**ARRET N°039/26/1C-P1/ CACP/ CA-COM-C DU 04 NOVEMBRE 2026**

---

**RÔLE GENERAL BJ/e-CA-COM-C/2025/0066**

---

Société Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce (BSIC) BENIN S.A

**(Me Jean de Dieu S. HOUSSOU)**

**C/**

Madame KAKPO Antoinette épouse KPAKPA

**(Me Hervé G. G. SOUNKPON)**

Maître Yvonne DOSSOU-DAGBENONBAKIN

**REPUBLIQUE DU BENIN**

**COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU**

**1ERE CHAMBRE DU POLE 1**

**CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE PREPARATOIRE**

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Eric ASSOGBA et Cyprien TOZO**

MINISTERE PUBLIC: **Olushégoun TIDJANI SERPOS**

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

DEBATS : Le 05 novembre 2025.

**MODE DE SAISINE DE LA COUR :** Acte d'appel avec assignation du 11 février 2025 de Maître Alain AKPO, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de Cotonou et le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Porto-Novo.

**DECISION ATTAQUEE :** Jugement n° 003/2025/CJ1/S1/ TCC rendu le 31 janvier 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 04 novembre 2026.

## LES PARTIES EN CAUSE

**APPELANTE :**

**Société Banque Sahélo-saharienne pour l'Investissement et le Commerce (BSIC) BENIN S.A,** avec Conseil d'Administration, au capital de F CFA 27.398.000.000, immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou sous le n° RCCM RB/COT/22 B 26494 (Ancien RCCM n° RB Cotonou 2002 B 3429), titulaire de l'agrément bancaire N° B 0107F, IFU : 3200700065810, ayant son siège social à Cotonou Lot numéro 494 RFU, Quartier Zongo, lieudit carrefour des « Trois Banques », 08 BP : 485 – Cotonou, E-mail : bsic.benin@bsicbank.com, agissant aux poursuite et diligence de son Directeur Général Monsieur Isaac Charles Fibbs FIBERESIMA, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, assistée de **Maître Jean de Dieu S. HOUSSOU, avocat au barreau du Bénin ;**

**D'UNE PART**

**INTIMEES** :

**Madame KAKPO Antoinette épouse KPAKPA,** Commerçante de nationalité béninoise, exerçant à l'enseigne de ETABLISSEMENT « KAKPO ANTOINETTE », demeurant et domiciliée à Cotonou, au carré N°1640 "M" au quartier Aibatin II, Commune de Cotonou BP 588, assistée de **Maître Hervé G. G. SOUNKPON, avocat au barreau du Bénin ;**

**Maître Yvonne DOSSOU-DAGBENONBAKIN,** Huissier de Justice près le tribunal de Première Instance de Première Classe et la Cour d'Appel de Cotonou, inscrit au tableau de la Chambre Nationale des Huissiers de Justice du Bénin sous le N° 6, y demeurant et domiciliée au carré N° 387 Cotonou (RB), 1488 Rue 5.109, Boulevard Monseigneur François STEINMETZ, 5ème Arrondissement, Immeuble JEHOVA JIRE, Feux Tricolores du Carrefour Saint Michel, 01 BP : 5078 Cotonou (RB) ;

**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 janvier 2025, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de sûretés, le jugement n° 003/2025/CJ1/S1/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

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

*Rejette la demande d'annulation de la dation en paiement des 22 février et 03 mars 2016 conclue entre Antoinette KAKPO épouse KPAKPA et la Société BSIC BENIN S.A sur l'immeuble urbain bâti sis à Cotonou, lieudit Fidjrossè-Kpota, formant la parcelle « B » du lot 1665 du lotissement de Cotonou objet du permis d'habiter n°2/2637 ;*

*Déclare par contre caduque, ladite dation en paiement ;*

*Ordonne à la société BSIC BENIN S.A de cesser de troubler Antoinette KPAKPO dans la jouissance paisible de son bien sous astreinte de cent mille (100.000) francs CFA à compter du prononcé de la présente décision ;*

*Ordonne à Maître Yvonne DOSSOU DAGBENONBAKIN, de rendre compte à Antoinette KAKPO et à la société BSIC BENIN SA, des loyers recouvrés au profit de la BSIC BENIN S.A à compter de novembre 2022 ;*

*Rejette en l'état, la demande en condamnation à des dommages-intérêts formulée par Antoinette KAKPO épouse KPAPKA ;*

*Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;*

*Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;*

*Ordonne la notification du présent jugement à l'Agent Judiciaire de l'Etat à la diligence du greffier en chef ;*

*Condamne la Société BSIC BENIN S.A aux dépens » ;*

La Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce (BSIC) BENIN S.A a relevé appel de cette décision par exploit du 11 février 2025 et attrait KAKPO Antoinette, commerçante exerçant sous l'enseigne « *Établissement KAKPO Antoinette* » ainsi que DOSSOU-

DAGBENONBAKIN Yvonne, Huissier de justice, devant la Cour de céans, en sollicitant son annulation ou son infirmation ;

Au terme des débats, l'appelante demande à la Cour de :

1. constater que :

- le premier juge a statué extra petita ;

- le jugement querellé manque de motivation ;

- le juge n'a pas répondu à tous les moyens de la banque contenus dans les conclusions déposées au dossier judiciaire ;

- aucune des parties n'a formulé de demande relative à la caducité de la dation en paiement ni opiné sur ce point ;

- le premier juge a modifié l'objet du litige ;

2. infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, puis statuer à nouveau, aux fins de :

2.1 dire que la dation en paiement avec réméré conclue entre elle et KAKPO Antoinette les 22 février et 03 mars 2016 est valable et produira son plein et entier effet ;

2.2 dire qu'aucun compte n'est dû par l'Huissier Maître DOSSOU-DAGBENONBAKIN Yvonne à KAKPO Antoinette et mettre celle-ci hors de cause ;

2.3 condamner KAKPO Antoinette aux entiers dépens.

En réplique, KAKPO Antoinette prie la Cour d'infirmer le jugement querellé, seulement sur le point des dommages-intérêts qui lui ont été refusés par le premier juge et condamner la banque à lui payer la somme de vingt millions (20.000.000) FCFA ;

Il résulte des faits et actes de la cause, que la BSIC BENIN S.A et KAKPO Antoinette commerçante exerçant sous l'enseigne « *Établissement KAKPO Antoinette* » ayant été en relation de compte courant, cette dernière a bénéficié de concours financiers assortis de garanties, lesquelles ont été consenties à travers deux (02) actes notariés, à savoir :

- un acte des 15 novembre et 21 décembre 2004, aux termes duquel KAKPO Antoinette « *affecte à titre de gage et nantissement spécialement en premier rang et sans concurrence au profit de la BSIC*

*BENIN S.A de la totalité des installations ou constructions existant sur la parcelle B du lot numéro 1665 du lotissement de FIDJROSSE (AIBATIN) et faisant l'objet du permis d'habiter numéro 2/2637 délivré à Cotonou le 18 juin 2003* » ; il est prévu dans ledit acte que la constituante s'engage à transformer à ses frais, le permis d'habiter en titre foncier et à l'affecter en garantie des concours obtenus ;

- un acte des 15 et 29 décembre 2005 portant convention de compte courant avec affectation en *nantissement spécialement en premier rang et sans concurrence au profit de la BSIC BENIN S.A de la totalité des installations ou constructions existant sur la parcelle B du lot numéro 1665 du lotissement de FIDJROSSE (AIBATIN) et faisant l'objet du permis d'habiter numéro 2/2637 délivré à Cotonou le 18 juin 2003, à hauteur de la somme de cinquante millions (50.000.000) FCFA ;*

S'étant retrouvée en défaut de paiement d'un montant de quarante-trois millions cent quarante-trois mille quatre cent onze (43.143.411) FCFA, KAKPO Antoinette a adressé à la BSIC BENIN S.A qui l'a acceptée, une offre de dation en paiement de la *parcelle B du lot numéro 1665 du lotissement de FIDJROSSE (AIBATIN) et faisant l'objet du permis d'habiter numéro 2/2637 de Cotonou ;*

Par acte notarié des 22 février et 03 mars 2016, les deux (02) parties ont signé la convention de dation en paiement, avec un réméré de cinq (05) ans, par laquelle KAKPO Antoinette a cédé à la banque, « l'immeuble bâti sis à Cotonou, formant la *parcelle B du lot numéro 1665 du lotissement de FIDJROSSE (AIBATIN) et faisant l'objet du permis d'habiter numéro 2/2637 délivré par le Préfet de l'Atlantique à Cotonou. Les formalités de conversion dudit permis d'habiter en titre foncier en son nom, au livre foncier de Cotonou, sont actuellement en cours » ;*

La BSIC BENIN S.A ayant pris l'initiative de s'approprier l'immeuble objet de la dation en paiement, un contentieux est né entre les parties dont le tribunal de commerce de Cotonou a été saisi ;

La BSIC BENIN S.A fait valoir à l'appui de ses prétentions, au regard des développements présentés ci-dessus, que le jugement querellé mérite annulation pour violation des principes de justice et dénaturation des faits ;

Elle soutient que KAKPO Antoinette a multiplié des blocages pour empêcher la transformation en titre foncier du permis d'habiter de son

immeuble donné en paiement ;

En réplique, l'intimée fait valoir que suite à une plainte qu'elle avait adressée au Procureur de la République, il a été désigné un expert qui a déterminé le solde de son compte à la somme de 12.629.801 FCFA cependant que la banque a fait collecter des loyers à hauteur de 14.460.000 FCFA auprès des locataires de l'immeuble objet de la dation en paiement ;

Que le jugement du tribunal mérite confirmation, sauf en ce que le premier juge a rejeté sa demande de dommages-intérêts, alors que la banque lui a causé des préjudices ;

L'acte d'appel a été signifié à DOSSOU-DAGBENONBAKIN Yvonne, Huissier de justice, en son Etude ; mais celle-ci n'a pas formulé d'observations ;

**SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL**

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 par la BSIC BENIN S.A contre le jugement n° 003/2025/CJ1/S1/TCC rendu le 31 janvier 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 ;

**SUR L'ANNULATION DU JUGEMENT ENTREPRIS**

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

Que par ailleurs, l'article 646 dudit code énonce qu'« *en cas d'appel d'un jugement avant-dire-droit, si cette décision est infirmée, la juridiction d'appel pourra évoquer l'affaire, à condition que la matière soit susceptible de recevoir une décision définitive*.

*Il en sera de même dans le cas où elle annulerait des jugements sur le*

*fond, soit pour vice de forme, soit pour toute autre cause* » ;

Attendu que l'examen du jugement attaqué révèle qu'au nombre de ses demandes en première instance, la BSIC BENIN S.A a demandé au tribunal d'ordonner l'inscription d'une hypothèque judiciaire à son profit, en couverture des engagements de KAKPO Antoinette ;

Attendu, cependant, qu'il n'a pas été statué par le premier juge sur cette demande ;

Qu'ainsi, le grief de violation de la loi par défaut de réponse à conclusions est établi, de sorte qu'il convient d'annuler le jugement attaqué et de statuer sur l'entier litige ;

**SUR L'ANNULATION DE LA DATION EN PAIEMENT ET SES SUITES**

Attendu qu'aux termes de l'article 50 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés, « *les sûretés mobilières sont : le droit de rétention, la propriété retenue ou cédée à titre de garantie, le gage de meubles corporels, le nantissement de meubles incorporels et les privilèges* » ;

Que l'article 125 dudit Acte Uniforme énonce que « *le nantissement est l'affectation d'un bien meuble incorporel ou d'un ensemble de biens meubles incorporels, présents ou futurs, en garantie d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures, à condition que celles-ci soient déterminées ou déterminables.*

*Il est conventionnel ou judiciaire* » ;

Qu'en son article 199, l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés n'autorise la clause dite pacte commissoire ou attribution conventionnelle que lorsqu'elle est insérée dans la convention d'hypothèque ;

Attendu que suivant le dossier, KAKPO Antoinette a saisi le tribunal de commerce de Cotonou de demandes portant sur :

- l'annulation de la dation en paiement des 22 février et 03 mars 2016 ;

- la reddition de compte relative à la perception de loyers de son immeuble et le reversement de trop-perçu, la cessation de troubles de jouissance de la parcelle B du lot numéro 1665 du lotissement de FIDJROSSE (AIBATIN) ;

- la condamnation de la BSIC BENIN S.A à lui payer vingt millions (20.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts ainsi que l'exécution provisoire sur minute du jugement;

Qu'en revanche, la BSIC BENIN S.A a sollicité reconventionnellement du tribunal :

- la condamnation de KAKPO Antoinette à lui payer la somme de 43.143.411 FCFA ;

- la mise hors de cause de DOSSOU-DAGBENONBAKIN Yvonne ;

- l'inscription d'hypothèque judiciaire sur l'immeuble formant la parcelle B du lot numéro 1665 du lotissement de FIDJROSSE (AIBATIN) ;

- l'exécution provisoire sur minute du jugement ;

Attendu qu'en l'espèce, il est établi suivant les actes de la procédure que la BSIC BENIN S.A et KAKPO Antoinette ont conclu un nantissement sur un bien immeuble, contrairement aux prescriptions de la loi ;

Qu'en outre, alors même que ledit immeuble n'est pas immatriculé et ne fait donc pas l'objet d'une hypothèque, la BSIC BENIN S.A l'a accepté en dation en paiement, à la demande de sa cliente KAKPO Antoinette, au mépris des dispositions susvisées ;

Qu'il résulte de tout ce qui précède que la dation en paiement querellée par KAKPO Antoinette a été contractée et mise en œuvre en violation manifeste des dispositions du droit OHADA régissant les sûretés ;

Qu'il convient d'annuler ladite dation en paiement, avec toutes les conséquences de droit ;

Attendu que tant la BSIC BENIN S.A que KAKPO Antoinette ont coopéré à l'illégalité commise ;

Que la demande de l'intimée en condamnation de la banque aux dommages-intérêts ne mérite que pur rejet ;

Attendu, sur les autres points de litige, que les parties n'ont produit au dossier aucun élément relatif aux conventions entre elles concernant le paiement de l'encours de KAKPO Antoinette par des recouvrements de loyers de l'immeuble en cause ;

Que la dation en paiement des 22 février et 03 mars 2016 étant

contractée en violation de la loi, son annulation remet les parties en l'état antérieur de leurs relations, de sorte qu'elles sont tenues par l'effet de la loi de faire à nouveau compte entre elles, sans qu'il y ait lieu de mettre hors de cause DOSSOU-DAGBENONBAKIN Yvonne en tant que personne ayant été impliquée dans la contestation ;

Que l'inscription d'hypothèque judiciaire sollicitée par la BSIC BENIN S.A n'est pas justifiée, dans ces conditions ;

Attendu que la décision de la cour en appel en matière commerciale est rendue en dernier ressort, n'est pas susceptible de recours suspensif et emporte immédiatement le droit à l'exécution, dès l'accomplissement des formalités légales ;

Que l'exécution provisoire n'a pas lieu d'être ordonnée en l'espèce ;

Attendu que la BSIC BENIN S.A ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

**En la forme :**

Reçoit l'appel formé par la Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce (BSIC) BENIN S.A contre le jugement n° 003/2025/CJ1/S1/TCC rendu le 31 janvier 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

**Au fond :**

Déclare la BSIC BENIN S.A bien fondée en son appel, en ce qui concerne le grief de défaut de réponse à conclusions ;

Annule le jugement n° 003/2025/CJ1/S1/TCC rendu le 31 janvier 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

**Evoquant et statuant à nouveau :**

Constate les conventions entre la BSIC BENIN S.A et KAKPO Antoinette, relatives au nantissement des installations et constructions existant sur la parcelle B du lot numéro 1665 du lotissement de FIDJROSSE (AIBATIN) faisant l'objet du permis d'habiter numéro 2/2637 délivré à Cotonou le 18 juin 2003 ainsi que la dation en paiement portant sur ledit immeuble, en violation du droit OHADA ;

Constate que lesdites conventions ont porté sur un bien immeuble non immatriculé ;

Déclare KAKPO Antoinette bien fondée en sa demande en annulation de ladite dation ;

Déclare nulle la dation en paiement des 22 février et 03 mars 2016 intervenue entre la BSIC BENIN S.A et KAKPO Antoinette, portant sur les installations et constructions existant sur la parcelle B du lot numéro 1665 du lotissement de FIDJROSSE (AIBATIN) faisant l'objet du permis d'habiter numéro 2/2637 délivré à Cotonou le 18 juin 2003 ;

Dit que l'annulation de ladite dation remet la BSIC BENIN S.A et KAKPO Antoinette en l'état antérieur de leurs relations, de sorte qu'elles sont tenues de faire à nouveau compte entre elles ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne la BSIC BENIN S.A aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER** **LE PRESIDENT**