

ARRÊT

**N° 019 /26/2C-P2/CFIN/CA-
COM-C
DU 05 FEVRIER 2026**

RÉPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

2^{ème} CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCES ET INFORMATIQUE

RÔLE GENERAL

BJ/CA-COM-C/2024/0101

PRESIDENT : **Edmond AHOANSOU**

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Maurice YEDOMON et Biova Chimène ADJALLA**

MINISTERE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

GREFFIER : **Dominique Sênou KOUTON**

DEBATS : **Le 29 janvier 2026**

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation en date du 28 janvier 2022 de Maître Marc O.A. OREKAN, huissier de justice ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°003/2022/CJI/SII/TCC du 13 janvier 2022 rendu par le tribunal de commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 05 février 2026 ;

PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :

Héritiers de feu GANDEMEY François, représentés par Silifatou ADEDJOUMA, Notaire, ès qualités liquidatrice de la succession GANDEMEY François, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, assistés de Maître Rafiou G. C. PARAÏSO, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMES :

1-Mamoudou FASSASSI, président de l'Association Capoeira Bénin, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié ès qualités au siège de ladite association sise à Haie Vive, lot 1153 Cotonou, tél. 95 79 04 43 / 97 03 44 10, assisté de Maître Max d'ALMEIDA, Avocat au Barreau du Bénin ;

2-Serge MENSAH, expert-comptable, diplômé, commissaire aux comptes, enregistré au Bénin sous le numéro OECCA : 048-EC, de

**Héritiers de feu
GANDEMEY François**

(Maître Rafiou G. C. PARAÏSO)

C/

-Mamoudou FASSASSI

(Maître Max d'ALMEIDA)

-Serge MENSAH

(Maître Elvys DIDE)

OBJET :

Contentieux de bail

nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, N° IFU 1200300757001, tél. (229) 97 88 67 58 / 94 49 48 47, email. mensexpert@yahoo.fr, serge.men@becsarl.com, assisté de Maître Elvys DIDE, 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 ;

Suivant contrat en date du 09 octobre 2017, Mamoudou FASSASSI a pris à bail une parcelle nue n°1153, sise à Cadjèhoun, d'une superficie de 348,48 m², pour une durée de cinq (05) ans, moyennant un loyer mensuel de trente mille (30.000) francs CFA, sur laquelle il a édifié des constructions destinées à abriter les locaux de l'Association Capoeira Bénin ;

Ladite parcelle ayant été ultérieurement cédée par les héritiers de feu François GANDEMEY à Serge MENSAH, ce dernier a fait servir au preneur, le 29 juillet 2021, une sommation de libérer les lieux ;

Se prétendant lésé, Mamoudou FASSASSI a, par acte du 04 août 2021, saisi le tribunal de commerce de Cotonou aux fins, principalement, d'obtenir la poursuite du bail le liant aux héritiers de feu François GANDEMEY et, subsidiairement, la condamnation solidaire des défendeurs au remboursement des investissements réalisés avec leur accord, au paiement de dix millions (10.000.000) francs CFA au titre d'indemnité d'éviction et de cinq millions (5.000.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts, l'octroi d'un délai de deux (02) ans pour son départ, ainsi qu'à l'exécution provisoire sur minute des condamnations sollicitées ;

Statuant dans le cadre de cette procédure, le tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement n° 003/2022/CJI/SII/TCC du 13 janvier 2022, dont le dispositif se présente comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale

et en premier ressort ;

- Rejette la demande d'annulation de la vente de la parcelle n°1153 sise à Cadjèhoun-Cotonou au profit de Serge MENSAH ;*
- Déclare opposable aux héritiers de feu François GANDEMEY et par voie de conséquence à Serge MENSAH, le bail conclu sur ladite parcelle au profit de Mamoudou FASSASSI ;*
- Rejette la demande d'expulsion formulée par Serge MENSAH ;*
- Ordonne la poursuite du bail en cours entre Serge MENSAH et Mamoudou FASSASSI jusqu'à son expiration ;*
- Condamne les héritiers de feu François GANDEMEY à payer à Serge MENSAH, la somme cinq millions (5.000.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts ;*
- Ordonne l'exécution provisoire de la mesure de poursuite du bail et celle de condamnation à des dommages-intérêts à hauteur de moitié ;*
- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;*
- Condamne les héritiers de feu François GANDEMEY aux dépens » ;*

Par acte d'appel avec assignation en date du 28 janvier 2022, les héritiers de feu François GANDEMEY ont relevé appel dudit jugement et demandent à la Cour de :

- Infirmer purement et simplement le jugement querellé en ce qu'il a condamné les héritiers de feu François GANDEMEY au paiement de la somme de cinq millions (5 000 000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts à Serge MENSAH ;

Évoquant et statuant à nouveau,

- Rejeter la demande de condamnation des héritiers de feu François GANDEMEY au paiement à Serge MENSAH de la somme de quinze millions (15 000 000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;
- Condamner Serge MENSAH aux dépens ;

À l'appui de leur appel, les héritiers de feu François GANDEMEY exposent qu'ils sont propriétaires de plusieurs parcelles, dont celle faisant l'objet du bail en cause ;

Qu'exploitant le litige né du partage successoral pendant devant le tribunal, Benoît TOMENOU a mis à bail ladite parcelle ;

Que c'est lors de la licitation de ladite parcelle qu'a été révélée à la succession de François GANDEMEY l'existence dudit bail, dont elle était jusque-là totalement étrangère ;

Qu'elle a, en conséquence, informé tous les occupants des immeubles concernés de leur mise en vente ;

Que c'est alors que le nouvel acquéreur, devant prendre possession de son bien pour en jouir, se heurte à la résistance du preneur, qui refuse de libérer les lieux ;

Que Serge MENSAH a bien été informé de l'existence d'un bail entre Mamoudou FASSASSI et TOMENOU Benoît par le conseil des héritiers de feu GANDEMEY François, chargé de l'accomplissement des formalités de la vente ;

Qu'en dépit de cette information relative à l'existence du bail entre Mamoudou FASSASSI et TOMENOU Benoît portant sur une portion de la parcelle A du lot n° 1153 du lotissement de Cadjèhoun I et II, Serge MENSAH a autorisé le conseil des héritiers de feu GANDEMEY François à poursuivre le processus de vente ;

Que c'est donc à tort que Serge MENSAH a soutenu, devant le premier juge, que les héritiers de feu François GANDEMEY lui avaient caché l'existence dudit bail consenti à Mamoudou FASSASSI ;

Qu'il y a lieu de dire que c'est également à tort que le premier juge a condamné les appelants au paiement de cinq millions (5 000 000) de francs CFA à son profit pour des dommages qu'il n'a jamais subis ;

En réplique, Serge MENSAH sollicite de la Cour de :

- Le recevoir en son appel incident ;
- Infirmer partiellement le jugement querellé en ce qu'il a :
 - contrairement à la loi et à la jurisprudence constante et unanime, déclaré le bail au profit de Mamoudou FASSASSI opposable à lui, ordonné la poursuite de ce bail à son encontre et rejeté la demande d'expulsion de Mamoudou FASSASSI de la parcelle acquise auprès des héritiers de feu François GANDEMEY ;
 - limité le quantum de la condamnation pécuniaire des héritiers de feu François GANDEMEY au titre de la réparation des préjudices causés à cinq millions (5 000 000) de francs CFA ;
- Confirmer partiellement le jugement querellé en ce qu'il a débouté

Mamoudou FASSASSI de ses demandes d'annulation de la vente et de condamnations pécuniaires ;

Évoquant et statuant à nouveau :

- Rejeter la demande de poursuite du contrat de location en date du 09 octobre 2017 formulée par Mamoudou FASSASSI ;
- Ordonner l'exécution provisoire sur minute de la décision, à défaut de l'ensemble de la décision, à tout le moins en ce qui concerne le débouté de la demande de poursuite du bail formulée par Mamoudou FASSASSI, son expulsion de la parcelle « A » du lot n° 1153 du lotissement de Cadjèhoun I et II, ainsi que la moitié de la condamnation pécuniaire ;
- Condamner Mamoudou FASSASSI et les héritiers de feu François GANDEMEY aux entiers dépens ;

Au soutien de ses prétentions, Serge MENSAH fait valoir que, suivant acte notarié en date du 02 juillet 2021, il a acquis auprès des héritiers de feu François GANDEMEY la parcelle « A » du lot n° 1153 du lotissement de Cadjèhoun I et II, laquelle, subdivisée en trois petites parcelles A1, A2 et A3, est issue du morcellement du titre foncier n° 438 du livre foncier ;

Qu'au moment de la vente susdite, l'acquéreur ignorait l'existence du contrat de bail en date du 30 octobre 2021 conclu entre Mamoudou FASSASSI et ses vendeurs, portant sur la parcelle qui lui a été vendue ;

Que ces derniers lui ont, délibérément, caché l'existence de ce bail ;

Que ce bail, dans ces conditions, est absolument inopposable au nouvel acquéreur de l'immeuble ;

Que l'intimé est devenu un occupant sans titre ni droit sur l'immeuble, désormais propriété exclusive de l'acquéreur ;

Que le maintien de l'intimé sur les lieux constitue une occupation illégale imputable aux héritiers de feu François GANDEMEY et porte un préjudice grave à ses intérêts, le privant ainsi de la jouissance paisible et totale de son bien, conformément aux stipulations contractuelles ;

De son côté, Mamoudou FASSASSI demande qu'il plaise à la Cour :

- Le recevoir en son appel incident ;
- Confirmer le jugement querellé en ce qu'il a déclaré opposable à la succession de feu François GANDEMEY et, par voie de

conséquence, à Serge MENSAH, le bail conclu au profit de Mamoudou FASSASSI, et ordonné la poursuite dudit bail jusqu'à son expiration ;

- En revanche, infirmer ledit jugement pour n'avoir pas statué sur sa demande de condamnation solidaire de la succession GANDEMEY et de Serge MENSAH au paiement de dommages-intérêts et de frais irrépétibles ;

Évoquant et statuant à nouveau :

- Dire que le bail a pris effet le 15 décembre 2018, qu'il est renouvelable automatiquement et reste valable jusqu'au 15 décembre 2028 ;
- Condamner solidairement et indivisiblement les héritiers de feu François GANDEMEY et Serge MENSAH au paiement de la somme de cinq millions (5 000 000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts et de deux millions (2 000 000) de francs CFA au titre des frais irrépétibles ;
- Condamner les héritiers de feu François GANDEMEY et Serge MENSAH aux dépens ;

À l'appui de ses demandes, Mamoudou FASSASSI relève que la succession de feu François GANDEMEY était liée par un contrat de bail à usage professionnel prenant effet le 15 décembre 2018 pour une durée de cinq (5) ans, renouvelable automatiquement ;

Que le nouvel acquéreur est tenu de poursuivre le bail en cours ;

Que Serge MENSAH a donné un préavis de quinze (15) jours à Mamoudou FASSASSI pour libérer les lieux loués ;

Que le nouvel acquéreur a mis tout en œuvre pour l'empêcher d'exploiter les lieux en y installant ses activités ;

Qu'il l'a, à plusieurs reprises, empêché de recharger le compteur électrique à carte, laissant le centre dans l'obscurité pendant plusieurs semaines ;

Que les bailleurs n'ont pas garanti à Mamoudou FASSASSI la jouissance paisible des lieux ;

Qu'en violation des textes régissant le bail à usage professionnel, la succession de feu François GANDEMEY et Serge MENSAH ont causé d'énormes préjudices, qui méritent réparation ;

Que Mamoudou FASSASSI a été contraint de saisir les juridictions et

de constituer un conseil pour la défense de ses intérêts ;

SUR LA RECEVABILITE DES APPELS

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 que par acte d'appel avec assignation du 28 janvier 2022, les héritiers de feu François GANDEMEY ont relevé appel du jugement n° 003/2022/CJI/SII/TCC du 13 janvier 2022 rendu par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Qu'il s'ensuit que ce recours a été exercé dans les formes et délais prescrits par la loi et doit être déclaré recevable ;

Attendu, par ailleurs, qu'il résulte des articles 631 et 632 du même code que l'appel incident peut être formé en tout état de cause, dans les mêmes conditions que les demandes incidentes, et qu'il est recevable dès lors que l'appel principal l'est lui-même ;

Qu'il s'ensuit que les appels incidents exercés par Serge MENSAH et Mamoudou FASSASSI, respectivement par conclusions en dates des 28 juin 2022 et 13 novembre 2024, sont conformes aux exigences légales et doivent, en conséquence, être également déclarés recevables ;

SUR L'INFRA PETITA

Attendu que Mamoudou FASSASSI fait grief au jugement entrepris d'avoir statué infra petita, en ce qu'il n'a pas répondu à sa demande

tendant à la condamnation solidaire de la succession GANDEMEY et de Serge MENSAH au paiement de dommages-intérêts ainsi qu'à l'allocation de frais irrépétibles ;

Attendu qu'aux termes de l'article 6 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes : » ;« *Le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé*

Attendu qu'il ne résulte pas des pièces versées au dossier que Mamoudou FASSASSI ait formé une demande relative au paiement de frais irrépétibles ;

Mais attendu qu'il ressort du jugement attaqué que Mamoudou FASSASSI a notamment sollicité la condamnation solidaire de la succession GANDEMEY et de Serge MENSAH au paiement de la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Que cependant, ledit jugement ne comporte aucune réponse à cette prétention ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre à l'ensemble des demandes dont il était saisi, le premier juge a méconnu les dispositions de l'article 6 du Code précité ;

Qu'il s'ensuit que le jugement entrepris encourt l'annulation pour avoir statué *infra petita* ;

SUR L'OPPOSABILITE, LA POURSUITE DU BAIL ET L'EXPULSION

Attendu que l'article 110 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *Le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail. Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail* » ;

