

**ARRET :**  
**N° 030/25/1C-**  
**P5/VE/MARL/CA-COM-**  
**C du 24 mars 2025**

-----  
**RÔLE GENERAL**  
**BJ/CA-COM-**  
**C/2024/00649**

**Société des Entreprises**  
**Béton Armé SARL**

(SCPA BBZ)

**C/**

**Succession ADOUBI**  
**GAYETOU Victorine**

(Maitre Elvis DIDE)

**Objet :**

Appel contre le jugement n°022/2022/CJ2/S3/TCC rendu, entre les parties, le 18 février 2022 par la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou

(opposition à injonction de payer)

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

**PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU**  
**CONSEILLERS CONSULAIRES : Eric ASSOGBA et Laurent SOGNONNOU**

**MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS**  
**GREFFIER D'AUDIENCE : Olga C. HOUETO ALOUKOU**  
**DEBATS : 13 janvier 2025**

**MODE DE SAISINE DE LA COUR :** déclaration d'appel avec assignation en date des 17 et 18 mars 2022 de Maître Emile KOUTON, Huissier de Justice ;

**DECISION ATTAQUEE :** le jugement n°022/2022/CJ2/S3/TCC rendu, entre les parties, le 18 février 2022 par la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou ;

**ARRET :** contradictoire, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 24 mars 2025 ;

**LES PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTE:** la Société des Entreprises Béton Armé Sarl, immatriculée au RCCM sous le n°20-430-B, dont le siège social est sis à Abomey -Calavi, Godomey, BP 189, Tél : 21 36 08 07/32 83 36 38, représentée par son Gérant, Monsieur Zéphirin KINDJANHOUNDE, demeurant et domicilié ès qualité audit siège ;

**Assistée de la SCPA BBZ Conseils et Associés, Avocats au Barreau du Bénin;**

**D'UNE PART**

**INTIMEE :**

1- **la succession ADOUBI GAYETOU Victorine**, prise en la personne de son liquidateur, Monsieur KETE Pierre, Fonctionnaire à la retraite, de nationalité Béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou carré 531 Dantokpa, Tél : 96 18 74 37 ;

**Assistée de Maître Elvys S. DIDE, Avocat au Barreau du**

**Bénin ;**

**2- Monsieur le Greffier en Chef du tribunal de commerce de Cotonou ;**

**D'AUTRE PART,**

**La cour,**

Vu les pièces du dossier ;

Oui les conseils en leurs conclusions et plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

**FAITS ET PROCEDURES**

Suivant exploit en date du 26 mars 2021, avec assignation de la Succession ADOUBI GAYETOU Victorine et le greffier en chef près le tribunal de commerce de Cotonou par devant ladite juridiction, la Société des Entreprises Béton Armé Sarl a formé opposition contre l'ordonnance de payer n°017/2021 rendue le 14 janvier 2020 par le Président du tribunal de commerce de Cotonou aux fins de voir : déclarer recevable son opposition, dire et juger que la requête afin d'injonction de payer est irrecevable, de rétracter ou de déclarer non avenue l'ordonnance d'injonction de payer ci-dessus citée. Lors de l'audience tenue le 12 novembre 2021, il a formulé des demandes additionnelles : l'incompétence du Président du tribunal de commerce de Cotonou à rendre l'ordonnance querellée, la nullité de l'exploit de signification de ladite ordonnance en date du 02 mars 2020. En outre, il a sollicité de la juridiction de céans de dire que le délai d'opposition commence à courir à partir du 11 mars 2021, date de dénonciation du procès-verbal de saisie-attribution. La défenderesse a résisté à toutes ces prétentions et a sollicité, par une demande reconventionnelle, la condamnation de la Société des Entreprises Béton Armé Sarl à lui payer les sommes de 35.000.000 francs CFA au principal, 10.000.000 à titre de dommages et intérêts puis l'exécution provisoire de la décision sur minute.

Statuant sur ce contentieux entre les parties, le Président de la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement n°022/2022/CJ2/S3/TCC dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

*« PAR CES MOTIFS*

*Statuant publiquement et contradictoirement, en matière*

*commerciale et en premier ressort ;*

*En la forme*

*Reçoit la Société des Entreprises Béton Armé Sarl en son opposition ;*

*Au fond*

*Rejette ses moyens tirés de l'incompétence du président du tribunal de commerce de Cotonou à rendre l'ordonnance d'injonction de payer contestée, de l'irrecevabilité de la requête afin d'injonction de payer du 06 janvier 2020 et de la nullité de l'exploit de signification de ladite ordonnance en date du 02 mars 2020 ;*

*La déboute de sa demande de rétractation de l'ordonnance d'injonction de payer n°017/2021 rendue le 14 janvier 2020 par le président du tribunal de commerce de Cotonou ;*

*Statuant sur l'entier :*

*Condamne la Société des Entreprises Béton Armé Sarl à payer à la succession ADOUBI GAYETON Victorine la somme de trente-cinq millions (35.000.000) francs CFA ;*

*Déboute celle-ci de sa demande de condamnation aux dommages et intérêts ;*

*Ordonne l'exécution provisoire sur la moitié de la condamnation pécuniaire ;*

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

*Condamne la Société des Entreprises Béton Armé sarl aux dépens. » ;*

Par déclaration d'acte d'appel avec assignation en date des 17 et 18 2022, la Société des Entreprises Béton Armé Sarl a relevé appel de ce jugement et a sollicité de la juridiction de céans de:

- la recevoir en son appel;
- annuler ou infirmer le jugement querellé, déclarer non avenue l'ordonnance n°017/2020 rendue le 14 janvier 2020 par le Président du tribunal de commerce de Cotonou et condamner l'intimée aux dépens ;

Au soutien de ses demandes, la Société des Entreprises Béton Armé Sarl a exposé, suivant l'acte d'appel ci-dessus visé, qu'elle a plaidé

l'incompétence du Président du tribunal de commerce de Cotonou à rendre l'ordonnance objet de l'opposition en raison de la nature civile du bail à construction liant les parties litigantes puis l'irrecevabilité de la requête aux fins d'injonction de payer tirée de la violation de l'article 4 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et enfin la nullité de l'exploit d'assignation d'ordonnance aux fins d'injonction de payer en date du 02 mars 2020 ;

Que contre toute attente, le premier juge s'est déclaré compétent puis a rejeté ses moyens développés en la condamnant à payer aux héritiers de la succession ADOUBI GAYETOU Victorine la somme de 35.000.000 francs CFA alors qu'il est établi que sur ladite somme, la Société des Entreprises Béton Armé Sarl a déjà payé le montant de 7.100.000 francs CFA ;

Que cette décision qui préjudicie aux intérêts de la Société des Entreprises Béton Armé Sarl mérite d'être annulée ou infirmée en ce que le premier juge a fait une mauvaise analyse des faits de même qu'une interprétation erronée de la règle de droit ;

Qu'elle se réserve le droit d'articuler plus amplement devant la Cour d'appel les circonstances factuelles ainsi que les moyens de droit qui militent en faveur de cette censure du jugement querellé ;

La juridiction de céans note cependant, que le conseil de l'appelant n'a pas déposé ses conclusions d'appel en dépit de plusieurs renvois à lui concédés à cet effet ;

En réplique, la succession ADOUBI GAYETOU Victorine, par l'organe de son conseil, a sollicité de la juridiction de céans d'une part, le rejet de tous les moyens de l'appelante parce que dépourvus de preuve assez tangible et mal fondés en droit et d'autre part, la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions à l'exception de celle relative à sa demande de condamnation de l'appelante au paiement de 10.000.000 à titre de dommages-intérêts ;

Elle a fait savoir au soutien de sa demande de confirmation partielle du jugement entrepris que les héritiers de la succession de feu ADOUBI GAYETOU Victorine représentée par KEKE Pierre, ont, le 28 juin 2012, conclu avec la Société des Entreprises Béton Armé un contrat de bail à construction portant sur la parcelle sise à Cotonou

dixième Sud-ouest du lot 531 sise à Cotonou, objet du permis d'habiter numéro 51 délivré le 13 Octobre 1945, leur appartenant ;

Qu'aux termes du contrat susmentionné, il est convenu que la société des Entreprises Beton Armé Sarl doit réaliser sur la parcelle qui en est objet, aux fins d'exploitation commerciale, un bâtiment estimé sur le devis descriptif à la somme de 134.600.000 francs CFA ;

Qu'outre la réalisation des constructions, l'appelante doit verser à ses bailleurs en capital la somme de soixante dix millions (70.000.000) francs CFA suivant les modalités prévues audit contrat ;

Qu'il a été convenu également entre les parties le paiement d'un loyer mensuel de montant de 700.000 à payer par l'appelante ;

Que pour l'amortissement de ses investissements (coût de réalisation des constructions plus le capital à verser), les parties se sont convenues que la Société appelante fera à chaque mois une rétention de 600.000 francs CFA sur le loyer mensuel et ce, pendant 28 ans et 5 mois, correspondant à la durée du bail à construction à tel enseigne qu'à l'expiration l'appelante aura récupéré ses investissements de montant de 204.600.000 francs CFA ;

Que dans le cadre de l'exécution dudit contrat, elle reste devoir à ce jour en principal, le solde du capital à verser, soit la somme de 35.000.000 francs CFA, laquelle aurait dû être payée depuis le 28 juin 2014 ;

Que cette créance qui trouve son origine dans le contrat de bail à construire, arrivée à échéance depuis lors, est sans doute certaine, liquide et exigible ;

Que l'appelante, en ne payant pas cette créance, fait preuve de mauvaise foi ;

Que toutes les tentatives de recouvrement amiables de cette créance entreprises par elle sont demeurées vaines ;

Que c'est en cet état, qu'elle a dû solliciter et obtenu du Président du tribunal de commerce de Cotonou l'ordonnance N°017/2020 aux fins d'injonction de payer rendue le 14 janvier 2020 et régulièrement signifiée à l'appelante le 02 mars 2020 ;

Que persévérant dans sa posture de mauvaise foi, la Société des

Entreprises Béton Armé Sarl a fait opposition en l'assignant devant le tribunal de commerce de Cotonou afin d'obtenir la rétractation de ladite ordonnance ;

Que c'est à bon droit que le premier juge l'a déboutée tant de sa demande principale de rétraction de l'ordonnance que de toutes ses demandes accessoires y afférentes ;

Qu'en effet, la créance, d'origine contractuelle, est également certaine, liquide et exigible et par conséquent respectueuse des conditions prévues par les articles 1 et 2 de l'Acte uniforme OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Que sa requête aux fins d'injonction de payer a pris en compte toutes mentions prévues à peine d'irrecevabilité par l'article 4 de l'AUPSRVE et a été adressée, contrairement aux dires de l'appelante, effectivement au Président de la juridiction compétente ;

Que de même, l'ordonnance n°017/2020 aux fins d'injonction de payer du 14 janvier 2020 a été notifiée conformément à l'article 8 de l'AUPSRVE ;

Qu'en d'autres termes le recouvrement, de la créance en cause entrepris par l'intimée, est respectueux des conditions prévues par les articles 1, 2, 4, 5, 8 et 28 de l'AUPSRVE ;

Qu'au regard de ce qui précède, c'est à légitime droit que le premier juge a rejeté, d'une part, les moyens tirés de l'incompétence du président du tribunal de commerce de Cotonou à rendre l'ordonnance d'injonction de payer contestée, les demandes de l'irrecevabilité de la requête afin d'injonction de payer du 06 janvier 2020 et de la nullité de l'exploit de signification de ladite ordonnance en date du 02 mars 2020 et d'autre part, la demande de l'appelante tendant à la rétractation de l'ordonnance d'injonction de payer n°017/2021 rendue le 14 janvier 2020 par le président du tribunal de commerce de Cotonou et en la condamnant à payer à la succession ADOUBI GAYETON Victorine la somme de trente-cinq millions (35.000.000) francs CFA ;

Que le jugement entrepris mérite confirmation de ces chefs ;

Mais qu'en rejetant sa demande tendant à la condamnation de l'appelante à son profit au paiement de 10.000.000 francs CFA au

titre de dommages et intérêts, le premier juge s'est mépris en droit ;

Qu'en effet, il est inconcevable que le premier juge, après avoir reconnu que sa créance sur l'appelante a rempli les conditions de certitude, de liquidité et d'exigibilité, a rejeté ladite demande au motif que la succession ADOUBI GAYETON Victorine n'a pas produit la preuve du dommage subi ;

Qu'une telle motivation du juge est totalement incomprise ;

Que c'est du fait du non-paiement de sa créance par l'appelante qu'elle a dû recourir à la justice pour obtenir sa condamnation à lui payer sa créance ;

Qu'elle a dû exposer des frais d'actes extrajudiciaires, des honoraires d'avocat pour assurer sa défense ;

Que mieux, la présente procédure initiée par l'appelante tendant à rétracter l'ordonnance d'injonction de payer n°017/2021 du 14 janvier 2020 est la preuve patente de sa mauvaise foi et de sa résistance inutile à payer cette dette ;

Que c'est à bon droit qu'elle a réclamé les dommages-intérêts afin d'obtenir réparation de tous ces torts et préjudices que lui a causés l'appelante ;

Qu'il convient d'infirmier le jugement entrepris sur ce point et de condamner la Société des Entreprises Béton Armé à lui payer la somme de 10.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Attendu qu'à l'exception du Greffier en Chef du tribunal de commerce de Cotonou, toutes les parties ont fait valoir leurs moyens de défense devant la juridiction de céans, le présent arrêt sera contradictoire à l'encontre de la Société des Entreprises Béton Armé Sarl, de la succession ADOUBI GAYETOU Victorine et par arrêt réputé contradictoire à l'égard du Greffier en Chef du tribunal de commerce de Cotonou ;

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL**

Attendu que l'article 15 de l'Acte uniforme OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et de voies d'exécution applicable dispose : « *la décision rendue sur opposition est susceptible d'appel dans les conditions du droit national de chaque*

*Etat partie. Toutefois, le délai d'appel est de trente jours à compter de la date de cette décision. » ;*

Attendu Qu' sens de l'alinéa 6 de l'article 622 du code précité du Code de Procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des Comptes, « *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°022/2022/CJ2/S3/TCC a été rendu, entre les parties, le 18 février 2022 par la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou ;

Que par acte d'huissier avec assignation en date des 17 et 18 mars 2022, la Société des Entreprises Béton Armé Sarl a relevé appel de ce jugement ;

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

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Attendu que par ailleurs, la succession ADOUBI GAYETON Victorine a, par l'organe de son conseil, relevé appel incident du jugement entrepris à travers ses conclusions d'appel du 25 juillet 2022 ;

Attendu que cet appel incident est respectueux des dispositions des articles 629, 631 et 632 du code de procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des comptes ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

### **SUR LE JUGEMENT ENTREPRIS**

Attendant que l'appelante, soulevant d'abord, l'incompétence du Président du tribunal de commerce de Cotonou à rendre l'ordonnance objet de l'opposition en raison, selon elle, de la nature civile du bail à construction liant les parties litigantes puis, l'irrecevabilité de la requête aux fins d'injonction de payer tirée de la violation de l'article 4 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et enfin la nullité de l'exploit d'assignation d'ordonnance aux fins d'injonction de payer en date du 02 mars 2020, sollicite l'infirmité du jugement entrepris sur ces points ;



Attendu qu'au sens de l'article 772 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et de l'article 101 de l'Acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général, les différends portant sur les baux commerciaux et professionnels relèvent de la compétence de la juridiction commerciale ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail en date du 28 juin 2012, portant un immeuble à usage professionnel à construire, par la Société des Entreprises Béton Armé SARL, sur la parcelle sise à Cotonou dixième Sud-ouest du lot 531 sise à Cotonou, objet du permis d'habiter numéro 51 délivré le 13 Octobre 1945 appartenant à la succession ABOUBI GAYETOU Victorine représentée par le nommé KETE Pierre moyennant le paiement d'un loyer mensuel de sept cent mille (700.000) francs CFA ;

Que le Président du tribunal de commerce de Cotonou est donc bien compétent pour rendre l'ordonnance d'injonction de payer n°017/2021 en date du 14 janvier 2020 qui a été, par la suite, signifiée à la Société des entreprises Béton Armé SART par l'exploit en date du 02 mars 2020 conformément à l'article 8 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu que par ailleurs, l'analyse des pièces du dossier révèle, d'une part, que la créance d'une somme de trente cinq millions (35.000.000) francs CFA réclamée par l'intimée tire sa source d'un contrat de bail en date du 28 juin 2012 et, d'autre part, il est établi que cette créance est certaine, liquide et exigible en ce que cette créance n'a fait l'objet d'aucune contestation devant le premier juge ;

Qu'en cause d'appel, l'appelante tente de faire croire à la juridiction de céans à travers l'acte de saisine qu'elle a déjà payé à l'intimée la somme de sept millions cent mille (7.100.000) francs CFA sans en avoir rapporté la moindre preuve telle que recommandée par 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.»* ;

Qu'il y a lieu de conclure que cette créance de l'intimée a rempli toutes les conditions prévues par les 1 et 2 de l'Acte uniforme OHADA

portant organisation des procédures simplifiées de recouvrements et des voies d'exécution ;

Que son recouvrement peut être valablement poursuivi par voie de la procédure d'injonction de payer prévue par le droit OHADA ;

Que dans la même veine il s'induit de l'examen de la requête afin d'injonction de payer en date du 06 janvier 2020 qu'elle est respectueuse des mentions prévues à peine d'irrecevabilité par l'article 4 de l'Acte Uniforme OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'il ressort de ce qui précède que c'est à légitime droit que le premier juge a rejeté, d'une part, les moyens tirés de l'incompétence du président du tribunal de commerce de Cotonou à rendre l'ordonnance d'injonction de payer contestée, les demandes de l'irrecevabilité de la requête afin d'injonction de payer du 06 janvier 2020 et de la nullité de l'exploit de signification de ladite ordonnance en date du 02 mars 2020 et d'autre part, la demande de l'appelante tendant à la rétractation de l'ordonnance d'injonction de payer n°017/2021 rendue le 14 janvier 2020 par le président du tribunal de commerce de Cotonou et en la condamnant à payer à la succession ADOUBI GAYETON Victorine la somme de trente-cinq millions (35.000.000) francs CFA ;

Que le jugement entrepris mérite confirmation de ces chefs ;

Attendu qu'en relevant appel incident, la succession ADOUBI GAYETON Victorine, faisant grief au jugement entrepris de ce que le premier juge a rejeté la demande tendant à la condamnation de la Société des Entreprises Béton Armé faute de preuve de préjudice subi, a sollicité l'infirmité du jugement querellé sur ce point ;

Qu'elle a poursuivi en développant que c'est du fait du non-paiement de sa créance par l'appelante qu'elle a dû recourir à la justice

Qu'elle a dû exposer des frais d'actes extrajudiciaires, des honoraires d'avocat pour assurer sa défense ;

Que mieux, la présente procédure initiée par l'appelante tendant à rétracter l'ordonnance d'injonction de payer en date du 14 janvier 2020 est la preuve patente de sa mauvaise foi et de sa résistance inutile à payer cette dette ;

Attendu qu'au sens de l'article 30 du code de procédure civile,

commerciale, sociale, administrative et des comptes, l'action est le droit, pour l'auteur d'une prétention, d'être entendu sur le fond de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée ;

Que l'action est le droit reconnu à toute personne physique ou morale de soumettre sa prétention au juge qui l'examinera ;

Qu'elle n'est abusive et vexatoire que lorsqu'elle est le demandeur est mû par une mauvaise foi ;

Attendu qu'en l'espèce il n'est pas prouvé que l'appelant, en saisissant la juridiction de céans, est animé d'une intention malveillante telle que l'intimée tente de faire croire ;

Que la présente action ne peut donc donner lieu à des dommages-intérêts pour procédure abusive à l'égard de l'intimée en ce qu'elle ne constitue pas un acte de malice ou de mauvaise de foi ou une erreur grossière équipollente au dol ;

Qu'en rejetant, pour défaut de preuve, la demande de condamnation de la Société des Entreprises Béton Armé Sarl au paiement de dix millions (10.000.000) francs CFA au titre de dommages et intérêts formée par la succession ADOUBI GAYETOU Victorine, le premier juge a fait une saine application de la loi et une bonne appréciation des faits ;

Attendu que les parties n'ont pas relevé de grief contre les autres points du jugement entrepris ;

Qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Attendu que la Société des Entreprises Béton Armé Sarl, en tant que partie succombante, sera condamnée aux entiers dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS ,**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'encontre de la Société des Entreprises Béton Armé Sarl, de la succession ADOUBI GAYETOU Victorine et par arrêt réputé contradictoire à l'égard du Greffier en Chef du tribunal de commerce de Cotonou, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort ;

#### **En la forme**

Reçoit la Société des Entreprises Béton Armé Sarl en son appel ;

Reçoit la succession ADOUBI GAYETOU Victorine en son appel incident ;

**Au fond**

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement n°022/2022/CJ2/S3/TCC rendu, entre les parties, le 18 février 2022 par la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne la Société des Entreprises Béton Armé Sarl aux dépens.

Ont signé

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**

**Olga C. HOUETO ALOUKOU**

**G.Appolinaire HOUNKANNOU**

