

**ARRET N°063/25/1C-
P5/VE-MARL/CA-COM-C
du 20 octobre 2025**

**RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-C/2024/00641**

AGBOGAN Félicienne
Parfaite représentée par
AKOGBE Raymond

(Me GBESSEMEHLAN)

Contre

YAYI AFFEDJOU
Clarisse

(Me Faustin ZANNOU)

Objet : Appel contre
jugement
n°066/21/CJ1/SII/TCC du
12 août 2021 (**Résiliation
de bail et expulsion,
opposition au congé
préavis et au droit au
renouvellement de bail**)

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

PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU
CONSEILLERS : François AKOUTA et Eric ASSOGBA
MINISTERE PUBLIC: Christian ADJAKAS
GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Arnaud SOKOU
DERNIERE AUDIENCE : 19 mai 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR :

Acte d'appel avec assignation en date du 19 août 2021 de Maître Paul Romain AKELE, Huissier de justice près le Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe d'Abomey-Calavi et la Cour d'Appel de Cotonou ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement n°066/21/CJ1/SII/TCC du 12 août 2021 rendu par le Tribunal de Commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et dernier ressort prononcé le 20 octobre 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE : AGBOGAN Félicienne Parfaite, Commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Allada, représentée par **AKOGBE Raymond**, Enseignant-Chercheur, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Allada, Tél : 01 95 67 71 67 élisant domicile en tant que de besoin ; assistée de **Maître Raymond Cyr GBESSEMEHLAN**, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART ;

INTIMEE : YAYI AFFEDJOU Clarisse, Gestionnaire en service au Ministère de l'Economie et des Finances, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Zopah, parcelle L du lot 274, commune d'Abomey-Calavi, Tél : 01 95 15 32 26 ; assistée de **Maître Faustin ZANNOU**, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART ;

LA COUR,

Vu les pièces de la procédure ;

Où les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS ET PROCEDURES

Suivant contrat en date du 08 janvier 2019, d'une durée d'un (1) an à compter du 01 février 2019 et renouvelable par tacite reconduction, YAYI AFFEDJOU Clarisse a donné à bail à usage commercial ou industriel à AGBOGAN Félicienne Parfaite, une boutique sise à Allada moyennant le paiement d'un loyer mensuel de vingt mille (20.000) francs CFA. Par correspondance en date du 25 septembre 2020, le bailleur a notifié au preneur sa volonté de mettre fin au contrat avec la précision que ce dernier devra libérer les lieux au plus le 25 décembre 2020. Le 24 décembre 2020, aux dires du preneur, la bailleuse a procédé à la coupure d'eau et d'électricité, la privant ainsi de ces services vitaux nécessaires pour le bon fonctionnement de son commerce. En réaction, AGBOGAN Félicienne Parfaite a, par acte du 16 mars 2021, attiré YAYI AFFEDJOU Clarisse devant le tribunal de commerce de Cotonou à l'effet d'obtenir l'annulation des congés prévus qui lui ont été notifiés par celle-ci ainsi que sa condamnation au paiement de six millions (6.000.000) francs CFA au titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondus. Cette dernière a résisté à ces prétentions tout en sollicitant, par demande reconventionnelle, l'expulsion de AGBOGAN Félicienne Parfaite de la boutique objet du bail.

Statuant sur ce contentieux entre les parties, la première chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou a rendu, le 12 août 2021, le jugement N°066/21/CJ1/SII/TCC dont le dispositif est conçu ainsi qu'il suit :

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

Constate que Félicienne Parfaite AGBOGAN ne justifie plus d'un droit d'occupation de la boutique située à Allada au bord de la voie inter Etat Cotonou Parakou en face des ateliers ATC BEKO et donnée en location par Clarisse YAYI AFFEDJOU ;

Ordonne son expulsion de ladite boutique ;

Rejette les demandes de délai de grâce et de condamnation à des

dommages-intérêts formulées par Félicienne Parfaite AGBOGAN ;

Rejette également en l'état, la demande de restitution de caution formulée par celle-ci ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;

Condamne Félicienne Parfaite AGBOGAN aux dépens. » ;

Par acte d'appel, en date du 19 août 2021, avec assignation de Clarisse YAYI AFFEDJOU, Félicienne Parfaite AGBOGAN a relevé appel de la décision querellée, demandant à la Cour : d'infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions, statuant à nouveau, condamner YAYI AFFEDJOU Clarisse au paiement de la somme de six millions (6.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus et au paiement des dépens ;

Au soutien de ses demandes, Félicienne Parfaite AGBOGAN expose que c'est à tort que le premier juge a rejeté ses demandes tout en ordonnant son expulsion ;

Qu'en effet, un avenant a porté le loyer à vingt-cinq mille (25.000) francs à compter du 1^{er} mars 2020 ;

Qu'elle a régulièrement honoré ses engagements contractuels vis-à-vis de sa bailleuse quand curieusement, celle-ci lui a notifié la correspondance du 25 septembre 2020 lui demandant de libérer les lieux au plus tard le 25 décembre 2020 ;

Que pire le 24 décembre 2020, dame YAYI AFFEDJOU Clarisse a procédé à la coupure d'eau et d'électricité sachant bien que ces services sont nécessaires pour le bon fonctionnement de ses activités commerciales ;

Qu'en agissant de la sorte, dame YAYI AFFEDJOU Clarisse lui a causé assez de préjudices qui appellent réparation de sa part ;

Que curieusement, en face de ces faits constants, le premier juge a ordonné son expulsion au motif qu'elle ne justifie pas d'un droit d'occupation de la boutique donnée en location par YAYI AFFEDJOU ;

Que cette lecture du premier juge n'est pas conforme à la réalité des faits du dossier dans la mesure où un contrat de bail du 08 janvier 2019 est formellement signé entre les parties et a prévu en article 3 que : le présent bail est consenti par le bailleur et accepté par le preneur pour une durée d'un (1) an renouvelable par tacite reconduction ;

Qu'au regard de ces constances, couplées avec les dispositions de l'article 1101 du code civil et celles de l'article 103 de l'acte uniforme portant le droit commercial général, dame AGBODJAN Félicienne Parfaite a bel et bien un droit d'occupation du lieu loué dans la mesure où elle s'était toujours acquittée de ses obligations contractuelles, notamment le paiement à bonne date du loyer ;

Qu'elle ne saurait être considérée comme une occupante sans titre ni droit de l'immeuble bail ;

Que le jugement entrepris mérite donc l'infirmerie de ce chef ;

Que par ailleurs, contrairement à la déduction du premier juge, la correspondance en date du 02 novembre 2021, adressée par elle, à Madame la Chef d'Agence de la SBEE Allada et la réponse de celle-ci en date du 05 novembre 2021 constituent les éléments de preuve irréfutables de ce qu'elle a été effectivement victime de l'interruption de l'alimentation en eau et l'électricité des lieux loués par dame YAYI AFFDJOU Clarisse ;

Que les préjudices qui en résultent pour elles sont énormes et doivent être réparés par la bailleuse ;

Que c'est à donc à mauvais droit que le premier juge a rejeté ladite demande ;

Que dans la même veine, en vertu de l'article 5-6 du contrat liant les parties, c'est à bon droit qu'elle a formulé la demande de restitution de sa caution ;

Que par conséquent, le premier juge, en rejetant ladite demande, a violé la loi et expose sa décision à l'infirmerie également sur ce point ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, elle prie la Cour d'infirmer le jugement querellé et faire droit à sa demande de condamnation de l'intimée au paiement de six millions (6.000.000) francs CFA à titre de

dommages- intérêts pour toutes cause de préjudices ;

Le conseil de l'intimée n'a pas versé au dossier ses conclusions d'appel en réplique en dépit de plusieurs revois à lui concédés à cet effet, le dossier a été mis en délibéré en l'état ;

Attendu que toutes les parties ont été représentées dans la présente cause par le bais de leur conseil respectif, 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 Félicienne Parfaite AGBOGAN, par acte d'appel, en date du 19 août 2021, avec assignation de Clarisse YAYI AFFEDJOU, a relevé appel du jugement N°066/21/CJ1/SII/TCC du 12 août 2021 rendu par la première chambre de jugement de la section II 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 AGBOGAN Félicienne Parfaite, excipant de ce que d'une part, un contrat de bail du 08 janvier 2019 est formellement signé entre les parties et a prévu en son article 3 que le présent bail est consenti par le bailleur et accepté par le preneur pour une durée d'un (1) an renouvelable par tacite reconduction et d'autre part, de ce qu'elle a bel et

bien, en vertu des dispositions de l'article 1101 du code civil et celles de l'article 103 de l'acte uniforme portant le droit commercial général, un droit d'occupation du lieu loué dans la mesure où elle s'était toujours acquittée de ses obligations contractuelles, notamment le paiement à bonne date du loyer, sollicite l'infirmité du jugement attaqué en ce qu'elle a ordonné son expulsion de sa boutique objet dudit bail ;

Qu'elle ne saurait être considérée comme une occupante sans titre ni droit de l'immeuble objet du bail ;

Attendu que l'article 1101 du Code civil définit le contrat comme « un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes, destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations »

Que l'article 103 de l'Acte Uniforme portant le droit commercial général définit le bail à usage professionnel stipule que tout contrat, écrit ou non, entre un propriétaire (bailleur) et un locataire (preneur) permettant à ce dernier d'exercer une activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle dans les lieux loués est réputé bail à usage professionnel ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 1134 du Code Civil, « les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont faites. Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;

Attendu que l'article 123 de l'Acte Uniforme portant le droit commercial général dispose : « *Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.*

Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement.