Qu'il s'ensuit que la vente de l'immeuble loué n'emporte pas extinction du bail, lequel se poursuit de plein droit à l'égard du nouvel acquéreur;

Attendu qu'il ressort des faits de la cause que la parcelle n° 1153, sise à Cadjèhoun, donnée à bail à Mamoudou FASSASSI suivant contrat

de bail du 09 octobre 2017, a été cédée par les héritiers de feu GANDEMEY à Serge MENSAH par acte de vente notarié du 02 juillet 2021 ;

Attendu que Serge MENSAH soutient l'inopposabilité dudit bail à son égard, au motif que les bailleurs lui auraient dissimulé l'existence de ce bail ;

Mais attendu qu'il résulte des pièces versées au dossier, notamment la preuve des messages WhatsApp en date du 11 décembre 2020, que le conseil des vendeurs a transmis à Serge MENSAH le contrat de bail conclu le 09 octobre 2017 au profit de Mamoudou FASSASSI par Benoît TOMENOU, et a recueilli son avis quant à la poursuite des formalités de vente ;

Qu'ainsi, le moyen tiré de la dissimulation de l'existence du bail lors de la vente ne saurait prospérer, faute d'être établi ;

Qu'il s'ensuit que Serge MENSAH est mal fondé à se prévaloir de ce motif pour contester l'opposabilité et la poursuite du bail à son égard ;

Attendu que le bail litigieux a été conclu le 09 octobre 2017 pour une durée de cinq (05) ans ;

Qu'il s'ensuit qu'il est arrivé à expiration le 09 octobre 2022 ;

Qu'ainsi, le bail n'étant pas arrivé à terme au cours de la procédure en première instance, et Mamoudou FASSASSI bénéficiant du droit au renouvellement du bail conformément à l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, la demande d'expulsion formée par Serge MENSAH, fondée sur l'inopposabilité du bail, ne peut prospérer et doit être rejetée ;

SUR LES DOMMAGES-INTERETS

Attendu, d'une part, que pour les mêmes motifs précédemment exposés ayant conduit au rejet de l'inopposabilité du bail et de la demande d'expulsion formée par Serge MENSAH, il y a lieu de rejeter, comme mal fondée, sa demande tendant à la condamnation des héritiers de feu GANDEMEY au paiement de dommages-intérêts ;

Attendu d'autre part, que Mamoudou FASSASSI sollicitant la condamnation solidaire de la succession GANDEMEY et de Serge

MENSAH au paiement de la somme de cinq millions (5.000.000) au titre des dommages-intérêts pour trouble de jouissance des lieux loués ne rapporte pas la preuve des préjudices allégués ni des éléments permettant d'en évaluer l'étendue à ce montant ;

Qu'il convient de rejeter ladite demande ;

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'en l'espèce, il ne résulte d'aucune pièce du dossier qu'il serait inéquitable de laisser, outre les dépens, les frais exposés par chaque partie à sa propre charge ;

Qu'il y a donc lieu de rejeter la demande au titre des frais irrépétibles formulée par Mamoudou FASSASSI ;

SUR L'EXECUTION SUR MINUTE

Attendu que le présent arrêt, rendu en dernier ressort, est exécutoire de plein droit ;

Que toutefois, il n'est dûment établi en la présente cause aucun cas de péril imminent ou d'extrême nécessité de nature à justifier l'octroi de l'exécution sur minute du présent arrêt ;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de rejeter ladite demande ;

SUR LES DEPENS

Attendu que succombant, Serge MENSAH sera condamné aux dépens;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Déclare recevables l'appel principal des héritiers de feu François GANDEMEY ainsi que les appels incidents de Serge MENSAH et de Mamoudou FASSASSI contre le jugement n° 003/2022/CJI/SII/TCC du 13 janvier 2022 ;

Au fond :

Annule le jugement querellé en ce qu'il a omis de statuer sur la demande en paiement de dommages-intérêts présentée par Mamoudou FASSASSI ;

Évoquant et statuant à nouveau :

Dit que le bail liant les parties, portant sur la parcelle « A » du lot n° 1153 du lotissement de Cadjèhoun I et II, issue du morcellement du titre foncier n° 438, est arrivé à expiration le 09 octobre 2022 ;

Déclare ledit bail opposable à Serge MENSAH, en sa qualité de nouvel acquéreur de l'immeuble susvisé ;

Dit que la demande de Serge MENSAH tendant à l'expulsion de Mamoudou FASSASSI est mal fondée et la rejette en conséquence ;

Rejette les demandes en paiement de dommages-intérêts respectivement formulées par Serge MENSAH et Mamoudou FASSASSI ;

Rejette également la demande au titre des frais irrépétibles présentée par Mamoudou FASSASSI ;

Condamne Serge MENSAH aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT