

# ARRÊT

RÉPUBLIQUE DU BENIN

N° 070 /25/2C-P2/CFIN/CA-

COM-C

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

DU 23 OCTOBRE 2025

\*\*\*\*\*

2<sup>ème</sup> CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCES ET INFORMATIQUE

\*\*\*\*\*

RÔLE GENERAL

PRESIDENT : **Edmond AHOUANSOU**

BJ/CA-COM-C/2024/0345

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Maurice YEDOMON** et **Eric ASSOGBA**

MINISTÈRE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

GREFFIER : **Dominique Sénou KOUTON**

**Société TURKISH AIRLINES Inc**

DEBATS : **le 12 juin 2025**

**AHMET AKBULUT**

MODE DE SAISINE DE LA COUR :

(SCPA HK & ASSOCIES)

-Acte d'appel avec assignation du 19 décembre 2022 de Maître Antoine LASSEHIN, huissier de justice ;

C/

-Déclaration d'appel avec assignation du 22 décembre 2022 de Maître Cyrille AHEHEHINNOU YEDO, huissier de justice ;

**1-Abdallah NEHME & 2-Zouheir NEHME**

DECISION ATTAQUEE : Jugement n° 106/22/CJ1/SII/TCC du 08 décembre 2022 du tribunal de commerce de Cotonou ;

(Maîtres Séverin HOUMBIE & Thibaut AMADJI)

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 23 octobre 2025 ;

## PARTIES EN CAUSE

APPELANTE : **Société TURKISH AIRLINES Inc**, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège est à Cotonou, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro RB/COT/14 B 11956, tél. (+229) 21 30 78 44 / 21 30 78 66 / 61 21 21 21, Cotonou-Bénin, agissant aux poursuite et diligence son directeur général en exercice, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;

Assistée de la SCPA HK & ASSOCIES, société civile professionnelle d'Avocats au barreau du Bénin ;

**OBJET :**

Paiement

**D'UNE PART**

**INTIMES :**

**1-Abdallah NEHME &**

**2-Zouheir NEHME**

Tous deux dirigeants de société, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliés au lot 629-G, quartier les Cocotiers, dans la commune de Cotonou, tél. 96 10 00 00 / 97 97 50 77 ;

Assistés de Maître Sévérin HOUMBIE & Thibaut AMADJI, Avocats au Barreau du Bénin ;

**3- AHMET AKBULUT**, directeur de la compagnie aérienne TURKISH AIRLINE dont le siège est à Cotonou, route de l'aéroport international Cardinal Bernardin GANTIN, tél. (00229) 21 30 78 44, demeurant ès qualités audit siège, tél. 69 43 11 11 ;

**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 ;

Suivant contrat du 25 mai 2016, la société TURKISH AIRLINES Inc. a pris à bail auprès des bailleurs Abdallah NEHME et Zouheir NEHME, pour une durée de trois (03) ans courant du 1<sup>er</sup> mai 2016 au 30 avril 2019, un immeuble sis à Cotonou, lot G 00629, lieudit « Les Cocotiers », Route de l'Aéroport, moyennant un loyer mensuel de 2.500.000 francs CFA, payable annuellement ;

Lesdits bailleurs ont soumis à la société locataire un projet de nouveau bail, couvrant la période du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 30 avril 2022, accompagné de la facture afférente à la première année du nouveau bail projeté ;

La société TURKISH AIRLINES Inc., après avoir formulé des observations sur ledit projet demeuré non signé, a notifié, par correspondances des 20 mars et 30 avril 2019, son départ des lieux loués ;

Par acte du 11 avril 2022, Abdallah NEHME et Zouheir NEHME ont assigné la société TURKISH AIRLINES Inc. et Ahmet AKBULUT devant le tribunal

de commerce de Cotonou, sollicitant leur condamnation solidaire au paiement de 37.500.000 francs CFA au titre des loyers impayés, de 5.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts et de 2.000.000 francs CFA au titre des frais irrépétibles ;

Statuant dans le cadre de ce contentieux, le tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement n° 106/22/CJ1/SII/TCC du 08 décembre 2022, dont le dispositif est libellé comme suit :

*« Statuant publiquement par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort ;*

*1- Met hors de cause AHMET AKBULUT ;*

*2- Constate qu'aucun bail n'est intervenu entre Abdallah NEHME et Zouheir NEHME d'une part, la Société TURKISH AIRLINES Inc d'autre part après le 30 avril 2019 ;*

*3- Condamne la Société TURKISH AIRLINES Inc à verser à Abdallah NEHME et Zouheir NEHME :*

*-la somme de 7.500.000 francs CFA à titre d'indemnité occupation de l'immeuble appartenant aux susnommés ;*

*-la somme de 500.000 francs CFA au titre de frais irrépétibles ;*

*4- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;*

*5- Condamne la Société TURKISH AIRLINES Inc aux dépens.» ;*

Par acte d'appel avec assignation du 19 décembre 2022, la société TURKISH AIRLINES Inc a relevé appel dudit jugement ;

Par déclaration d'appel avec assignation du 22 décembre 2022, Abdallah NEHME et Zouheir NEHME ont également relevé appel du même jugement ;

Les deux appels ont fait l'objet de jonction à l'audience du 25 janvier 2023 ;

La société TURKISH AIRLINES Inc demande à la cour de :

*- Annuler le jugement entrepris en ce que le premier juge a statué infra petita ;*

*- Infirmer ledit jugement en ses dispositions ayant condamné la société TURKISH AIRLINES au paiement d'indemnité d'occupation, de la somme de 500.000 FCFA à titre de frais irrépétibles ainsi que celles ayant rejeté la demande de condamnation des sieurs Abdallah NEHME et Zouheir NEHME au paiement des frais irrépétibles de FCFA 1.000.000 ;*

Évoquant et statuant à nouveau :

*- Dire qu'il n'y a lieu à paiement d'une quelconque indemnité d'occupation;*

- Rejeter comme mal fondées, toutes les demandes formulées par les sieurs Abdallah et Zouheir NEHME devant le premier juge ;
- Rejeter comme mal fondée, la demande de condamnation de la société TURKISH AIRLINES au paiement de frais irrépétibles formulée par Abdallah et Zouheir NEHME devant le premier juge ;
- Condamner Abdallah et Zouheir NEHME à payer à la société TURKISH AIRLINES Inc la somme de FCFA 1.000.000 à titre de frais irrépétibles ;
- Confirmer les dispositions du jugement n°106/22/CJ 1/SII/TCC du 08 décembre 2022 ayant : -mis hors de cause AHMET AKBULUT, -rejeté le moyen tiré de l'existence d'un nouveau bail entre les parties, -rejeté la demande de condamnation au paiement des dommages intérêts ainsi que celle ayant rejeté l'exécution provisoire sur minute ;
- Condamner les sieurs Abdallah NEHME et Zouheir NEHME aux entiers dépens ;

Au soutien de ces prétentions la société TURKISH AIRLINES et AHMET AKBULUT développent que la société a sollicité la condamnation des sieurs Abdallah NEHME et Zouheir NEHME à lui payer la somme de FCFA cinq millions (5.000.000) à titre de dommages-intérêts pour action abusive

Que tant dans les motifs que dans le dispositif de sa décision, le premier juge ne s'est pas prononcé sur ladite demande de condamnation des sieurs NEHME au paiement de dommages-intérêts ;

Qu'elle a libéré les locaux depuis le 30 avril 2019 date d'échéance du bail et n'a pas occupé les lieux loués après l'expiration du bail et ce jusqu'au 13 septembre 2019 ;

Que l'action introduite par les sieurs NEHME est abusive et vexatoire ;

Que du fait de cette procédure vexatoire et abusive, elle a dû recourir non seulement aux services d'un avocat pour assurer la défense de ses intérêts, mais également à un traducteur agréé en vue de procéder à la traduction officielle de certaines pièces ;

Que les sieurs NEHME n'ont pas rapporté à l'appui de leur demande de condamnation de la société TURKISH aux frais irrépétibles la preuve des factures ou des quittances justifiant les frais exposés par eux ;

Qu'à supposer même que des sommes aient été exposées par les sieurs NEHME, la condition inéquitable requise par l'article 717 suscité n'est pas

réunie en l'espèce ;

Que rien ne justifie un déséquilibre entre les parties par rapport à la gestion de ce contentieux ;

Que le présent litige est l'œuvre des sieurs Abdallah et Zouheir NEHME ;

Que AHMET AKBULUT n'est pas personnellement partie au bail en date du 25 mai 2016 liant Abdallah NEHME et Zouheir NEHME d'une part et la société TURKISH AIRLINES Inc, d'autre part ;

Que sa qualité de directeur général de la société TURKISH AIRLINES ne le rend pas personnellement responsable des actes qu'il accomplit au nom de la société ;

Que les sieurs NEHME n'ont rapporté au dossier judiciaire, aucun acte matérialisant une demande de renouvellement du bail par la société TURKISH AIRLINES Inc. ;

Qu'aucun accord relatif à la poursuite du bail n'est rapporté en l'espèce par les sieurs NEHME ;

Que la rupture abusive par la société TURKISHARLINES du bail en date du 25 mai 2016 alléguée par les sieurs NEHME ne repose sur aucun fondement ;

Que les sieurs Abdallah et Zouheir NEHME n'ont pu rapporter la preuve du péril imminent ou de l'extrême nécessité encore moins de l'urgence pouvant justifier la demande de l'exécution provisoire sur minute sollicitée ;

Que le premier juge a statué infra petita en violation des dispositions obligatoires de l'article 6 du code de procédure civile commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que c'est à tort que le premier juge a condamné la société TURKISH AIRLINES au paiement d'indemnité d'occupation et de la somme de FCFA cinq cent mille (500.000) au titre de frais irrépétibles ;

Que c'est à tort qu'il a rejeté la demande de condamnation des nommés Abdallah NEHME et Zouheir NEHME aux frais irrépétibles ;

Que c'est donc à bon droit que le premier juge a mis hors de cause AHMET AKBULUT, rejeté le moyen tiré de l'existence d'un nouveau bail entre les parties et les loyers réclamés, rejeté la demande des sieurs

NEHME tendant à la condamnation au paiement de FCFA cinq millions (5.000.000) à titre de dommages-intérêts et rejeté la demande de l'exécution provisoire sur minute sollicitée par les sieurs NEHME ;

De leur côté, Abdallah NEHME et Zouheir NEHME sollicitent de la Cour de :

- Les recevoir en leur appel ;
- Confirmer le jugement querellé en ce qu'il a, d'une part reconnu la présence de la société TURKISH AIRLINES Inc au-delà du 30 avril 2019, et d'autre part, condamné ladite société à leur verser la somme de cinq cent mille (500.000) FCFA au titre de frais irrépétibles ;
- L'infirmer par contre en toutes ses autres dispositions ;

Évoquant et statuant à nouveau :

- Dire que le contrat de bail dont le terme est échu le 30 avril 2019 a été renouvelé le 1<sup>er</sup> mai 2019 par accord de volonté des parties consacré par le projet de contrat amendé ;
- Condamner la société TURKISH ALRLINES à leur payer la somme FCFA trente-sept millions cinq cent mille (37.500.000) de loyers exigibles au titre du contrat de bail renouvelé, en principal, outre les intérêts de droit, frais et accessoires, de FCFA cinq cent mille (500.000) au titre de frais irrépétibles, et de FCFA cinq millions (5.000.000) à titre de dommages-intérêts ;
- La condamner aux entiers dépens ;

A l'appui de leur appel, Abdallah NEHME et Zouheir NEHME font valoir que les parties au procès ont engagé des pourparlers aux fins du renouvellement de leur contrat de bail ;

Que le taux d'augmentation de 25% de loyers était déjà contractualisé par les parties dans le bail initial ;

Que les parties se sont accordées sur les termes du nouveau contrat de bail ;

Que la société TURKISH AIRLINES n'a pas honoré le paiement de la facture à elle adressée au titre de ce nouveau contrat de bail ;

Qu'ils étaient dans l'attente d'être payés, quand ils ont été surpris que la société TURKISH AIRLINES mettait fin anticipée au bail ;

Qu'après la remise des clés, la caution du bail précédent a été libérée au profit de TURKISH AIRLINES, déduction faite des frais de réparation engagés pour la remise en état des lieux ;

Qu'ils sont en droit de réclamer les loyers exigibles aux termes du nouveau bail ;

### **SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL**

Attendu que suivant 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, 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 qu'en l'espèce, par acte d'appel avec assignation du 19 décembre 2022 et par déclaration d'appel avec assignation du 22 décembre 2022, la société TURKISH AIRLINES Inc, d'une part, et Abdallah NEHME et Zouheir NEHME, d'autre part, ont respectivement relevé appel du jugement n°106/22/CJ1/SII/TCC rendu le 08 décembre 2022 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Attendu que ces recours ont été exercés dans les formes et délais prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

### **SUR LA MISE HORS DE CAUSE DE AHMET AKBULUT**

Attendu qu'en sa qualité de directeur général de la société TURKISH AIRLINES Inc, AHMET AKBULUT n'est ni personnellement, ni solidairement partie au bail liant ladite société à Abdallah NEHME et Zouheir NEHME ;

Qu'il ne saurait, dès lors, être valablement attrait en justice à titre personnel dans la présente instance ;

Qu'en mettant hors de cause AHMET AKBULUT, le premier juge a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de loi, de sorte que sa décision doit être confirmée sur ce point ;

## **SUR LES NOUVEAUX LOYERS OU L'INDEMNITE D'OCCUPATION**

Attendu que, conformément aux dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, «*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'en l'espèce, le bail litigieux a été conclu pour une durée de trois (3) ans, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2016 pour se terminer le 30 avril 2019, avec clause de renouvellement ;

Attendu que, par exploit du 15 mars 2019, les bailleurs ont signifié au preneur un projet de nouveau bail couvrant la période du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 30 avril 2022, accompagné d'une facture relative à la première année de ce nouveau bail projeté ;

Mais attendu que ledit projet n'a pas été signé par le preneur, lequel, au contraire, a annoncé son départ des lieux par correspondances en dates des 20 mars et 30 avril 2019 ;

Qu'il s'ensuit que le preneur, n'ayant pas formé de demande de renouvellement dans le délai prévu à l'article 124 précité, et ayant expressément manifesté son intention de quitter les lieux, ne saurait être contraint au renouvellement du bail au motif qu'il aurait émis de simples observations sur le projet proposé ;

Qu'en effet, de simples observations dépourvues de toute signature du nouveau contrat de bail ne sauraient valoir acceptation ni produire les effets d'un bail renouvelé ;

Qu'en conséquence, la demande tendant à voir condamner la société

TURKISH AIRLINES Inc. au paiement de la somme de trente-sept millions cinq cent mille (37 500 000) francs CFA au titre des loyers afférents au bail prétendument renouvelé ne saurait prospérer ;

Attendu cependant qu'il ressort du dossier que, bien qu'ayant annoncé son départ des lieux par les correspondances précitées, la société TURKISH AIRLINES Inc. n'a effectivement remis les clés aux bailleurs que le 13 septembre 2019 ;

Que dès lors, cette situation postérieure à l'expiration du bail s'analyse en une occupation, ouvrant droit pour les bailleurs à une indemnité d'occupation équivalente au loyer antérieur, pour la période de mai à septembre 2019, soit la somme de sept millions cinq cent mille (7 500 000) francs CFA ;

Qu'il s'ensuit que c'est par une exacte qualification des faits et une juste évaluation de la créance, que le premier juge a condamné la société TURKISH AIRLINES Inc. au paiement de ladite somme ;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de confirmer la décision entreprise sur ce point ;

### **SUR L'OMISSION DE STATUER**

Attendu que la société TURKISH AIRLINES Inc. et AHMET AKBULUT font grief au jugement entrepris d'avoir statué infra petita, en ce qu'il ne s'est pas prononcé sur la demande formulée par ladite société tendant à la condamnation des sieurs Abdallah NEHME et Zouheir NEHME au paiement de la somme de cinq millions (5 000 000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts pour action abusive ;