En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois. » ;

Que l'article 124 de AUDCG dispose : « *Dans le cas du bail à durée*

déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail. » ;

Attendu qu'il se transpire de ces deux dispositions, comme le premier juge l'a su bien indiquer que « le preneur qui n'a pas justifié avoir exercé son activité dans l'immeuble loué pendant deux (02) ans ne peut se prévaloir du renouvellement de son bail à durée déterminée après le délai convenu » ;

Que mieux le preneur qui entend jouir de ce droit de renouvellement de son bail doit formuler sa demande explicitement par écrit ladite demande au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail à peine de déchéance de ce droit ;

Attendu qu'il est acquis des pièces du dossier que suivant le contrat en date du 08 janvier 2019, d'une durée d'un (1) an à compter du 01 février 2019 et renouvelable par tacite reconduction, YAYI AFFEDJOU Clarisse a donné à bail à usage commercial ou industriel à AGBOGAN Félicienne Parfaite, une boutique sise à Allada moyennant le paiement d'un loyer mensuel de vingt mille (20.000) francs CFA ;

Que le preneur n'a pas exercé ses activités dans les locaux objet du pendant deux ans ;

Que dans tous les cas, le contrat de bail liant les parties a expiré le 01 février 2021 sans être renouvelé ;

Qu'il n'existe non plus en l'état du dossier, aucune demande de renouvellement dudit bail émanant du preneur ;

Que dans ces conditions, c'est à bon droit que le premier juge a conclu

que AGBOGAN Félicienne Parfaite est un occupant sans titre ni droit ;

Que les moyens tirés par l'appelante de l'article 1101 du code civil et celles de l'article 103 de l'acte uniforme portant le droit commercial général sont en l'espèce inopérants ;

Qu'il va sans dire qu'en ordonnant son expulsion sans avoir statué sur ses demandes relatives aux congés-préavis, le premier juge a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi ;

Que dans la même veine, c'est à bon droit que le premier juge a rejeté la demande de délai de grâce sollicitée par AGBOGAN Félicienne Parfaite pour libérer les lieux motif pris de ce qu'elle est devenue une occupante sans titre ni droit depuis mars 2021 ;

Qu'il convient de confirmer le jugement querellé sur ces points ;

Attendu qu'excipant de ce que la correspondance en date du 02 novembre 2021, adressée par elle, à Madame la CA de la SBEE Allada et la réponse de celle-ci en date du 05 novembre 2021 constituent les éléments de preuve irréfutables de ce qu'elle a été effectivement victime de l'interruption de l'alimentation en eau et l'électricité des lieux loués par dame YAYI AFFEDJOU Clarisse, AGBOGAN Félicienne Parfaite sollicite l'infirmité du jugement querellé en ce qu'il a rejeté sa tendant à la condamnation de la bailleresse au paiement des dommages-intérêts pour défaut de preuve ;

Qu'au sens de l'article 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi les faits allégués au soutien de sa prétention.* » ;

Attendu que les dommages et intérêts ne sont dus en dehors de tout préjudice, celui qui réclame des dommages-intérêts doit justifier le préjudice subi ;

Attendu qu'en l'espèce, contrairement à la déduction faite par l'appelante, il ne ressort pas de l'analyse de la correspondance en date du 02 novembre 2021, adressée par elle, à Madame la Chef d'Agence de la SBEE Allada et la réponse de celle-ci en date du 05 novembre 2021 que

l'interruption de l'alimentation en eau et l'électricité des lieux loués est du fait de Clarisse YAYI AFFEDJOU ;

Que surabondamment, l'appelante ne rapporte pas la preuve du préjudice subi ;

Que dès lors, ce n'est pas à l'antipode de l'appréciation objective des faits et de droit que le premier a rejeté ladite demande, faute de preuve des allégations de l'appelante ;

Qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement querellé de ce chef ;

Attendu qu'en outre, l'appelante sollicite l'infirmité de jugement entrepris en ce qu'il a rejeté sa demande de restitution de sa caution ;

Attendu que cette position du premier juge est bien conforme à l'article 5 alinéa 6 du contrat de bail liant les parties qui dispose que : « cette caution locative sera restituée au preneur sans intérêts en fin de bail, immédiatement après la remise des clés, défalcation faite de toutes les dépenses de dommages sur l'appartement et autres dont le preneur pourrait être tenu responsable » ;

Qu'en effet, à partir du moment où, d'une part, l'état des lieux du bâtiment n'a pas été effectué par les parties ;

Que d'autre part, un point financier des réparations éventuelles causées par l'appelante n'est pas fait ;

Que logiquement, le premier juge ne saurait faire droit à cette demande en l'état ;

Qu'il y a lieu, au regard de ce qui précède, de confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Attendu que AGBOGAN Félicienne Parfaite, ayant succombé, supportera la charge des dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Reçoit AGBOGAN Félicienne Parfaite en son appel principal ;

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement N°066/21/CJ1/SII/TCC rendu, le 12 août 2021, par la première chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou;

Condamne AGBOGAN Félicienne Parfaite aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT