

**ARRET N° 034/25/1C-
P5/VE/MARL/CA-COM-
C du 05 mai 2025**

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

PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU
CONSEILLERS CONSULAIRES : François AKOUTA et Laurent SOGNONNOU
MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS
GREFFIER D'AUDIENCE : Olga C. HOUETO ALOUKOU
DEBATS : 17 février 2025

**RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0399**

MENSAH Olivier Didier

(Maitre Narcisse ATOUN)

C/

**Société Africa IMMO
Bénin**

(Maître Rufin TCHIAKPE)

Objet :

Appel contre le jugement
N°009/2023/CJ2/S2/TCC
rendu, entre les parties, le
09 février 2023, par le
président de la deuxième
chambre de jugement de la
section II du tribunal de
commerce de Cotonou

(paiement)

MODE DE SAISINE DE LA COUR : acte d'appel avec assignation
en date du 17 février 2023 de Maître Emile KOUTON, Huissier de
Justice;

DECISION ATTAQUEE : jugement N°009/2023/CJ2/S2/TCC
rendu, entre les parties, le 09 février 2023, par le président de la
deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de
commerce de Cotonou ;

ARRET : contradictoire, en matière commerciale, en appel et en
dernier ressort prononcé le 05 mai 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT: MENSAH Olivier Didier, Missionnaire, de nationalité
béninoise, demeurant et domicilié à Togoudo, dans la commune
d'Abomey-Calavi, Tél : 96 09 55 70/64 82 41 41, Assisté de Maître
Narcisse ATOUN, Avocat au barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMEE : Société Africa IMMO Bénin, société de gestion
immobilière, ayant son siège social sis à Togoudo, Commune
d'Abomey- Calavi, Tél : 96 22 48 88/ 67 06 05 67, prise en la
personne de son Gérant, monsieur Joseph OBED ;
Assistée de Maitre Rufin TCHIAKPE, Avocat au Barreau du Bénin

D'AUTRE PART

La cour,

Vu les pièces du dossier ;

Où les conseils en leurs conclusions et plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

FAITS ET PROCEDURES

Par exploit en date du 24 novembre 2022, MENSAH Olivier Didier a assigné par devant le tribunal de commerce de Cotonou statuant en matière commerciale, l' Association pour la promotion de l'homme, la Société AFRICA IMMO Bénin afin de voir le déclarer recevable en son action, de condamner cette dernière à lui payer la somme de deux millions neuf cent quatre-vingt mille (2.980.000) francs CFA représentant le montant des loyers échus à la date de fin janvier 2023, cinq millions (5.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts et un million (1.000.000) francs CFA au titre des frais irrépétibles puis d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire. La défenderesse a résisté à ces prétentions et a sollicité leur rejet.

Vidant son délibéré, le président de la deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou a rendu entre les parties le 09 février 2023, **le jugement N°009/2023/CJ2/S2/TCC** dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« PAR CES MOTIFS

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

Déboute MENSAH Olivier Didier de toutes ses demandes ;

Le condamne aux dépens. » ;

Par déclaration d'acte d'appel, en date du 17 février 2023, avec assignation de la Société Africa IMMO Bénin par devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, MENSAH Olivier Didier a relevé appel de ce jugement et a sollicité de la juridiction de céans de: le recevoir en son appel, infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, statuant à nouveau, condamner la Société Africa IMMO Bénin au paiement de la somme de 2.980.000 francs CFA au titre de loyers échus, 5.000.000 au titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus, 1.000.000 au titre de frais irrépétibles et aux dépens ;

Au soutien de ses demandes, MENSAH Olivier Didier a, par l'organe

de son conseil, exposé que suivant le contrat en date du 26 février 2018, il a confié à l'intimée la gestion de ses six (06) villas et de deux appartements ;

Qu'aux termes dudit contrat, la Société Africa IMMO Bénin est chargée d'assurer la gestion des villas et des appartements contre une rémunération ;

Qu'en vertu de l'article 4 de ce contrat, l'intimée s'engage à verser au propriétaire des redevances dues tous les dix (10) du mois après avoir collecté les loyers chez les preneurs et déduit les frais de gestion ;

Que l'intimée n'a pas honoré ses engagements : les moults relances effectuées à son droit à cet effet sont vaines ;

Qu'à la date des présentes, elle reste lui devoir la somme de 2.980.000 au titre des loyers échus et non payés pour le compte des différents preneurs des locaux mis en bail jusqu'en janvier 2023 ;

Qu'en dépit de la mise en demeure à lui délaissée, l'intimée n'a pas régularisé cette situation d'impayé qui lui a causé d'énormes préjudices ;

Qu'il est donc évident que la Société AFRICA IMMO Bénin a commis une faute contractuelle et par conséquent lui a causé d'énormes préjudices ;

Qu'elle a saisi le tribunal de commerce de Cotonou aux fins d'obtenir réparation intégrale de préjudices subis ;

Mais que curieusement, en face de l'évidence des torts qui lui ont été causés par l'intimée et de la pertinence des moyens évoqués à l'appui de ses prétentions, le premier juge l'a débouté de ses demandes ;

Que pour parvenir au rejet de ses demandes, le premier juge a retenu que : « faute par MENSAH Olivier Didier de justifier l'existence de la créance dont le paiement est sollicité, il convient de rejeter sa demande... » ;

Qu'il motive ledit rejet par le fait que : « MENSAH olivier Didier n'a pas fait preuve de ce que la Société Africa IMMO Bénin a régulièrement perçu les loyers et a manqué à son obligation de versement à son égard » ;

Qu'il a ajouté : « qu'il ressort des pièces versées au dossier judiciaire par la défenderesse et non contestées par le demandeur que plusieurs preneurs restent devoir les arriérés de loyer » ;

Qu'en se déterminant ainsi qu'il l'a fait, le premier juge a fait une mauvaise interprétation de l'article 4 du contrat de gestion immobilière conclu par les parties ;

Que pendant la conclusion dudit contrat, la Société AFRICA IMMO Bénin avait promis à l'appelant, le versement des loyers tous les 10 de chaque mois quand bien même les locataires ne s'exécutent pas ;

Que c'est donc en vain que l'intimée argue de ce que, sans justification aucune, les preneurs ont enregistré des impayés de loyers pour justifier le non-paiement des redevances dues ;

Que le point de recouvrement unilatéral du 07 avril 2022 produit par l'intimée à cet effet ne devrait pas emporter la conviction du premier juge pour rendre une telle décision ;

Qu'autrement dit, l'intimée a manqué à ses obligations contractuelles, source pour lui d'énormes préjudices moraux et financiers ne pouvant pas être évalués à moins de 5.000.000 francs CFA ;

Que par ailleurs du fait de la Société AFRICA IMMO Bénin qui a fait preuve de mauvaise foi, il a été contraint de saisir les juridictions pour enfin exposer les frais de procédures, d'huissier de justice et d'honoraires d'avocat ;

Que c'est à bon droit qu'il a sollicité la condamnation de l'intimée au paiement de la somme de 1.000.000 francs CFA à titre des frais irrépétibles conformément à l'article 717 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Qu'au regard de ce qui précède, en le déboutant de toutes ses demandes, le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits et une mauvaise application de la loi ;

Qu'il convient donc d'infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de faire droit à ses demandes ;

Attendu que le conseil de l'intimée n'a pas versé au dossier des conclusions en répliques en dépit de plusieurs renvois à lui concédés à cet effet ;

Qu'il y a lieu d'en tirer les conséquences de droit et de statuer en l'état par un arrêt contradictoire à l'égard des parties ;

MOTIFS DE LA DECISION

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Attendu que l'article 621 du Code de Procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des Comptes dispose : *« l'appel tend à faire reformer ou annuler par la Cour d'Appel compétente, un jugement rendu par une juridiction inférieure,*