Attendu qu'il est de principe qu'un juge statue infra petita lorsqu'il omet de répondre à l'une des prétentions régulièrement soumises à son examen ;

Attendu qu'il ressort de la lecture du jugement querellé que la société TURKISH AIRLINES Inc. s'était opposée aux prétentions des sieurs NEHME et avait, en retour, sollicité leur condamnation au paiement, notamment, de la somme de cinq millions (5 000 000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Qu'il ressort en outre de l'analyse de la décision entreprise que le premier juge n'a statué que sur la demande en dommages-intérêts pour rupture abusive du contrat de bail, présentée par Abdallah et Zouheir NEHME,

sans se prononcer sur la demande distincte de la société TURKISH AIRLINES Inc., pourtant expressément formulée notamment dans ses notes de plaidoirie en date du 17 mai 2022 ;

Qu'en omettant ainsi de se prononcer sur cette prétention clairement articulée, sans en justifier l'exclusion, le premier juge a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions, constitutif d'un vice d'omission de statuer ;

Qu'il y a lieu, dès lors, de constater le bien-fondé du grief ainsi soulevé et d'infirmer le jugement sur ce point ;

Attendu que lorsque le tribunal a omis de se prononcer sur une demande accessoire n'ayant pas d'incidence sur l'objet central du litige, la cour d'appel infirme partiellement le jugement sur ce seul point omis et statue à nouveau ;

### **SUR LES DEMANDES DE DOMMAGES-INTERETS**

Attendu que la présente procédure ne revêt aucun caractère abusif et ne saurait, dès lors, constituer une source de préjudice du seul fait de son engagement ;

Qu'il convient en conséquence de dire que la demande de dommages-intérêts pour procédure abusive, formulée par la société TURKISH AIRLINES Inc., n'est pas fondée et doit être rejetée de ce chef ;

Attendu par ailleurs qu'il résulte de la cause que le contrat de bail liant les parties n'a pas fait l'objet d'une rupture abusive, le projet de renouvellement non abouti ne pouvant s'analyser comme une telle rupture ;

Qu'il s'ensuit que la demande de condamnation à des dommages-intérêts pour rupture abusive du contrat de bail, présentée par Abdallah NEHME et Zouheir NEHME, ne saurait prospérer et doit également être rejetée ;

### **SUR LES FRAIS IRREPETIBLES**

Attendu que suivant les dispositions de l'article 717 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, une partie ne peut être condamnée à payer à l'autre les frais irrépétibles, c'est-à-dire ceux exposés non compris dans les dépens, que lorsqu'il paraît inéquitable de les laisser à la charge de la partie qui les a exposés ;

Attendu qu'il n'apparaît pas au dossier une injustice à laisser, outre les dépens, à la charge de chacune des parties les frais exposés dans le cadre de la présente procédure ;

Qu'il convient d'infirmer le jugement querellé en ce qu'il a condamné la société TURKISH AIRLINES Inc au paiement des frais irrépétibles ;

Attendu qu'en sa qualité de partie succombante, la société TURKISH AIRLINES Inc 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 TURKISH AIRLINES Inc, d'une part, et Abdallah NEHME et Zouheir NEHME, d'autre part, en leurs appels respectifs contre le jugement n°106/22/CJ1/SII/TCC rendu le 08 décembre 2022 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

#### **Au fond :**

Infirme ledit jugement en ce qu'il a omis de statuer sur la demande de dommages-intérêts formulée par la société TURKISH AIRLINES Inc et en ce qu'il l'a condamnée au paiement des frais irrépétibles ;

#### **Évoquant et statuant à nouveau :**

Rejette la demande de dommages-intérêts formée par la société TURKISH AIRLINES Inc ;

Rejette également la demande des frais irrépétibles formulée par Abdallah NEHME et Zouheir NEHME ;

Confirme le jugement en toutes ses autres dispositions ;

Condamne la société TURKISH AIRLINES Inc aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRÉSIDENT**