT/15 B14640 du 02 octobre 2015, ayant son siège à  
Cotonou, agissant aux poursuites et diligences de son gérant en exercice,  
ADELAOUN Kocou Baudouin, demeurant et domicilié audit siège ;

Tous assistés de Maître Alphonse ADANDEDJAN, Avocat au Barreau  
du Bénin ;

**D'UNE PART**

**INTIMEE** :

**Société INVESTISS IMMOBILIER Sarl**, inscrite au RCCM sous le numéro  
RB/COT/07B1859, ayant son siège social à Cotonou, Carré n° 284, Rue du  
Capitaine ADJOVI, quartier ZONGO, agissant aux poursuites et diligences de  
son Gérant, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, **assistée de la**  
**SCPA GAMA & Associés** ;

**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 13 août 2020, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans une action en recouvrement de créances, le jugement n° 0107/CJ1/S3/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

*« Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et en premier ressort ;*

*Condamne Baudouin Kokou ADELAOUN exerçant sous l'enseigne des établissements LADIES FASHION et la Société INTERNATIONAL PLUS SARL à payer à la Société INVESTISS IMMOBILIER SARL en principal la somme de francs CFA dix millions huit cent mille (10.800.000) à titre de loyers échus et impayés et de francs CFA cent cinquante et un mille (151.000) à titre des frais des réparations locatives ;*

*Rejette la demande des dommages-intérêts formulée ;*

*Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;*

*Condamne les défendeurs aux dépens » ;*

Suivant exploit en date du 26 août 2020, ADELAOUN Baudouin Kokou exerçant le commerce sous l'enseigne des établissements LADIES FASHION et la société INTERNATIONAL PLUS SARL ont relevé appel de ce jugement et attirent la société INVESTISS IMMOBILIER SARL devant la Cour de céans, en sollicitant son annulation ou son infirmation ;

Les appelants n'ont pas produit de conclusions d'appel au soutien de leur recours ;

Il est exposé par ADELAOUN Baudouin Kokou et la société INTERNATIONAL PLUS SARL, aux termes de l'exploit portant déclaration d'appel avec assignation, que le jugement querellé leur cause griefs, en ce que le premier juge les a condamnés malgré leur bonne foi effective pour organiser le paiement de la créance locative dont ils contestent le montant ;

La société INVESTISS IMMOBILIER SARL prie la Cour de :

- constater que les appelants ont pris une boutique à bail auprès d'elle, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de cinq cent mille

(500.000) FCFA ;

- constater que les appelants lui doivent la somme de dix millions huit cent mille (10.800.000) FCFA au titre des loyers échus mais restés impayés, outre les frais de réparation locative de cent cinquante et un mille (151.000) FCFA ;

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et condamner les appelants aux dépens ;

L'intimée fait valoir qu'elle a entretenu une relation de bail avec ADELAOUN Baudouin Kokou exerçant le commerce sous l'enseigne établissements LADIES FASHION et la société INTERNATIONAL PLUS SARL d'où il est résulté la créance réclamée, lors de la remise des clefs le 02 août 2019 ;

Que ses locataires ont déménagé en catimini, craignant une exécution forcée ;

Qu'il convient de mettre fin à leurs manœuvres dilatoires ;

### **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 ADELAOUN Baudouin Kokou et la société INTERNATIONAL PLUS SARL l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### **SUR LE JUGEMENT ATTAQUÉ**

Attendu qu'aux termes de l'article 897 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels ces prétentions sont fondées.*

*La partie qui conclut à l'infirmité du jugement doit expressément énoncer les moyens qu'elle invoque sans pouvoir procéder par voie de référence à ses conclusions de première instance.*

*La partie qui, sans énoncer de nouveaux moyens, demande la confirmation*

*du jugement, est réputée s'en approprier les motifs » ;*

Que par ailleurs, l'article 897 dudit code énonce que « *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 qu'en l'espèce, ADELAOUN Boudouin Kokou exerçant le commerce sous l'enseigne établissements LADIES FASHION et la société INTERNATIONAL PLUS SARL n'ont formulé aucune critique contre le jugement attaqué, l'acte d'appel lui-même ne contenant que des formules générales ;

Que cependant, le dossier de la procédure atteste la réalité de la créance de loyers de la société INVESTISS IMMOBILIER SARL, celle-ci ayant produit au dossier, les correspondances entre elle et les appelants établissant l'existence de loyers impayés, la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ainsi que les actes de saisie conservatoire de biens meubles corporels entrepris en recouvrement de la créance de loyer ;

Qu'il convient donc de rejeter l'appel et de confirmer le jugement entrepris ;

Attendu que les appelants ayant succombé, seront condamnés 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 ADELAOUN Boudouin Kokou exerçant le commerce sous l'enseigne établissements LADIES FASHION, et la société INTERNATIONAL PLUS SARL contre le jugement n° 0107/CJ1/S3/TCC rendu le 13 août 2020 par le tribunal de commerce de Cotonou;

#### **Au fond :**

Déclare l'appel mal fondé ;

Confirme ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Condamne ADELAOUN Boudouin Kokou et la société INTERNATIONAL PLUS SARL aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**