

ARRET N°061/25/1C-
P5/VE/MARL/CA-COM-C
du 13 octobre 2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-C/2024/0335

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU
PREMIERE CHAMBRE D'APPEL PÔLE 5

PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU
CONSEILLERS : Eric ASSOGBA et Laurent SOGNONNOU
MINISTERE PUBLIC: Christian ADJAKAS
GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Arnaud SOKOU
DERNIERE AUDIENCE : 13 octobre 2025

AGBOTON Bernadin
Honoré

(SCPA B&B Conseils &
Associés)

C/

ODE MARTINS Blaise

(Me DODJINO)

Objet : Appel contre
jugement n°

007/2022/CJ1/S3/TCC du
13 janvier 2022

(Résiliation de bail et
expulsion)

MODE DE SAISINE DE LA COUR :

Déclaration d'appel avec assignation à comparaître devant la Cour d'Appel en date du 25 janvier 2022 de Maître Jonas AKPO, 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°007/2022/CJ1/S3/TCC du 13 janvier 2022 rendu par le Tribunal de Commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et dernier ressort prononcé le 13 octobre 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT : AGBOTON Bernadin Honoré, Commerçant de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Porto-Novo, quartier Ogan'la Gare-Nord, Carré 003, maison AGBOTON, 01 BP 2334 Porto-Novo, Tél : 01 96 10 06 72 ; assisté de la **SCPA B&B Conseils & Associés**, Avocats au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART ;

INTIME : ODE MARTINS A. Blaise, Enseignant à la retraite, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Porto-Novo, quartier Kpota-Sandodo, maison ODE MARTINS Blaise, 01 BP 1454 Porto-Novo, Tél : 01 66 72 24 20, assisté de **Maître Mesmin DODJINO**, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART ;

LA COUR,

Vu les pièces de la procédure ;

Ouï les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS ET PROCEDURES

Suivant contrat de bail en date du 1^{er} juillet 2013, Blaise ODE MARTINS a donné à bail à usage professionnel à Bernadin Honoré AGBOTON, une boutique dépendant de son immeuble sis au quartier Kpota-Sandodo à Porto-Novo, pour une année renouvelable par tacite reconduction, moyennant le paiement d'un un loyer mensuel de quatorze mille (14.000) francs CFA. Le preneur a cessé d'honorer ses engagements, notamment celui du paiement de loyers, depuis le mois d'avril 2021, cumulant ainsi trois (03) mois de loyers à la date de sa mise en demeure, par voie d'huissier le 16 juillet 2021, laquelle s'est révélée infructueuse. De guerre lasse, Blaise ODE MARTINS a, par exploit du 15 octobre 2021, attiré Bernadin Honoré AGBOTON devant le tribunal de commerce de Cotonou pour solliciter la résiliation du bail, son expulsion, sa condamnation au paiement des loyers échus jusqu'au prononcé du jugement, de cinq cent mille (500.000) francs CFA au titre des dommages-intérêts et l'exécution provisoire sur minute du jugement. Ce dernier a résisté à ces prétentions tout en formulant des demandes reconventionnelles.

Statuant sur ce contentieux entre les parties, la première chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou a rendu, le 13 janvier 2022, le jugement N°007/CJ1/S3/TCC dont le dispositif est conçu ainsi qu'il suit :

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

Constate le non-paiement de loyer par Bernadin Honoré AGBOTON au titre du contrat de bail conclu avec Blaise O. MARTINS et portant sur une boutique dépendant de son immeuble sis au quartier Kpota-Sandodo dans la commune de Porto-Novo ;

Prononce la résiliation du bail et l'expulsion de Bernadin Honoré

AGBOTON et de tous occupants de son chef de ladite boutique ;

Condamne Bernadin Honoré AGBOTON à payer à Blaise O. MARTINS la somme de FCFA trente-six mille (36.000) au titre des loyers échus et impayés ;

Rejette ses demandes reconventionnelles ;

Rejette également la demande de dommages-intérêts de Blaise O. MARTINS ;

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

Condamne Bernadin Honoré AGBOTON aux dépens. » ;

Par déclaration d'appel, en date du 25 janvier 2022, avec assignation de Blaise A. ODE MARTINS, AGBOTON Bernadin Honoré a relevé appel de la décision querellée, demandant à la Cour d'infirmer le jugement querellé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, statuant à nouveau, au principal : déclarer nul l'exploit valant mise en demeure en date du 16 juillet 2021, rejeter par conséquent la demande de résiliation de bail et d'expulsion formulée par l'intimé, le condamner à payer à son profit la somme de 20.000.000 francs CFA pour toutes causes de préjudices confondus, confirmer le jugement attaqué en toutes ses autres dispositions et enfin, le condamner aux entiers dépens ;

Au soutien de ses demandes, Bernadin Honoré AGBOTON expose que c'est à tort que le premier juge a ordonné la résiliation du bail et son expulsion ;

Qu'en effet, le loyer mensuel est convenu à douze mille (12.000) francs CFA ;

Qu'il a toujours payé ses loyers à bonne date ;

Que courant l'an 2020, au lieu d'effectuer des grosses réparations qui s'imposaient dans le local, Blaise ODE MARTINS a choisi d'augmenter le loyer dans le but de dissuader le preneur dans ses légitimes réclamations ;

Que pire, l'intimé a en outre décidé de le priver de l'énergie électrique, facteur indispensable pour l'exercice de ses activités et, de ce fait, lui a

causé une asphyxie financière et l'avarie de plusieurs de ses produits à conserver au frais ;

Que c'est sur ces entrefaites que, par exploit d'huissier en date du 16 juillet 2021, le bailleur lui a adressé une sommation de payer qui n'est d'ailleurs pas respectueuse des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général ;

Que d'une part, le bailleur, dans le même exploit de mise en demeure en date du 16 juillet 2021, a indiqué confusément les délais de 72 heures et d'un (1) mois pour que le preneur s'exécute ;

Que d'autre part, la mise en demeure n'a pas indiqué la ou les clauses et conditions du bail non respectés par le preneur ;

Que la jurisprudence de la CCJA est sans équivoque sur les conditions d'expulsion du preneur d'un bail commercial et enseigne que : *« l'expulsion du preneur d'un bail n'est possible que sous réserve du respect des conditions rigoureuses de sa mise en demeure par voie d'huissier reprenant sous peine de nullité les mentions de l'article 133 de l'AUDCG »* ;

Qu'en face de ces faits et de cette irrégularité patente de l'exploit de mise en demeure du 16 juillet 2021, le premier juge a curieusement fait d'une part, droit aux demandes de résiliation de bail et d'expulsion formulées par l'intimé et d'autre part, rejeter la demande de condamnation de l'intimé au paiement de dommages et intérêts au profit de l'appelant ;

Qu'en articulant ainsi qu'il l'a fait, le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits et une mauvaise application de la loi et expose par conséquent sa décision à l'infirmité de ces chefs ;

En réplique Blaise ODE MARTINS, à travers les conclusions d'appel de son conseil, sollicite de la Cour de :

- ✓ Confirmer le jugement querellé en ce qu'il a : prononcé la résiliation du bail et l'expulsion de Bernadin Honoré AGBOTON et de tous occupants de son chef de ladite boutique, condamné Bernadin Honoré AGBOTON à payer à Blaise O. MARTINS la somme de FCFA trente-six mille (36.000) au titre des loyers échus

et impayés et rejeté ses demandes reconventionnelles ;

- ✓ Condamner en sus l'appelant au paiement des loyers échus et impayés depuis le prononcé du jugement attaqué jusqu'au jour de la reddition de l'arrêt de la cour de céans et d'un montant d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Il fait savoir au soutien de ses prétentions que Bernadin Honoré AGBOTON, après avoir occupé sa boutique prise à bail, a cessé d'honorer ses engagements, notamment celui du paiement du loyer ;

Que malgré la mise en demeure du 16 juillet 2021 qui lui a été adressée, c'est le 19 octobre 2021, soit bien après le délai fixé dans la mise en demeure que l'appelant a versé la somme de soixante-douze mille (72.000) francs CFA sur les sept (07) mois qu'il doit ;

Qu'au sens de la lecture combinée des dispositions des articles 112 et 113 de l'Acte Uniforme révisé relatif au Droit Commercial Général, la sanction du non- respect par le locataire de son obligation principale de payer le prix du loyer est la résiliation du bail ;

Qu'à l'aune de ces deux articles sus visés, la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage n'hésite pas à prononcer la résiliation du contrat de bail dès lors que le locataire a violé son obligation en ne s'acquittant pas du loyer ;

Que le premier juge, en prononçant la résiliation du contrat de bail entre les parties et l'expulsion de l'appelant d'une part et, en le condamnant à payer la somme de 36.000 francs CFA au bailleur d'autre part, a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi ;

Que c'est pourquoi, il a sollicité de la Cour de confirmer le jugement attaqué sur ces points ;

Qu'il tient à notifier que depuis le prononcé du jugement querellé, Bernadin Honoré AGBOTON, alors qu'il continue de jouir de la boutique objet du bail, n'a plus rien payé ;

Qu'en vertu de l'article 645 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, il prie la Cour de condamner l'appelant à payer outre les trente six mille (36.000) francs CFA contenus dans le jugement critiqué, la somme équivalente des loyers échus et

impayés depuis le 13 janvier 2022 jusqu'à la date du présent arrêt ;

Que par ailleurs, cette posture du preneur, qui occupe, sans titre ni droit, depuis le 13 janvier 2022 les locaux loués sans pour autant s'acquitter des loyers, entraîne de graves préjudices au bailleur ;

Que par conséquent, c'est à bon droit qu'il sollicite de la juridiction de céans la condamnation de l'appelant au paiement à son profit de la somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que toutes les parties ont, par le bais de leur conseil respectif, fait valoir leur moyen de défense, le présent arrêt sera donc contradictoire à leur encontre ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Attendu que 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 prévoit que sous réserve des dispositions particulières, 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 ;

Que suivant l'article 622 du code susvisé, l'appel est formé soit par déclaration écrite, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les cas où la procédure est introduite par requête, et par exploit d'huissier contenant déclaration d'appel et assignation dans les cas où la procédure est introduite par voie d'assignation ;

Attendu que Bernadin Honoré AGBOTON a, par acte d'huissier portant déclaration d'appel avec assignation en date du 25 janvier 2022, relevé appel du jugement N°007/2022/CJ1/S3/TCC du 13 janvier 2022 rendu par la première chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou ;

Attendu que cet appel été formé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable;

SUR LE JUGEMENT QUERELLE

Attendu que AGBOTON Bernadin Honoré sollicite de la juridiction de

céans la nullité de l'exploit d'huissier de mise en demeure en date du 16 juillet 2021 à lui adressé par le bailleur Blaise ODE MARTINS au motif que cet acte n'est pas respectueux des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général ;

Attendu que cette demande n'avait pas été soumise à l'examen du premier juge ;

Que l'admettre viendrait à la priver du double degré de juridiction ;

Qu'il y a lieu de la déclarer irrecevable comme étant nouvelle ;

Attendu que AGBOTON Bernadin Honoré, excipant d'une part de ce qu'il ne reste devoir rien au bailleur à titre de loyers échus et d'autre part de ce que l'exploit de mise en demeure en date du 16 juillet 2021 est nul, sollicite l'infirmité du jugement attaqué en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion de Bernadin Honoré AGBOTON et de tous occupants de son chef de ladite boutique ;

Attendu qu'il a été démontré précédemment que la demande de nullité de l'exploit de mise en demeure du 16 juillet 2021 formulée par l'appelant n'est pas en l'état recevable ;

Attendu qu'en application des dispositions des articles 112 alinéa 1 et 133 alinéas 1 et 2, de l'acte uniforme OHADA, portant droit commercial général, le paiement du loyer est une obligation substantielle du preneur, dont le non-respect, nonobstant la mise en demeure qui lui a été signifiée, justifie la résiliation du bail, son expulsion ainsi que sa condamnation au paiement des loyers échus ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, il revient à chaque partie de prouver conformément à la loi, les faits allégués au soutien de sa prétention ;

Attendu qu'à l'appui de ses demandes, Blaise ODE MARTINS a versé au dossier judiciaire la mise en demeure en date du 16 juillet 2021, délaissée à AGBOTON Bernadin Honoré, d'avoir à payer les loyers échus dans un délai d'un mois, sous peine de la saisine de la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail ;

Attendu qu'il n'est pas rapporté au dossier, la preuve du paiement intégral des loyers ainsi réclamés ;

Qu'il va sans dire que c'est à bon droit que le premier juge a fait droit aux demandes de résiliation de bail liant les parties, de l'expulsion de AGBOTON Bernadin Honoré et de sa condamnation au paiement de la somme de trente-six mille (36.000) francs CFA, au profit de l'intimé, au titre des loyers échus et impayés ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces du dossier que depuis la reddition du jugement querellé, AGBOTON Bernadin Honoré, tout en poursuivant la jouissance de la boutique objet du bail, ne s'est pas exécuté ;

Qu'il y a donc lieu de le condamner à payer, outre les trente-six mille (36.000) francs CFA, la somme correspondant au montant total de loyers pour compter de la date de reddition du jugement entrepris jusqu'à la date d'entrée en jouissance effective des locaux par le bailleur Blaise ODE MARTINS ;

Qu'au regard de ce qui précède, il convient de confirmer le jugement querellé de ce chef sauf sur le point du montant de la condamnation au titre de loyers échus et impayés ;

Attendu que l'appelant sollicite l'infirmité du jugement querellé en ce qu'il a rejeté sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de l'intimé au paiement des dommages -intérêts ;

Attendu que les dommages et intérêts ne sont dus qu'en cas de la justification des préjudices subis ;

Attendu qu'en l'espèce, AGBOTON Bernadin Honoré a sollicité la condamnation de Blaise ODE MARTINS au paiement des dommages-intérêts sans avoir rapporté la preuve de ses prétentions ;

Que, le premier juge, en rejetant, dans ces conditions, ladite demande, a fait donc une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi ;

Qu'il convient de confirmer le jugement attaqué sur ce point ;

Sur la demande reconventionnelle de l'intimé

Attendu qu'au sens de l'article 492 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, la renonciation aux voies de recours vaut acquiescement au jugement et emporte acceptation des dispositions de celui-ci ;

Attendu qu'en l'espèce, tout en sollicitant, l'infirmer du jugement entrepris en ce que le premier juge a rejeté sa demande de condamnation de l'appelant au paiement des dommages et intérêts à son profit, Blaise ODE MARTINS n'a interjeté ni appel principal ni appel incident contre le jugement attaqué ;

Qu'il a alors renoncé à l'exercice de cette voie de recours et par conséquent a acquiescé au jugement entrepris en toutes ses dispositions au point où il n'y a pas lieu à statuer sur sa demande de dommages et intérêts formulée ;

Attendu que AGBOTON Bernadin Honoré, ayant succombé, supportera la charge des dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort ;

Reçoit AGBOTON Bernadin Honoré en son appel principal ;

Condamne AGBOTON Bernadin Honoré à payer à Blaise ODE MARTINS, outre la somme de trente-six mille (36.000) francs CFA au titre de loyers échus et impayés contenus dans le jugement querellé, la somme correspondant au montant total de loyers mensuel de quatorze mille (14.000) francs CFA échus et impayés pour compter de la date de la reddition du jugement querellé jusqu'à la date d'entrée en jouissance effective de la boutique, objet du bail, par le bailleur Blaise ODE MARTINS ;

Confirme, en toutes ses autres dispositions, le jugement N°007/2022/CJ1/S3/TCC rendu, le 13 janvier 2022, par la première chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne AGBOTON Bernadin Honoré aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT