

ARRET N°062/25/1C-
P5/VE/MARL/CA-COM-C
du 13 octobre 2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-C/2024/00644

BANK OF AFRICA
BENIN S.A

(Me CAKPO ASSOGBA)

C/

ADJAHO Makinnouni
Olaïtan Adissa

(Me AKOHA)

Objet : Appel contre le
jugement
n°092/21/CJ1/SII/TCC du
02/12/2021 (restitution
de permis d'habiter)

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

PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU
CONSEILLERS : François AKOUTA et Laurent SOGNONNOU
MINISTERE PUBLIC: Christian ADJAKAS
GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Arnaud SOKOU
DERNIERE AUDIENCE : 13 octobre 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR :

Acte d'appel avec assignation en date du 14 décembre 2021 de Maître Emile KOUTON, 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° 092/21/CJ1/SII/TCC du 02 décembre 2021 rendu par le Tribunal de Commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et dernier ressort prononcé

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

BANK OF AFRICA BENIN S.A, inscrite au RCCM sous le numéro RB/COT07 B 934 dont le siège social est sis à l'Avenue Jean Paul II, 08 BP 0879 TP Cotonou, Tél : 01 21 31 32 28, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice demeurant et domicilié es-qualité audit siège et ayant pour conseil **Maître Expédit Maximin CAKPO-ASSOGBA**, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART ;

INTIME :

ADJAHO Makinnouni Olaïtan Adissa, Gérant de société, de nationalité béninoise et domicilié au lot n° 148 Akpakpa, Cotonou, Tél : 01 97 76 06 06, assisté de **Maître Valentin AKOHA**, 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 ;

FAITS ET PROCEDURES

La société SOMACO SARL a sollicité et obtenu de la BOA-BENIN SA des concours financiers. En garantie de remboursement desdits concours bancaires, le gérant de ladite société en la personne de Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHO s'est porté caution réelle en remettant à la BOA-BENIN SA le permis d'habiter N°2/076/ du 24/01/1983 de son immeuble formant la parcelle « H » du lot n°148 du lotissement de Akpakpa Cotonou sur lequel un gage a été inscrit à l'Etude du notaire Irène ADJAGBA. Après le solde desdits crédits par la société SOMACO SARL, Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHO a sollicité, courant 2006, à maintes reprises, en vain, la restitution de son permis d'habiter auprès de la BOA BENIN qui a gardé silence, pendant longtemps, en dépit des relances à elle adressées à cet effet. De guerre lasse, celui-là a, par acte du 03 juin 2020, attiré la société BANK OF AFRICA BENIN SA devant le tribunal de commerce de Cotonou aux fins d'obtenir : la restitution par la BOA - BENIN SA dudit permis d'habiter sous astreinte comminatoire, sa condamnation à lui payer la somme de cinquante millions (50. 000.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts ainsi que l'exécution provisoire sur minute de la décision.

Statuant sur ce contentieux entre les parties, la première chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou a rendu, le 02 décembre 2021, le jugement N°092/21/CJ1/SII/TCC dont le dispositif est conçu ainsi qu'il suit :

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

Ordonne à la Société BANK OF AFRICA BENIN (BOA-BENIN) SA de restituer à Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHO le permis d'habiter n°2/076 du 24 janvier 1983 portant sur la parcelle « H » du lot 148 du

lotissement de Akpakpa Cotonou ou le duplicata dudit permis d'habiter sous astreinte comminatoire de deux cent mille (200.000) francs CFA par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai de trois (03) mois après la production par celui-ci de toutes les pièces nécessaires à l'établissement du duplicata ;

Condamne la Société BOA-BENIN SA à verser à Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHO, la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire de la mesure de restitution du permis d'habiter ainsi que celle de la condamnation prononcée à hauteur de moitié ;

Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;

Condamne la BANK OF AFRICA BENIN SA aux dépens. » ;

Par déclaration d'appel, en date du 14 décembre 2021, avec assignation de Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHO, la société BANK OF AFRICA (BOA) SA a relevé appel de la décision querellée, demandant à la Cour d'infirmer le jugement querellé en ce qu'il l'a condamnée au paiement de dommages et intérêts de dix millions (10.000.000) francs CFA au profit de Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHO, statuant à nouveau, au principal : débouter l'intimé de sa demande de dommages-intérêts, au subsidiaire : arbitrer à un million (1.000.000) francs CFA les dommages et intérêts à allouer à l'intimé et enfin, mettre les dépens pour moitié à la charge de chacune des parties ;

Au soutien de ses demandes, la BOA-BENIN SA expose que c'est à tort que le premier juge l'a condamnée au paiement de dommages et intérêts au motif qu'elle a privé l'intimé, sans aucun fondement sérieux, de la jouissance de son droit de propriété portant sur l'immeuble affecté en garantie du remboursement des concours bancaires alloués à la société SOMACO SARL ;

Qu'en l'espèce, ni le principe ni le quantum de sa condamnation à des dommages-intérêts de 10.000.000 francs CFA ne sont fondés ;

Qu'en effet, elle ne s'est jamais opposée à la restitution, à l'intimé, du

permis d'habiter n°2/076 du 24 janvier 1983 relatif à la parcelle h du lot 148 du lotissement d'Akpakpa Cotonou ;

Que bien au contraire, ainsi que le prouve les énonciations de la correspondance du 12 juillet 2006 que la BOA-BENIN SA a adressée à Maître Irène ADJAGBA, la BOA-BENIN SA a entrepris de restituer ledit permis d'habiter à l'intimé ;

Qu'en fait ledit document a été adiré et elle a espéré, pendant longtemps, le retrouver en vain ;

Que telle est la raison qui justifie le silence de la BOA en face de la demande de restitution dudit permis d'habiter pendant un moment avant d'enclencher, à ses frais, la procédure de retrait de son duplicata confié aux soins du notaire, Maître Irène ADJAGBA ;

Qu'elle n'a donc nullement l'intention de retenir le permis d'habiter de l'intimé contrairement à la déduction du premier juge qui affirme que la BOA-BENIN SA a résisté à restituer le permis d'habiter par manque de diligence ;

Qu'elle tient à relever également que l'intimé n'a jamais été privé de la jouissance de sa parcelle car il en jouissait et continue d'en jouir nonobstant l'indisponibilité du permis d'habiter ;

Que la preuve de ce qu'il avait trouvé d'autres opportunités pour obtenir des prêts de montants plus élevés que ceux que la BOA-BENIN SA lui a accordés n'a pas été rapportée ;

Que par ailleurs, la circonstance que l'intimé soit débiteur d'impôts fonciers de 7.000.000 francs CFA relativement à la parcelle dont le permis d'habiter a été égaré ne peut aucunement fonder la condamnation de la BOA BENIN SA au paiement de dommages-intérêts d'une somme de 10.000.000 francs CFA ;

Que l'intimé ne saurait valablement tirer moyen de ce qu'il a reçu la somme de 5.000.000 francs CFA de la BOA-BENIN qui, en fait, s'est conformée à l'exécution provisoire prononcée par le premier juge, pour solliciter la confirmation du jugement entrepris sur ce point en ce que cet état de choses n'a aucun rapport avec la nécessité de confirmer ou

d'infirmen ledit jugement ;

Qu'au regard de ce qui précède, le préjudice dont excipe l'intimé est donc purement spéculatif et n'est nullement justifié ;

Qu'en conséquence, elle prie la Cour de céans, d'infirmen le jugement attaqué de ce chef, puis statuant à nouveau, rejeter cette demande de dommages et intérêts ou ramener son quantum à la somme d'un million (1.000.000) francs CFA ;

En réplique Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHO, formant appel incident par les conclusions d'appel en date du 05 juin 2023 de son conseil, sollicite de la Cour de : la recevoir en son appel incident , rejeter comme mal fondés les moyens, demandes, conclusions et fins proposés par l'appelante, infirmen le jugement querellé en ce qu'il n'a condamné la BOA-BENIN SA qu'au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts au profit de l'intimé, statuant à nouveau, condamner la BOA-BENIN SA à lui payer la somme de cinquante millions (50.000.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondus, ordonner l'exécution provisoire sur minute de l'arrêt sous déduction faite des cinq millions (5.000.000) francs CFA déjà payés et puis condamner l'appelante aux entiers dépens ;

Il fait savoir au soutien de ses prétentions que la société « MAK-DJO & COMPAGNIE » (SOMACO SARL) dont il est le gérant a sollicité et bénéficié de la BOA-BENIN SA des concours financiers ;

Qu'il s'est porté caution réelle en remettant à la BOA-BENIN SA le permis d'habiter N°2/076 du 24 janvier 1983 de son immeuble formant la parcelle « H » du lot n°148 du lotissement de Akpakpa Cotonou ;

Qu'après le remboursement total des concours financiers par la société SOMACO SARL, la BOA-BENIN SA a manqué à son obligation de restitution dudit permis d'habiter et ce, depuis plus de 19 ans ;

Que ce faisant, elle l'a empêché de saisir des opportunités d'affaires durant tout ce temps ;

Que depuis 2006, la BOA-BENIN SA l'a empêché de jouir de son bien et

rien n'a été fait volontairement par la BOA-BENIN SA pour le satisfaire ;

Que toutes les relances effectuées à l'encontre de l'appelante aussi bien par ses soins que par le notaire Maître Irène ADJAGBA ont été vaines ;

Qu'il s'est vu obliger de s'adresser à la justice et exposer de divers frais pour sa défense ;

Que cette situation qui a perduré durant ce temps lui a créé assez de préjudices moraux et financiers qui ne sauraient être évalués à moins de 50.000.000 francs CFA ;

Que contrairement aux dires de l'appelante, il n'y a point besoin de prouver à nouveau lesdits préjudices que le premier juge a bien reconnu à travers la décision attaquée ;

Que cependant, en fixant à dix millions (10.000.000) francs CFA le montant des dommages et intérêts, le premier juge a sous-évalué le montant des préjudices subis ;

Que c'est pourquoi, il prie la Cour d'infirmer le jugement querellé sur ce point et condamner la BOA-BENIN SA à lui payer la somme de cinquante millions (50.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

Attendu que toutes les parties ont, par le bais de leur conseil respectif, fait valoir leur moyen de défense, le présent arrêt sera donc contradictoire à leur encontre ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Attendu que 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 prévoit que 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 la société BANK OF AFRICA (BOA-BENIN) SA a, par acte d'huissier portant acte d'appel avec assignation en date du 14 décembre 2021, relevé appel de jugement N°093/21/CJ1/SII/TCC du 02 décembre 2021 rendu par la première chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou ;

Que par ailleurs, Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHO a fait appel incident à travers les conclusions d'appel en date du 05 juin 2023 de son conseil ;

Attendu que ces appels ont été formés, chacun, dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

SUR LE JUGEMENT QUERELLE

Attendu que la société BANK OF AFRICA (BOA-BENIN) SA, excipant de ce que ni le principe ni le quantum de sa condamnation à des dommages-intérêts de dix millions (10.000.000) francs CFA ne sont fondés, a sollicité l'infirmerie du jugement attaqué de ces chef ;

Qu'elle sollicite en conséquence de la Cour de céans de rejeter cette demande de dommage et intérêts formulée par l'intimé ou à défaut le ramener à la somme d'un million (1.000.000) francs CFA ;

Attendu que ADJAHO Olaïtan Adissa, faisant grief au jugement attaqué en ce que le premier juge a, au contraire, sous-évalué le quantum des préjudices dont il a été éprouvé du fait de l'appelante, sollicite l'infirmerie du jugement querellé sur ce point et prie la Cour de le fixer à cinquante millions (50.000.000) francs CFA ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 1134 du Code Civil, « les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont faites. Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;

Que l'article 1142 du même code ajoute que « toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur » ;

Qu'il résulte de ces dispositions que le contrat a force obligatoire entre les

parties contractantes et doit être exécuté avec loyauté et lorsqu'une des parties contrevient à ce qui découle de ses obligations contractuelles, elle s'expose au paiement de dommages-intérêts ;

Attendu qu'en l'espèce, il est constant que depuis 2006 que ADJAHOLAÏTAN ADISSA formule sa demande de retrait de son document, la société BOA-BENIN SA n'a pas honoré à son obligation contractuelle de restituer, à celui-là, le permis d'habiter N°2/076/ du 24/01/1983 de son immeuble formant la parcelle « H » du lot n°148 du lotissement de Akpakpa Cotonou sur lequel un gage a été inscrit à l'Etude du notaire Irène ADJAGBA alors le crédit pour lequel ce titre de propriété a été remis en garantie est soldé depuis lors ;

Que ce faisant, la société BOA-BENIN SA a failli à son obligation contractuelle de remise de façon diligente du permis d'habiter en question à qui de droit et engage donc sans doute sa responsabilité ;

Que le moyen suivant lequel cette pièce a été adirée n'exonère pas la BOA -BENIN SA de sa responsabilité de faire face aux préjudices subis par ADJAHOLAÏTAN ADISSA qui a été privé de la jouissance effective de l'entière des démembrements de son droit de propriété portant sur l'immeuble ci-dessus référencé ;

Qu'il va sans dire, contrairement aux dires de la BOA-BENIN SA, le principe de sa condamnation au paiement des dommages et intérêts au profit de l'intimé est en l'espèce bien fondé ;

Quant au quantum de préjudice, le montant de dix millions (10.000.000) francs CFA fixé par le premier juge est raisonnable ;

Qu'en égard à ce qui précède, le jugement attaqué a le mérite d'être confirmé sur ce point ;

Attendu que Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHOLAÏTAN ADISSA sollicite l'exécution provisoire sur minute du présent arrêt ;

Attendu que suivant les dispositions de l'article 597 de la loi N° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice, l'exécution provisoire ne peut être accordée qu'en cas de péril imminent ou d'extrême nécessité dûment prouvé par la partie qui en fait la demande ;

Attendu que Makinnouni Olaïtan Adissa ADJAHO ne rapporte pas la preuve des circonstances de nature à caractériser le péril imminent ou l'extrême nécessité qui justifierait ainsi l'exécution sur minute demandée ;

Qu'il y a lieu de rejeter la mesure sollicitée ;

Attendu que la société BANK OF AFRICA BENIN (BOA-BENIN) S.A, ayant succombé, supportera la charge des dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Reçoit la société BANK OF AFRICA BENIN (BOA-BENIN) S.A en son appel principal et ADJAHO Olaïtan Adissa en son appel incident ;

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement N°092/21/CJ1/SII/TCC rendu, entre les parties, le 02 décembre 2021 par la première chambre de jugement de la section II du tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne la société BANK OF AFRICA BENIN (BOA-BENIN) S.A aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT