

**ARRET**  
**N°018/26/1C-P1/**  
**CACP/**  
**CA-COM-C**  
**DU 08 AVRIL 2026**

-----

**RÔLE GENERAL**  
**BJ/e-CA-COM-**  
**C/2025/0275**

---

Grâce VARANGO

**(Me Cécil E.**  
**SACRAMENTO)**

**C/**

Héritiers de feu Germain  
N'DIAYE représentés par  
N'DIAYE Prosper Samba

**(Me ATOUN Codjo**  
**Narcisse)**

**REPUBLIQUE DU BENIN**  
**COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU**  
**1<sup>ERE</sup> CHAMBRE DU POLE 1**  
**CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE**  
**PREPARATOIRE**

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Eric ASSOGBA et Chimène Biova**  
**ADJALLA**

MINISTERE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

GREFFIER D'AUDIENCE : **Maître Moutiath Anikè SALIFOU**  
**BALOGOUN**

DEBATS : Le 07 janvier 2026

**MODE DE SAISINE DE LA COUR** : Acte d'appel avec assignation  
du 07 août 2025 de Maître Simplicie DAKO, Huissier de Justice près le  
Tribunal de Première Instance de Première Classe et la Cour d'Appel  
de Cotonou.

**DECISION ATTAQUEE** : Jugement N° 104/2025/CJ1/S2/TCC rendu  
le 31 juillet 2025 par le Tribunal de Commerce de Cotonou.

**ARRET** : Arrêt contradictoire, en matière commerciale, en appel et  
en dernier ressort prononcé publiquement à l'audience du 08 avril  
2026.

**LES PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTE** :

**Madame Grâce VARANGO**, Docteur en pharmacie, de nationalité  
béninoise, titulaire de l'officine pharmaceutique dénommée  
« PHARMACIE MAHUENA », demeurant et domiciliée au carré N° 149  
quartier Scoa-gbéto, Cotonou, assistée de **Maître Igor Cécil E.**  
**SACRAMENTO, Avocat au Barreau du Bénin ;**

**D'UNE PART**

**INTIMES** :

**Héritiers de feu Germain N'DIAYE, représentés par N'DIAYE**  
**Prosper Samba**, Ingénieur électronique à la retraite, de nationalité  
sénégalaise, résidant à 11-36 Piles Assainies, Sénégal, demeurant et  
domicilié au carré N° 145 Scoa-gbéto, Cotonou, assistés de **Maître**  
**ATOUN Codjo Narcisse, Avocat au Barreau du Bénin ;**

**D'AUTRE PART**

## 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 31 juillet 2025, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de bail à usage professionnel ayant opposé la succession de feu N'DIAYE Germain représentée par N'DIAYE Prosper Samba, le jugement n° 104/2025/CJ1/S2/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

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

*Rejette l'exception de nullité de l'assignation en résiliation de bail et expulsion en date du 05 juin 2025 ;*

*Déclare la succession de feu Germain N'DIAYE représentée par N'DIAYE Prosper Samba recevable en son action ;*

*Rejette la prescription soulevée par VARANGO Grâce ;*

*Constata le non-paiement de loyers par VARANGO Grâce ;*

*Prononce la résiliation du bail conclu entre la succession de feu Germain N'DIAYE représentée par N'DIAYE Prosper Samba et VARANGO Grâce, portant sur l'immeuble sis à Cotonou, quartier Scoa-Gbéto, lot 145, face à la recette des impôts appartenant aux héritiers de feu Germain N'DIAYE ;*

*Ordonne l'expulsion de VARANGO Grâce des lieux loués tant de sa personne, de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef ;*

*La condamne à payer à la succession de feu Germain N'DIAYE représentée par N'DIAYE Prosper Samba, la somme de francs CFA neuf millions trois cent mille (9.300.000) au titre des arriérés de loyers ;*

*Dit que VARANGO Grâce bénéficie du maintien dans les lieux*

*jusqu'à fin octobre 2025, avec obligation de payer les loyers durant cette période ;*

*Déboute la succession de feu Germain N'DIAYE représentée par N'DIAYE Prosper Samba de ses demandes de condamnation au paiement des dommages et intérêts et des frais irrépétibles ;*

*Rejette le délai de grâce sollicité ;*

*Dit que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire et seulement à hauteur de la moitié en ce qui concerne le paiement ;*

*Rejette l'exécution sur minute ;*

*Condamne VARANGO Grâce aux dépens » ;*

VARANGO Grâce a relevé appel de cette décision par exploit du 07 août 2025 et attrait les héritiers de feu N'DIAYE Germain représentés par N'DIAYE Prosper Samba devant la Cour de céans, en sollicitant son annulation ou son infirmation;

Au terme des débats, elle demande à la Cour :

1. de confirmer le jugement attaqué en ce que le premier juge a rejeté les demandes de frais irrépétibles et dommages-intérêts ;

2. d'infirmier le jugement querellé en ce que le premier juge a :

2.1 rejeté l'exception de nullité de l'assignation en résiliation de bail et expulsion en date du 05 juin 2025 ;

2.2 déclaré recevable l'action de la succession de feu N'DIAYE Germain ;

2.3 rejeté la demande relative à la prescription des loyers dus au titre des années 2015 à 2019 ;

2.4 ordonné la résiliation du bail, son expulsion et l'a condamnée au paiement de 9.300.000 FCFA au titre des arriérés de loyer ;

2.5 rejeté sa demande de délai de grâce ;

2.6 assorti le jugement de l'exécution provisoire ;

En conséquence, VARANGO Grâce prie la Cour de statuer à nouveau aux fins de :

1. déclarer nulle l'assignation en date du 05 juin 2025 pour défaut de pouvoir de représentation de monsieur Prosper Samba N'DIAYE ;

2. déclarer irrecevable l'action de la succession N'DIAYE ;

3. déclarer prescrits les loyers dus au titre des années 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019 ;

4. lui accorder un délai de grâce d'un (01) an pour le paiement des loyers en la maintenant dans les lieux, au regard des règles gouvernant l'installation et le déplacement des officines de pharmacie au Bénin ;

5. rejeter, à défaut, toutes les demandes de la succession N'DIAYE ;

Les héritiers de feu N'DIAYE Germain ont relevé appel incident du jugement attaqué ;

Au terme des débats, ils demandent à la Cour :

1. d'infirmer partiellement le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de frais irrépétibles et de statuer à nouveau aux fins de condamner Grâce VARANGO à payer à la succession de feu Germain N'DIAYE la somme de deux millions (2.000.000) FCFA de ce chef ;

2. de confirmer le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

3. de réévaluer le montant des loyers échus jusqu'au mois de septembre 2025 à la somme de neuf millions cinq cent mille (9.500.000) F FCFA, et de tenir compte de ceux à échoir jusqu'au prononcé de l'arrêt à intervenir ;

4. de dire que VARANGO Grâce devra impérativement libérer les lieux loués au plus tard le 31 octobre 2025, date limite fixée par le premier juge ;

Il résulte des faits et actes de l'espèce, que dans l'exécution du bail portant sur l'immeuble abritant l'officine de pharmacie qu'exploite VARANGO Grâce, celle-ci s'est montrée défaillante dans le paiement du loyer mensuel de cent mille (100.000) FCFA, tout en reconnaissant à diverses occasions (correspondances des 17 juillet 2023 et 21 mai 2024, sommation de payer du 13 septembre 2023), les arriérés de loyer réclamés par les bailleurs ;

C'est dans ce contexte qu'à la suite de l'assignation en date du 05 juin 2025 des héritiers de feu N'DIAYE Germain, est intervenu le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus ;

### **MOYENS DE L'APPELANTE**

VARANGO Grâce développe au soutien de sa critique du jugement, que l'ordonnance ayant désigné N'DIAYE Prosper Samba en qualité de liquidateur de la succession a été rendue le 11 octobre 2023 et n'était plus valable plus de trois mois après, de sorte que ce dernier n'avait plus de qualité de liquidateur au moment de la saisine du tribunal de commerce de Cotonou et qu'en conséquence, l'assignation du 05 juin 2025 devrait être annulée, en application de l'article 195 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Qu'en outre, l'action en résiliation de bail a été introduite en procédure ordinaire alors que suivant l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif droit commercial général, c'est au moyen d'une procédure à bref délai que la juridiction devrait être saisie ;

Que le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits et mal appliqué le droit en rejetant les moyens tirés de la prescription d'une partie de loyers réclamés, sur le fondement de la reconnaissance de créance, alors que dans ses correspondances adressées aux héritiers, elle a émis des réserves sur les sommes calculées par ceux-ci ;

Qu'à défaut d'une reconnaissance expresse de dette, il n'y a pas d'interruption de créance ;

Que la résiliation de bail, l'expulsion et la condamnation à payer ont été prononcées sur la base d'une mise en demeure qui est

nulle pour les mêmes motifs que l'assignation ;

Qu'elle a montré sa bonne foi en faisant des paiements partiels en cours de contentieux de sorte qu'elle était légitime dans sa réclamation de délai de grâce ;

Que l'exécution provisoire du jugement a été ordonnée à tort ;

### **MOYENS DE L'INTIMEE**

Les héritiers de feu N'DIAYE Germain font valoir, au soutien de leur appel incident, que VARANGO Grâce les a contraints à introduire une procédure judiciaire, par suite de manquements caractérisés à ses obligations contractuelles, de sorte qu'il serait inéquitable de laisser les frais y relatifs à leur charge ;

Que s'agissant du montant des arriérés de loyer, il convient de procéder à une réévaluation en tenant compte de ce que les loyers dus ont atteint neuf millions cinq cent mille (9.500.000) FCFA en septembre 2025 et que le preneur VARANGO Grâce est tenue à l'intégralité des loyers à échoir ;

Que s'agissant des autres points de la décision querellée, ils soulignent le bien-fondé des motifs du jugement attaqué ;

### **SUR LA RECEVABILITÉ DES RECOURS**

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 formé le 07 août 2025 par VARANGO Grâce contre le jugement n° 104/2025/CJ1/S2/TCC rendu le 31 juillet 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou, l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Qu'il en est de même de l'appel incident interjeté par l'intimé, suivant les conclusions d'appel de son Conseil ;

## **SUR LES MOYENS D'APPEL RELATIFS A LA NULLITE DE L'ASSIGNATION ET L'IRRECEVABILITE DE L'ACTION DES HERITIERS N'DIAYE**

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 que sur l'exception de nullité de l'assignation, le tribunal a jugé, en invoquant bien à propos, les dispositions des articles 700 et 706 du code des personnes et de la famille, que le liquidateur est chargé de l'administration du patrimoine du défunt jusqu'au moment où il cesse ses fonctions et qu'à ce titre, il accomplit tous les actes et exerce toutes les actions nécessaires pour conserver les biens et droits de la succession ;

Que le délai de trois (03) mois évoqué par l'appelante, est celui imparti au liquidateur pour établir la consistance de la succession ;

Que ce moyen d'appel n'est donc pas fondé ;

Attendu, en ce qui concerne la fin de non-recevoir opposée à l'action des héritiers de feu N'DIAYE Germain, que le tribunal a retenu, à juste titre, que la formule législative « *juridiction statuant à bref délai* » contenue dans l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif droit commercial général ne renvoie pas ipso facto à la procédure abrégative de délai mais s'entend de la juridiction du fond statuant avec célérité ;

Que dès lors ce moyen d'appel est également mal fondé ;

## **SUR LES MOYENS D'APPEL AU FOND DES PARTIES**

Attendu que l'article 22 de l'Acte Uniforme relatif droit commercial général dispose que « *l'interruption de la prescription a pour effet d'effacer le délai de prescription acquis. Elle fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien* » ;

Que l'article 23 du même Acte énonce que « *la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription.*

*La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription comme le délai de forclusion. Il en est de même lorsque la demande est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de la procédure. L'interruption produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.*

*Elle est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande, s'il laisse périmer l'instance ou si sa demande est définitivement rejetée » ;*

Attendu qu'en l'espèce, il est acquis aux débats, qu'à diverses occasions (correspondances des 17 juillet 2023 et 21 mai 2024, sommation de payer du 13 septembre 2023) de réclamation des arriérés de loyer dus par VARANGO Grâce, celle-ci a reconnu devoir aux héritiers de feu N'DIAYE Germain et a promis de régulariser sa situation, sans jamais réaliser cet engagement ;

Que se fondant sur les dispositions suscitées et les faits constants, le premier juge a rejeté le moyen de prescription soulevé, par une saine application de la loi et a conclu ensuite à la résiliation du bail en cause et l'expulsion du preneur VARANGO Grâce, au regard des loyers impayés durant plusieurs années, et prononcé sa condamnation à payer aux héritiers de feu N'DIAYE Germain la somme de 9.300.000 FCFA au titre des arriérés de loyer, sans bénéfice de délai de grâce, au regard des engagements répétés d'apurement de dette non tenus par l'appelante ;

Attendu, en ce qui concerne le montant des loyers, il demeure constant que le paiement du loyer étant une obligation à exécution successive, le preneur reste tenu jusqu'à la libération des lieux loués ;

Que s'agissant de l'exécution des présentes décisions, la prérogative de leur mise en œuvre appartient à la partie

bénéficiaire, l'ordre de justice de quitter les lieux loués à fin octobre 2025 étant devenu sans objet ;

Que c'est donc à bon droit qu'ayant sollicité depuis la première instance le paiement des loyers échus et à échoir, les héritiers de feu N'DIAYE Germain prient la Cour d'actualiser le montant à eux dus à 9.500.000 FCFA en septembre 2025, outre les loyers à échoir ;

Attendu, s'agissant de la critique du jugement relativement à l'exécution provisoire ordonné par le premier juge et seulement à hauteur de la moitié en ce qui concerne le paiement, elle n'est entachée d'aucune violation de la loi ;

Attendu que l'appelante ayant succombé sera condamnée aux dépens ;

Que par ailleurs, devant le premier juge, aucune situation légitime n'a été prouvée au dossier pour que soient alloués des frais irrépétibles à l'intimé, indépendamment des dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

### **En la forme :**

Reçoit l'appel principal interjeté par VARANGO Grâce et l'appel incident formé par les héritiers de feu N'DIAYE Germain contre le jugement n° 104/2025/CJ1/S2/TCC rendu le 31 juillet 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

### **Au fond :**

Déclare mal fondé l'appel de VARANGO Grâce ;

Déclare mal fondé l'appel incident des héritiers de feu N'DIAYE Germain, sauf en ce qui concerne le montant des arriérés de loyer ;

**Evoquant et statuant à nouveau :**

Condamne VARANGO Grâce à payer aux héritiers de feu N'DIAYE Germain la somme de neuf millions cinq cent mille (9.500.000) FCFA, outre les loyers à échoir, jusqu'à l'exécution des présentes ;

Confirme le jugement sus-indiqué pour le surplus ;

Condamne VARANGO Grâce aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**