Sous réserve des dispositions particulières :

En matière contentieuse, le délai d'appel est d'un (01) mois sauf en matière commerciale ou le délai d'appel est de quinze (15) jours (.....) » ;

Qu'au sens de l'alinéa 6 de l'article 622 : *« dans les cas où la procédure est introduite par voie d'assignation, l'appel est formé par exploit d'huissier contenant la déclaration d'appel et assignation à comparaître devant la cour d'appel » ;*

Attendu qu'en l'espèce, le jugement N°009/2023/CJ2/S2/TCC a été rendu, entre les parties, le 09 février 2023, par le président de la deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou ;

Que par acte d'huissier, en date du 17 février 2023, avec assignation de la Société Africa IMMO Bénin par devant la Cour d'appel de Cotonou statuant en matière commerciale, MENSAH Olivier Didier a relevé appel de ce jugement, soit huit (08) jours après ladite décision ;

Attendu que cet appel est donc respectueux des forme et délai prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR LE JUGEMENT ENTREPRIS

Attendant que l'appelante, faisant grief au jugement entrepris de ce que le premier juge a rejeté toutes ses demandes, a sollicité l'infirmité du jugement entrepris au motif qu'elle a été victime

d'une faute contractuelle de la part de l'intimée qui lui a causé d'énormes préjudices qui méritent réparation ;

Attendu que la preuve est la rançon du droit ;

Qu'il revient d'une part, au créancier de fournir la preuve de sa créance pour en espérer paiement et d'autre part, au débiteur de rapporter la preuve de l'extinction de sa dette ;

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 ;

Que par ailleurs, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi ;

Que quiconque s'oblige, doit être contraint à honorer ses engagements, en cas de défaillance ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appelante soutient que l'intimée a commis une faute contractuelle pour ne lui avoir pas versé la somme de deux millions neuf quatre-vingt mille (2.980.000) francs CFA conformément aux stipulations de l'article 4 de contrat de gestion immobilière en date du 26 février 2018 qui les lie ;

Attendu que l'article 4 du contrat de gestion immobilière en date du 26 février 2018 stipule : « Le gérant s'engage à verser au propriétaire les redevances dues tous les 10 du mois après avoir collecté les loyers chez les preneurs et déduit les frais de gestion » ;

Qu'il se transpire de de cette stipulation, contrairement à la compréhension erronée de l'appelant, que seules les redevances, régulièrement perçues auprès des preneurs, doivent être versées au bailleur après déduction des commissions dues au gérant ;

Attendu qu'il ne ressort pas de l'analyse des pièces versées au dossier judiciaire que l'intimée a perçu des loyers auprès des preneurs sans les avoir reversés à l'appelant ;

Que c'est donc à mauvais droit que MENSAH Olivier Didier sollicite la condamnation de l'intimée à lui payer la somme de deux millions neuf cent quatre-vingt mille (2.980.000) francs à titre de loyers

échus perçus et non reversés ;

Que dans la même veine, les demandes de dommages et intérêts et de frais irrépétibles sollicitées par l'appelant dans ces conditions ne sont pas non plus fondées dans la mesure où d'une part, il n'est pas en l'état établi que l'intimée a commis une faute contractuelle, d'autre part, il ne paraît pas inéquitable en l'espèce de laisser à la charge de l'appelant les sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens ;

Attendu qu'il s'induit ce qui précède que le premier juge, en déboutant l'appelant de toutes ses demandes, a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi ;

Qu'il convient de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Attendu que MENSAH Olivier Didier, en tant que partie succombante, sera condamné aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS ,

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

En la forme

Reçoit MENSAH Olivier Didier en son appel ;

Au fond

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement N°009/2023/CJ2/S2/TCC rendu, entre les parties, le 09 février 2023, par le président de la deuxième chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou

Condamne MENSAH Olivier Didier aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Olga C. HOUETO ALOUKOU

G. Appolinaire HOUNKANNOU

