

ARRET
N°033/25/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 30 JUILLET
2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/1409

Héritiers de feu Olga
CHAGOURY

(Me Narcisse
ATOUN)

C/

Société Générale
Bénin (SGB) S.A

(Me Vincent
TOHOZIN)

Société TUNDE S.A

(SCPA AHOUNOU
et CHADARE)

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU
1^{ERE} 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: **Christian ADJAKAS**

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

DEBATS : Le 21 mai 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation des 25 et 31 octobre 2024 de Maître Emile KOUTON, Huissier de Justice près la Cour d'Appel Cotonou et le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Porto-novo.

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°069/2024/ CJ1/ SI/ TCC rendu le 18 octobre 2024 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 30 juillet 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :

Héritiers de feu Olga CHAGOURY, représentés par Dalia CHAGOURY, Commerçante, de nationalité béninoise, demeurant au carré 103-104 MISSEBO à Cotonou, assistés de **Maître Narcisse ATOUN, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMEES :

- **Société GENERALE DU BENIN (SGB) S.A**, ex Société Générale des Banques au Bénin S.A (SGBBE) au capital de Francs CFA Douze Milliards (12.000.000.000), immatriculée au Registre de Commerce et du Credit Mobilier de Cotonou sous le numéro RB, 2002-B 1545 A COTONOU-B0104 CI-NSAE 2956511186002, dont le siège social est à Cotonou, Avenue Clozel, 10 BP: 585, Tél.: (229) 0121 31 83 00/ Fax 21 31 82 95, prise en la personne de son Directeur Général, en ses bureaux ; assistée de **Maître Vincent TOHOZIN, Avocat au Barreau du Bénin ;**
- **Société TUNDE S.A**, au capital de Francs CFA Trois cent cinquante millions (350.000.000), immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro RB/COT/10 B 6552, dont le siège social est à Cotonou PK3 route de Porto-Novo, quartier Ahwanlèkon, carré 562 H, 06 BP 1925 Akpakpa PK3, Tél.: (229) 01 21 31 35 18, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, assistée de la **SCPA AHOUNOU et CHADARE ;**

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 ;

Par le jugement n° 069/2024/CJ1/SI/TCC rendu le 18 octobre 2024, le tribunal de commerce de Cotonou a décidé comme ci-après :

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

- reçoit en l'état, les héritiers de feu Olga CHAGOURY représentés par Dalia CHAGOURY en leur action ;

- rejette leurs demandes en condamnation de la Société Générale Bénin S.A et de la Société TUNDE S.A ;

- déboute également la Société TUNDE S.A de ses demandes en condamnation à des dommages-intérêts et à des frais irrépétibles ;

- condamne les héritiers de feu Olga CHAGOURY aux dépens » ;

Les héritiers de feu Olga CHAGOURY ont relevé appel de cette décision par exploit des 25 et 31 octobre 2024 et attrait la Société Générale Bénin (SGB) S.A et la société TUNDE S.A devant la Cour de céans, en sollicitant qu'il plaise à la juridiction de :

- déclarer leur appel recevable ;

- constater que Olga CHAGOURY avait consenti un bail au profit de la société TUNDE S.A, portant sur l'immeuble objet du titre foncier n° 4964 de Cotonou, pour une durée de quinze (15) années arrivées à terme le 30 septembre 2019 ;

- constater que la société TUNDE S.A a affecté son droit au bail en hypothèque au profit de la SGB S.A, ex société Générale des Banques au Bénin S.A (S.G.B.BE), pour un montant de quatre cent millions (400.000.000) FCFA ;

- constater qu'à l'échéance du bail, la SGB S.A n'a pas procédé à la mainlevée de l'inscription hypothécaire grevant le titre foncier n° 4964 de Cotonou, en dépit de toutes leurs réclamations ;

- constater que cette situation qui perdure depuis plus de quatre (04) ans est préjudiciable aux intérêts de la hoirie qui est dans l'incapacité

de disposer du bien ;

- constater que le premier juge a omis de statuer sur leurs demandes principales, infirmer ou annuler le jugement attaqué, évoquer et statuer aux fins de :

1. dire que les héritiers de feu Olga CHAGOURY, représentés par Madame Dalia CHAGOURY, sont en droit d'obtenir la mainlevée judiciaire de la sûreté en cause ;

2. ordonner la radiation de l'inscription hypothécaire grevant le titre foncier n° 4964 de Cotonou, sous astreinte comminatoire de cinq millions (5.000.000) FCFA par jour de résistance ou de retard à compter de la décision ;

3. condamner la SGB S.A à leur payer cent millions (100.000.000) FCFA pour toutes causes de préjudices confondus ;

4. condamner la SGB S.A au paiement des frais irrépétibles qui s'évaluent à cinq millions (5.000.000) FCFA ;

5. ordonner l'exécution provisoire sur la minute de la présente décision ;

- Condamner la Société Générale Bénin S.A et la Société TUNDE S.A aux dépens ;

En réplique, la SGB S.A prie la Cour de confirmer purement et simplement le jugement attaqué ;

La société TUNDE S.A a constitué Conseil, sans cependant articuler de moyens devant la Cour ;

Le contentieux ayant donné lieu au jugement entrepris s'origine dans la convention de bail à construction à usage commercial conclu entre Olga CHAGOURY et la société TUNDE S.A, suivant acte notarié en date du 31 mars 2004, d'une durée de quinze années, pour compter du 1^{er} octobre 2004 au 30 septembre 2019 ;

La société TUNDE S.A a consenti une hypothèque au profit de la SGB S.A portant sur son droit au bail à construction à usage commercial ;

Les actes relatifs aux opérations sont produits au dossier ;

Par une correspondance en date du 1^{er} décembre 2021, la notaire chargée du règlement de la succession de feu Olga CHAGOURY a saisi la SGB S.A en lui demandant de « *consentir mainlevée des*

inscriptions qui avaient été prises en couverture des engagements du locataire et lui adresser copie de l'acte de mainlevée pour le compte des héritiers » ;

Cette correspondance a été suivie d'une mise en demeure par exploit du 17 mai 2023 et d'une relance par une lettre du Conseil de la succession en date du 26 septembre 2023 ;

Faute de satisfaction, les héritiers de feu Olga CHAGOURY ont saisi le tribunal de commerce de Cotonou ; en cours d'instance devant le tribunal, la SGB S.A a adressé au représentant de la succession, une correspondance en date du 06 novembre 2023, l'informant qu'elle est disposée à donner mainlevée de l'hypothèque sur le droit au bail commercial portant sur l'immeuble en cause ;

La décision dont le dispositif est reproduit ci-dessus a été rendue au terme de la procédure ;

MOYENS DE LA PARTIE APPELANTE

1. L'annulation du jugement pour défaut de réponses à conclusions

Les héritiers de feu Olga CHAGOURY développent que le premier juge a, dans les motifs du jugement querellé, statué sur la demande de mainlevée, cependant que le dispositif dudit jugement est resté muet sur ce point ;

Qu'en outre, le tribunal ne s'est pas prononcé sur la demande d'exécution provisoire sur minute qui lui a été soumise ;

Qu'il y a une violation des articles 6 et 527 alinéa 2 du code de procédure civile qui impose au juge de statuer sur tout ce qui a été demandé et d'énoncer sa décision sous forme de dispositif, ce qui doit entraîner l'annulation du jugement entrepris ;

2. L'infirmité du jugement pour mauvaise appréciation des faits

Les héritiers de feu Olga CHAGOURY font valoir, en invoquant les dispositions des articles 157 du code foncier et domanial en République du Bénin et celles de l'article 202 alinéa 2 de l'Acte Uniforme portant organisation des Sûretés, qu'un acte notarié est nécessaire pour modifier ou éteindre un droit réel immobilier ;

Que la simple correspondance de la SGB S.A se disposant à la

mainlevée ne suffit pas à réaliser cette formalité ;

Que face à la résistance de la SGB S.A, ils sont fondés à obtenir une mainlevée et une radiation judiciaires de l'hypothèque ;

Que le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits en rejetant leur demande, d'où la nécessaire infirmation de sa décision ;

3. Le bien-fondé des demandes de dommages-intérêts et de frais irrépétibles

Les héritiers de feu Olga CHAGOURY exposent que la SGB S.A a créé une situation de blocage depuis plus de quatre années qui leur est préjudiciable aux plans financier, commercial et moral, en ce qu'ils sont privés de la jouissance pleine et entière de leur bien, alors qu'ils avaient en projet de mettre en valeur l'immeuble concerné, à travers un prêt bancaire ;

Qu'ils sont donc fondés à obtenir la condamnation de la SGB S.A à leur payer des frais irrépétibles ;

Qu'en outre, l'exécution provisoire sur minute du présent arrêt est nécessaire en ce qu'il existe un risque sérieux de continuité des préjudices qu'ils subissent ;

MOYENS DE L'INTIMEE SOCIETE TUNDE S.A

La société TUNDE S.A soutient la confirmation du jugement attaqué et le rejet des moyens de la partie appelante, en expliquant qu'elle a consenti à la mainlevée sollicitée par les héritiers de feu Olga CHAGOURY, à travers des correspondances qu'elle leur a adressées ;

Que la saisine du juge n'est donc pas requise ;

Qu'aucune condition n'est réunie en l'espèce, aux fins de la condamnation aux dommages-intérêts et aux frais irrépétibles ;

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 les héritiers de feu Olga

CHAGOURY l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR L'ANNULATION DU JUGEMENT ATTAQUÉ

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

Que l'article 527 du même code énonce que « le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens ; il doit être motivé.

Le jugement énonce la décision sous forme de dispositif » ;

Que par ailleurs, l'article 646 dudit code décide 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 qu'en l'espèce, l'examen du jugement dont est appel révèle que le tribunal de commerce de Cotonou n'a pas énoncé sa décision concernant la demande de mainlevée et de radiation de l'hypothèque dans le dispositif, bien que l'ayant abordé dans les motifs ;

Qu'en outre, le premier juge est resté muet sur la demande des héritiers de feu Olga CHAGOURY aux fins d'exécution provisoire sur minute du jugement, pourtant rappelée au rang des demandes de ces derniers ;

Attendu que ces manquements établissent le grief de défaut de réponses à conclusions et la violation de la loi en ces articles 6 et 527 susvisés, soulevée par la partie appelante ;

Qu'il convient donc d'annuler le jugement entrepris et de statuer sur l'entier litige ;

SUR LA RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE DES HERITIERS DE FEU OLGA CHAGOURY

Attendu que devant le premier juge, la SGB S.A a soulevé

l'irrecevabilité de l'action pour défaut de pouvoir de représentation de la représentante des héritiers de feu Olga CHAGOURY ;

Mais, attendu qu'il a été produit au dossier une procuration en date du 04 novembre 2021 établie en l'étude de Maître Tolulopè Bilikis ASSANI OKOUDJOU,

Notaire à Cotonou, par laquelle Dalia Thérèse

CHAGOURY a été habilitée à accomplir des actes d'administration de ladite succession ;

Que l'action exercée par cette dernière, en vertu de cette procuration, aux fins de conservation et de protection du patrimoine successoral est donc régulièrement introduite en justice ;

Qu'il échet donc de rejeter le moyen d'irrecevabilité soulevée ;

SUR LA MAINLEVÉE ET LA RADIATION D'HYPOTHEQUE

Attendu qu'aux termes de l'article 202 de l'Acte Uniforme portant organisation des Sûretés, « *l'hypothèque est radiée selon les règles de publicité de l'Etat Partie où est situé le bien grevé.*

En cas de refus du créancier d'y consentir ou du conservateur de procéder à la radiation de l'hypothèque, le débiteur ou l'ayant-droit de celui-ci peut obtenir mainlevée judiciaire de cette sûreté. La décision judiciaire de mainlevée prononcée contre le créancier ou ses ayants-droit et passée en force de chose jugée oblige le conservateur à procéder à la radiation » ;

Que par ailleurs, l'article 157 alinéa 2 du code foncier et domanial en République du Bénin énonce que « *tous faits ou conventions ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier (...), ou d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, doivent, en vue de l'inscription, être constatés par acte notarié ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire » ;*

Attendu qu'il est acquis aux débats, au regard des pièces du dossier, que pour sûreté des concours financiers obtenus auprès de la SGB S.A, la société TUNDE S.A a donné en hypothèque, le droit au bail à construction qui lui a été consenti par Olga CHAGOURY, propriétaire prédécédé de l'immeuble objet du titre foncier n° 4964 de Cotonou ;

Que le droit au bail ayant expiré au 30 septembre 2019, les héritiers

de feu Olga CHAGOURY ont demandé à la SGB S.A de procéder à la mainlevée de l'hypothèque, sans obtenir satisfaction, cependant que celle-ci, tout en acquiesçant à la demande, n'effectue aucune diligence à cette fin, alors qu'il est nécessaire, au sens des prescriptions suscitées, que cette formalité soit réalisée au travers d'un acte notarié ;

Que face à cette abstention injustifiée de la SGB S.A, c'est à bon droit que les héritiers de feu Olga CHAGOURY se sont pourvus en justice ;

Qu'il convient donc de prononcer la mainlevée de l'hypothèque portant sur le droit au bail commercial portant sur l'immeuble objet du titre foncier n° 4964 de Cotonou et d'ordonner à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) de procéder à la radiation de ladite hypothèque, au vu de la copie exécutoire du présent arrêt, aucune astreinte n'étant requise dans ces conditions ;

SUR LA DEMANDE DE DOMMAGES-INTÉRÊTS

Attendu que hors du cadre contractuel, la demande de dommages-intérêts requiert la démonstration de l'existence d'un fait générateur, de préjudices avérés et d'un lien de causalité entre les deux ;

Attendu qu'en l'espèce, les héritiers de feu Olga CHAGOURY se sont contentés de simples affirmations, à l'appui de leurs demandes de dommages-intérêts ;

Qu'il convient donc, en l'absence de justification de la réunion des conditions ci-dessus, de rejeter cette demande ;

SUR LES FRAIS IRREPETIBLES

Attendu que les articles 713 et 717 du code de procédure civile disposent respectivement que :

« Les dépens afférents aux instances, actes et procédures d'exécution comprennent : 1°- les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les greffes des juridictions ou l'administration des impôts

à l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties ; 2°- les indemnités des témoins ; 3°- la rémunération des techniciens à l'exclusion des frais de consultation ; 4°- les débours tarifés ; 5°- les émoluments des officiers publics ou ministériels. La partie perdante est condamnée aux dépens à moins que le juge, par décision motivée,

n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie » ;

« Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine » ;

Attendu qu'il résulte du dossier, que par suite de l'abstention injustifiée de la SGB S.A à réaliser la mainlevée d'hypothèque sollicitée par les héritiers de feu Olga CHAGOURY, ceux-ci ont dû se résoudre à s'adresser à justice, tant en première instance qu'en appel ;

Que la représentation par un avocat est obligatoire en appel, en matière commerciale ;

Que lesdits héritiers ont ainsi été contraints d'exposer des frais, tant en première instance qu'en appel, notamment par la constitution d'avocat, que seule l'abstention anormale de la SGB S.A justifie ;

Que c'est donc légitimement qu'ils sollicitent la condamnation de la SGB S.A au paiement de frais autres que les dépens, en ce qu'il est inéquitable de laisser à leur charge, les sommes qu'ils ont exposées du seul fait de cette dernière ;

Qu'il convient de fixer le montant des frais irrépétibles à deux millions (2.000.000) CFA ;

SUR L'EXECUTION PROVISoire SUR MINUTE

Attendu que l'exécution d'un arrêt au seul vu de la minute n'a lieu qu'en cas d'extrême nécessité dûment justifiée ;

Attendu que la décision de la cour d'appel en matière commerciale est rendue en dernier ressort et n'est pas susceptible de recours suspensif ;

Qu'aucune circonstance revêtant une nécessité absolue n'est établie en l'espèce,

Que dès lors, il convient de rejeter ladite demande ;

Attendu que la SGB 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 les héritiers de feu Olga CHAGOURY en leur appel formé contre le jugement n° 069/2024/CJ1/SI/TCC rendu le 18 octobre 2024 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Constate le défaut de réponses à conclusions soulevé par les héritiers de feu Olga CHAGOURY ;

En conséquence, annule le jugement n° 069/2024/CJ1/SI/TCC rendu le 18 octobre 2024 par le tribunal de commerce de Cotonou, pour violation de la loi ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Dit que les héritiers de feu Olga CHAGOURY sont fondés en leurs demandes de mainlevée et de radiation de l'hypothèque consentie par la société TUNDE S.A sur le droit au bail commercial portant sur l'immeuble objet du titre foncier 4964 de Cotonou ;

Prononce la mainlevée de ladite hypothèque ;

Ordonne à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) de procéder à la radiation de l'hypothèque en cause, au vu de la copie exécutoire du présent arrêt ;

Condamne la Société Générale Bénin (SGB) S.A à payer aux héritiers de feu Olga CHAGOURY la somme de deux millions de francs (2.000.000) FCFA au titre des frais irrépétibles ;

Rejette la demande de dommages-intérêts des héritiers de feu Olga CHAGOURY ;

Rejette également la demande d'exécution provisoire sur minute ;

Condamne la Société Générale Bénin (SGB) S.A aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

