

REPUBLIQUE DU BENIN

ARRET

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

N°041/25/1C-P1/

1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 1

CACP/

CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE

CA-COM-C

PREPARATOIRE

DU 22 OCTOBRE

PRESIDENT : William KODJOH-KPAKPASSOU

2025

CONSEILLERS CONSULAIRES : Eric ASSOGBA et Cyprien

TOZO

MINISTERE PUBLIC: Christian ADJAKAS

GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Moutiath Anikè

RÔLE GENERAL

SALIFOU BALOGOUN

**BJ/CA-COM-
C/2024/1374**

DEBATS : 28 mai 2025

Société PETROLUX
SARL

**(Me Aum Rockas
AMOUSSOUVI)**

C/

Rachidi CHITOU

**(Me Sadikou Ayo
ALAO)**

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation à comparaître devant la cour d'appel du 12 mars 2024 de Maître Cyrille AHEHEHINNOU YEDO, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de Cotonou et le Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe de Ouidah.

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°016/2024/CJ1/S2/TCC rendu le 29 février 2024 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 22 octobre 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

Société PETROLUX SARL, au capital de F CFA 5.000.000 immatriculée au RCCM N°RB/COT/19 B 25264, IFU : 3201910965709, ayant son siège sis à AIDJEDO, Lot 895 Parcelle A Immeuble CHITOU, Face Pâtisserie J'ADORE, COTONOU, Tél : +229 01 91 39 33 33 – BP : 2775 Abomey-Calavi, agissant aux poursuite et diligence de son gérant en exercice, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, assistée de **Maître Aum Rockas AMOUSSOUVI, Avocat au Barreau du Bénin** ;

D'UNE PART

INTIME :

Rachidi CHITOU, Chef d'entreprise, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou au quartier Aïdjèdo II carré N° 877, assisté de **Maître Sadikou Ayo ALAO, 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 29 février 2024, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de bail commercial opposant CHITOU Rachidi à la société PETROLUX SARL, le jugement n° 016/2024/CJ1/S2/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

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

Constate le non-paiement de loyers par la société PETROLUX SARL ;

Rejette la demande de statuer en amiable compositeur ;

Prononce la résiliation du bail conclu entre CHITOU Rachidi et la Société PETROLUX SARL, portant sur le deuxième étage côté A de son immeuble bâti de type R+3 érigé sur la parcelle « L » du lot 886 quartier Aïdjèdo dans la commune de Cotonou ;

Ordonne l'expulsion de la société PETROLUX SARL ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués ;

Condamne la société PETROLUX SARL à payer à CHITOU Rachidi la somme de francs CFA soixante-dix mille cent dix-huit (70.118) au titre des arriérés de loyers ;

Donne acte à CHITOU Rachidi de ce qu'il renonce à sa demande de paiement de la somme de cent vingt mille cinq soixante-quinze (120.575) francs CFA représentant la majoration sur revenus fonciers 2023 ;

Déboute la société PETROLUX SARL de toutes ses demandes ;

Rejette l'exécution provisoire sur minute ;

Condamne la société PETROLUX SARL aux dépens » ;

La société PETROLUX SARL a relevé appel de cette décision par exploit du 12 mars 2024 avec assignation de CHITOU Rachidi devant la Cour de céans, en sollicitant son infirmation ;

Au terme des débats devant la Cour, elle demande à la

juridiction de :

1. En la forme

- recevoir son appel ;

2. Au fond

- dire que la demande en justice aux fins de résiliation de bail, de condamnation au paiement et d'expulsion introduite par CHITOU Rachidi est mal fondée ;

- dire qu'elle est un occupant de bonne foi et lui accorder un délai d'occupation de douze (12) mois des lieux avec paiement d'une indemnité d'occupation correspondante au montant du loyer mensuel payé ;

- débouter CHITOU Rachidi de toutes ses demandes et le condamner aux dépens ;

En réplique, CHITOU Rachidi prie la Cour de :

1. constater que la société PETROLUX SARL reste devoir au total, au 14 mai 2025, 3.613.868 FCFA décomposée comme suit :

- la somme de 70.118 FCFA fixée par le premier juge ;

- la somme de 3.543.750 FCFA correspondant aux loyers de cinq (05) trimestres impayés, du 15 février 2024 au 14 mai 2025, majorés de 5% conformément au contrat des parties ;

2. condamner la société PETROLUX SARL à lui payer 3.543.750 FCFA au titre des arriérés de loyer, et confirmer la décision entreprise ;

3. assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute ;

Il résulte des faits et actes de l'espèce, que pour cause de non-paiement de la somme de 1.529.728 FCFA au titre des loyers de l'immeuble pris à bail par la société PETROLUX SARL, CHITOU Rachidi, le bailleur, lui a fait signifier un commandement de payer, par exploit du 17 mai 2023 ;

A la suite, la société PETROLUX SARL a effectué le paiement de la somme d'un million (1.000.000) FCFA le 15 juin 2023 ;

Poursuivant son entreprise procédurale, CHITOU Rachidi a attrait la société PETROLUX SARL devant le tribunal de commerce de Cotonou, par exploit du 18 octobre 2023, aux fins de sa condamnation au

paiement des arriérés de loyer et de son expulsion ;

En cours d'instance, la société PETROLUX SARL a payé à CHITOU Rachidi, un million (1.000.000) FCFA le 18 janvier 2024 et le même montant le 15 février 2024 ;

C'est dans ce contexte qu'est intervenu le jugement n° 016/2024/CJ1/S2/TCC dont le dispositif est reproduit ci-dessus ;

MOYENS DE L'APPELANTE

La société PETROLUX SARL développe que le non-paiement de ses loyers est consécutive aux difficultés inhérentes au fonctionnement d'une entreprise ;

Que la décision du tribunal procède d'une mauvaise appréciation des faits de la cause et d'une fausse application de la loi, en ce qu'elle était à jour des loyers, après payé au total la somme de trois millions (3.000.000) FCFA entre le 15 juin 2023 et le 15 février 2024 ;

Que la mesure d'expulsion prononcée par le tribunal devrait emporter la restitution de la caution de bail qu'elle a sollicitée ;

Que le tribunal ne saurait faire droit à la demande de CHITOU Rachidi aux fins de sa condamnation à lui payer la somme de 3.613.868 FCFA, sans le contraindre à l'observation à nouveau de la formalité de mise en demeure préalable prévue à l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général ;

Que toute somme pouvant être due par elle ne peut constituer qu'une indemnité d'occupation exempte d'intérêts ;

Qu'elle est un occupant de bonne foi qui devrait bénéficier d'un délai de grâce de douze (12) mois pour continuer d'exercer son activité commerciale dans les lieux, en attendant de les libérer ;

MOYENS DE L'INTIMÉ

CHITOU Rachidi fait valoir en réplique, qu'en dépit du commandement de payer qui lui avait été signifié, la société PETROLUX SARL a accumulé des arriérés de loyer jusqu'en mai 2025 ;

Que conformément aux clauses contractuelles, le loyer payable par trimestre est majoré d'une pénalité de 5% en cas de retard, à la suite d'une mise en demeure ;

Qu'il convient de faire droit à ses prétentions ;

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 la société PETROLUX SARL contre le jugement n° 016/2024/CJ1/S2/TCC rendu le 29 février 2024 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 LES MOYENS D'APPELS ET LES DEMANDES DES PARTIES RELATIVES AU BAIL COMMERCIAL

Attendu que suivant l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général, en ses dispositions régissant le bail à usage professionnel, principalement les articles 112 et 133, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus, entre les mains du bailleur, en contrepartie de la jouissance des lieux loués, sous peine de résiliation du contrat et de ses suites ;

Attendu qu'il ressort des faits de la cause, que par suite de non-paiement de loyers par la société PETROLUX SARL, le bailleur CHITOU Rachidi lui a adressé une mise en demeure par exploit du 17 mai 2023, aux fins de respect des clauses et conditions du bail, puis s'est pourvu en justice aux fins de la résiliation du contrat et de ses corollaires ;

Que le tribunal ayant constaté que la société PETROLUX SARL est restée débitrice de loyers a rendu le jugement n° 016/2024/CJ1/S2/TCC dont est appel ;

Attendu qu'en cause d'appel, il apparaît que la société PETROLUX SARL a continué d'accumuler les loyers impayés et est restée débitrice de ceux de la période du 15 février 2024 au 14 mai 2025, soit la somme de trois millions trois cent soixantequinze mille (3.375.000) FCFA, le loyer mensuel étant de 225.000 FCFA ;

Que c'est donc à bon droit que les demandes de CHITOU Rachidi aux fins de résiliation dudit bail, d'expulsion de la société PETROLUX SARL

et de sa condamnation au paiement ont été favorablement accueillies par le tribunal et le preneur débouté de toutes prétentions ;

Attendu que s'agissant du montant, il convient que la Cour, jugeant en fait et en droit à la suite de l'appel, détermine les loyers dus à leur montant actuel à partir de la mise en demeure, en prenant en compte les impayés du 15 février 2024 au 14 mai 2025 ainsi que ceux fixés par le tribunal, soit la somme totale de trois millions quatre cent quarante-cinq mille cent dix-huit (3.445.118) FCFA ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que l'exécution d'un arrêt au seul vu de la minute n'a lieu qu'en cas d'extrême nécessité dûment justifiée ;

Attendu que CHITOU Rachidi s'est contenté de simples affirmations au soutien de sa demande aux fins d'exécution provisoire sur minute du présent arrêt ;

Qu'au surplus, la décision de la cour d'appel en matière commerciale est rendue en dernier ressort et n'est pas susceptible de recours suspensif ;

Qu'il convient donc de rejeter cette demande ;

Attendu que l'appelante succombant, 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 PETROLUX SARL en son appel contre le jugement n° 016/2024/CJ1/S2/TCC rendu le 29 février 2024 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Le déclare mal fondé ;

Fixe le montant des arriérés de loyer à la somme de trois millions quatre cent quarante-cinq mille cent dix-huit (3.445.118) FCFA ;

Condamne la société PETROLUX SARL à payer ladite somme à CHITOU Rachidi ;

Rejette la demande d'exécution provisoire sur minute ;

Confirme le jugement n° 016/2024/CJ1/S2/TCC du 29 février 2024 pour le surplus ;

Condamne la société PETROLUX SARL.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT