

**REPUBLIQUE DU BENIN**

**COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU**

**ARRET**  
**N°043/25/1C-P2/**  
**CFIN/**  
**CA-COM-C**  
**DU 21 NOVEMBRE**  
**2025**

**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 30 mai 2025

**RÔLE GENERAL**  
**BJ/CA-COM-**  
**C/2024/0366**

**MODE DE SAISINE DE LA COUR** : Acte d'appel avec assignation en date du 05 novembre 2020 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° 056/2èmeCh. CMC/2020 rendu entre les parties le 21 octobre 2020 par le Tribunal de Première Instance d'Abomey-Calavi ;

**ARRET** : Arrêt par défaut en matière commerciale, en appel et en dernier ressort, prononcé le 21 novembre 2025 ;

**LES PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTS** :

**Ecole Supérieure de Commerce et d'Administration des Entreprises du Bénin (ESCAE BENIN UNIVERSITY)**, agissant aux poursuites et diligence de son représentant légal, son Président Fondateur, monsieur MEHOBA Dossa Théodore, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié ès-qualités au siège de ladite école sise à Tankpè, Commune d'Abomey-Calavi ;

**MEHOBA Dossa Théodore**, Président Fondateur de l'ESCAE-BENIN UNIVERSITY, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié ès-qualités au siège de ladite école sise à Tankpè, commune d'Abomey-Calavi ;

Assistés de **Maître Abdon DEGUENON, Avocat au Barreau du Bénin** ;

**D'UNE PART**

**INTIME** :

**HOUNDJE Romuald**, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Sainte Rita, Danhokon, Cotonou ;

**D'AUTRE PART**

- Ecole Supérieure de  
Commerce et  
d'Administration des  
Entreprises du Bénin  
(ESCAE BENIN  
UNIVERSITY )

- MEHOBA Dossa  
Théodore

**(Me Abdon  
DEGUENON)**

**C/**

**HOUNDJE Romuald**

## 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 21 octobre 2020, le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi a prononcé, dans un contentieux en matière de bail à usage professionnel opposant HOUNDJE Romuald à l'Ecole Supérieure du Commerce et d'Administration des Entreprises du Bénin (ESCAE UNIVERSITY BENIN) représentée par MEHOPA Dossa Théodore, le jugement n° 056/2<sup>ème</sup> Ch. CMC/2020 dont le dispositif est libellé comme suit :

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

*Reçoit HOUNDJE Romuald en son action ;*

*Rejette l'exception d'inexécution soulevée par l'Ecole Supérieure du Commerce et d'Administration des Entreprises du Bénin, (ESCAE-Bénin), représentée par son président fondateur, MEHOPA Dossa Théodore ;*

*Condamne l'Ecole Supérieure du Commerce et d'Administration des Entreprises du Bénin, (ESCAE-Bénin), représentée par son président fondateur, MEHOPA Dossa Théodore, au paiement de la somme de cinq millions huit cent quatre mille neuf cent soixante-seize (5.804.976) francs CFA, représentant le solde du loyer dû et impayé ;*

*Rejette la demande de HOUNDJE Romuald tendant à voir l'Ecole Supérieure du Commerce et d'Administration des Entreprises du Bénin, (ESCAE-Bénin), représentée par son président fondateur, MEHOPA Dossa Théodore condamner au paiement de la somme de onze millions trois cent quarante mille (11.340.000) francs CFA, au titre de loyer de l'année en cours ;*

*Déboute HOUNDJE Romuald de sa demande tendant à voir l'Ecole Supérieure du Commerce et d'Administration des Entreprises du Bénin, (ESCAE-Bénin), représentée par son président fondateur, MEHOPA Dossa Théodore condamner au paiement d'une somme de un million (1.000.000) francs CFA au titre d'impayé des factures de consommation en énergie électrique et d'eau ;*

*Rejette les demandes de dommages-intérêts formulées par HOUNDJE Romuald et l'Ecole Supérieure du Commerce et d'Administration des Entreprises du Bénin, (ESCAE-Bénin), représentée par son président*

*fondateur, MEHOBBA Dossa Théodore ;*

*Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement ;*

*Condamne l'Ecole Supérieure du Commerce et d'Administration des Entreprises du Bénin, (ESCAE-Bénin), représentée par son président fondateur, MEHOBBA Dossa Théodore aux dépens » ;*

ESCAE UNIVERSITY BENIN a relevé appel de cette décision par exploit du 05 novembre 2020 et attrait HOUNDJÉ Romuald devant la Cour, en sollicitant son infirmation ;

Dans ses conclusions récapitulatives en date du 06 février 2025, ESCAE UNIVERSITY BENIN demande à la Cour de :

- constater que c'est à bon droit qu'elle s'est abstenue de payer les loyers réclamés par le bailleur, en vue de contraindre celui-ci à réparer les vices et irrégularités de l'immeuble loué, en application de la règle de l'exception d'inexécution ;

- dire que sa condamnation au paiement de la somme de cinq millions huit cent quatre mille neuf cent soixante-seize (5.804.976) francs CFA, représentant le solde de loyers impayés est sans fondement légal ;

- annuler ou infirmer partiellement le jugement querellé pour violation de la loi et dénaturation des faits, puis rejeter les prétentions de HOUNDJÉ Romuald ;

L'intimé n'a pas constitué de Conseil devant la Cour et n'a donc pas produit d'observations ; il ressort de l'examen de l'acte d'appel avec assignation que celui-ci n'a pu être touché et l'huissier instrumentaire a effectué un dépôt à mairie ;

Il résulte des faits et actes de la cause que ESCAE UNIVERSITY BENIN a pris à bail auprès de HOUNDJÉ Romuald un immeuble de type R+4 sis au quartier TANKPE-PARANA dans la commune d'Abomey-Calavi, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, moyennant un loyer annuel de 11.340.000 FCFA payable par avance et trois (03) mois avant l'expiration du contrat ;

La convention de bail ayant été signée entre les parties le 30 septembre 2015 pour entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2016, ESCAE UNIVERSITY BENIN a versé au bailleur 6.153.900 FCFA sur 11.340.000 FCFA, en sollicitant son indulgence aux fins de verser le solde dans un proche délai ; n'ayant pas honoré sa promesse, ESCAE UNIVERSITY BENIN par l'intermédiaire de son représentant MEHOBBA Dossa Théodore, a pris un engagement de payer le

solde, sans succès ; le 05 octobre 2016, ESCAE UNIVERSITY BENIN a quitté les lieux loués ;

Le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus a été rendu sur la poursuite du bailleur, en recouvrement des loyers impayés ;

Au soutien de son appel, ESCAE UNIVERSITY BENIN développe que le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits, en ce qu'il n'a pas tenu compte des griefs qu'elle a soulevés, en ce qui concerne les difficultés d'exploitation de l'immeuble loué, tels que le défaut d'alimentation en eau des installations sanitaires, la présence de gravats à l'entrée du bâtiment, l'absence de rampe de sécurité au niveau des escaliers ;

Que l'exception d'inexécution a été invoquée devant le tribunal, avec un procès-verbal de constat d'huissier à l'appui ;

Que c'est par une mauvaise application de la loi qu'elle a été condamnée à payer 5.804.976 FCFA à HOUNDJE Romuald ;

### **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 ESCAE UNIVERSITY BENIN contre le jugement n° 056/2<sup>ème</sup> Ch. CMC/2020 rendu le 21 octobre 2020 par le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi 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 CONDAMNATION AU PAIEMENT**

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 qu'il résulte des énonciations du jugement attaqué, que c'est après dix (10) mois d'exécution du bail en cause et suite à la mise en demeure de payer le solde des loyers de la première année, que ESCAE UNIVERSITY

BENIN a soulevé des griefs et invoqué l'exception d'inexécution que le premier juge a rejeté, bien à propos, après avoir constaté que l'immeuble loué lui a été délivré à l'état neuf, sans aucune remarque par le preneur ;

Que c'est donc à bon droit que ESCAE UNIVERSITY BENIN a été condamnée à payer à HOUNDJE Romuald la somme de cinq millions huit cent quatre mille neuf cent soixante-seize (5.804.976) francs CFA, représentant le solde de loyers impayés ;

Qu'il convient de confirmer le jugement entrepris ;

Attendu que l'appelant succombant, sera condamné aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort ;

### **En la forme :**

Reçoit l'appel formé par l'Ecole Supérieure du Commerce et d'Administration des Entreprises du Bénin (ESCAE UNIVERSITY BENIN) contre le jugement n° 056/2<sup>ème</sup> Ch. CMC/2020 rendu le 21 octobre 2020 par le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi ;

### **Au fond :**

Le déclare mal fondé ;

Confirme le jugement n° 056/2<sup>ème</sup> Ch. CMC/2020 du 21 octobre 2020 ;

Condamne ESCAE UNIVERSITY BENIN aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**