

REPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 2 :

FINANCE ET INFORMATIQUE

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Chimène ADJALLA et
Francois AKOUTA**

MINISTERE PUBLIC: **Christian ADJAKAS**

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

**ARRET
N°035/25/1C-P2/
CFIN/
CA-COM-C
DU 08 AOÛT 2025**

RÔLE GENERAL

**BJ/CA-COM-
C/2024/1346**

NSIA BANQUE BENIN
S.A

**(Me Elie N.
VLAVONOU
KPONOU)**

C/

AMOUZOUN Sylvain

**(Me Hugo O.
KOUKPOLOU)**

Olayinka SALAM

DEBATS : Le 25 avril 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation contenant signification de pièces du 02 septembre 2024 de Maître Marc O. A. OREKAN, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Porto-Novo et la Cour d'Appel de Cotonou.

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°080/2024/CJ1/S2/TCC rendu le 22 août 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 08 août 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

NSIA Banque Bénin S.A, au capital de franc CFA 30.450.000.000 immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT/07-B-1432, dont le siège social est sis à Cotonou, 76 Rue 308, Révérend Père Colineau, 01 BP : 955 Cotonou, Tél. : 01 21 97 97 / 01 21 31 98 98, Fax : 01 21 31 21 42, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice; assistée de **Maître Elie N. VLAVONOU KPONOU, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMES :

- **AMOUZOUN Sylvain**, Gérant de société, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Finangnon, carré numéro 1355, Cotonou Tél.: 01 66 22 10 10; assisté de **Maître Hugo O. KOUKPOLOU, Avocat au Barreau du Bénin ;**
- **Olayinka SALAM**, Notaire en République du Bénin, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Porto-Novo, quartier AVAKPA, 40 BOULEVARD EXTERIEUR 03 BP 370 COTONOU, successeur de feu Yacoub LATOUDJI ;

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° 080/2024/CJ1/S2/TCC rendu le 22 août 2024, le tribunal de commerce de Cotonou a décidé comme ci-après :

« statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort ;

Reçoit AMOUZOUN Sylvain en son action ;

Donne acte à AMOUZOUN Sylvain de ce qu'il renonce à sa demande de restitution du titre foncier n° 11316 de la circonscription de Cotonou volume LV, Folio 118 ;

Rejette la demande de mise hors de cause de la société NSIA BANQUE BENIN S.A;

Condamne la société NSIA BANQUE BENIN S.A à payer à AMOUZOUN Sylvain la somme de francs CFA cinq millions (5.000.000) à titre de dommages-intérêts ;

Déboute AMOUZOUN Sylvain du surplus de ses demandes ;

Rejette l'exécution provisoire sur minute ;

Condamne la société NSIA BANQUE BENIN S.A aux dépens » ;

La NSIA BANQUE BENIN S.A a relevé appel de cette décision par exploit du 02 septembre 2024 et attrait AMOUZOUN Sylvain et le Notaire SALAM Olagnika devant la Cour de céans, en sollicitant son infirmation sur le chef de condamnation au paiement de dommages-intérêts ;

Dans les conclusions d'appel de son Conseil en date du 18 mars 2025, la NSIA BANQUE BENIN S.A a présenté ses demandes comme suit :

1. confirmer le jugement querellé en ce qu'il a donné acte à AMOUZOUN Sylvain de ce qu'il renonce à sa demande de restitution du titre foncier n° 11316 de Cotonou et rejeté la demande de

condamnation aux frais irrépétibles formulée par AMOUZOUN Sylvain ;

2. infirmer partiellement le jugement attaqué en ce qu'il a rejeté sa demande de mise hors cause et l'a condamnée à payer la somme de cinq millions (5.000.000) FCFA à titre de dommages et intérêts au profit de AMOUZOUN Sylvain ;

3. évoquer et statuer à nouveau, et dire au principal, qu'elle n'a pas qualité pour défendre en la présente cause, la mettre hors de cause et déclarer irrecevable l'action de AMOUZOUN Sylvain ;

4. au subsidiaire, rejeter purement et simplement toutes les demandes formulées par AMOUZOUN Sylvain et le condamner aux dépens ;

En réplique, AMOUZOUN Sylvain a formé appel incident et demande à la Cour de recevoir cet appel, aux fins :

1. d'infirmer la décision attaquée en ses chefs relatifs à la demande en condamnation de Maître SALAM Olagnika à la restitution de la somme de 1.078.500 FCFA, aux frais irrépétibles et à l'exécution sur minute ;

2. de confirmer partiellement le jugement querellé en son chef ayant condamné la société NSIA BANQUE BENIN S.A au paiement de dommages et intérêts, évoquer et statuer à nouveau et réévaluer le montant des dommages-intérêts en condamnant la banque au paiement de dix millions (10.000.000) FCFA ;

4. de condamner Maître SALAM Olagnika à lui restituer la somme de 1.078.500 FCFA ;

5. de condamner la banque à lui payer trois millions (3.000.000) FCFA à titre des frais irrépétibles ;

6. ordonner l'exécution sur minute du présent arrêt ;

Il ressort des faits et actes de l'espèce, que Maître Yacoub LATOUNDJI, Notaire prédécédé auquel a succédé Maître SALAM Olagnika, avait été en charge de la transformation en titre foncier de l'immeuble formant la parcelle « M » du lot numéro 367 A du lotissement de FIDJROSSE KPOTA AKOGBATO et de l'inscription d'une hypothèque consentie par l'établissement KASY ;

l'immatriculation de l'immeuble et l'inscription hypothécaire n'ont pu être réalisées avant le décès de Maître Yacoub LATOUNDJI ;

Entre temps, suivant une convention notariée en date du 24 juin 2014 dressée en l'étude de Maître Fadhil ADAMON, Notaire, AMOUZOUN Sylvain a donné en hypothèque à NSIA BANQUE BENIN S.A, en couverture des concours financiers de la société ASB TRADING SARL dont il est le gérant, le bien immobilier formant la « *la parcelle M du lot numéro 367 A du lotissement de FIDJROSSE KPOTA AKOGBATO, objet du titre foncier n° 11316 de la circonscription de Cotonou, dont les formalités de transformation du permis d'habiter en titre foncier et de l'inscription hypothécaire sont en cours par le ministère de feu Maître Yacoub LATOUNDJI* » ; ladite convention notariée mentionne, par ailleurs, que « *l'inscription hypothécaire sera requise à la conservation de la propriété et des droits fonciers de Cotonou sur le titre foncier dès réception du ministère de Maître Yacoub LATOUNDJI* » ;

La société ASB TRADING SARL ayant soldé ses engagements dans les livres de NSIA BANQUE BENIN S.A, AMOUZOUN Sylvain a, suivant une correspondance en date du 16 septembre 2021, sollicité la restitution de la copie originale du titre foncier n° 11316 à celle-ci qui a instruit Maître Fadhil ADAMON à l'effet d'y procéder;

Suivant acte notarié en date du 02 novembre 2021 dressé en l'Étude de Maître Fadhil ADAMON, NSIA BANQUE BENIN S.A a donné mainlevée de toutes garanties concernant l'immeuble objet du titre foncier n° 11316 de Cotonou, après acquittement des frais y relatifs par AMOUZOUN Sylvain ;

Maître SALAM Olagnika, requis au sujet de la remise dudit titre foncier par l'Huissier instrumentaire pour le compte de AMOUZOUN Sylvain, a déclaré à ce dernier, suivant une correspondance en date du 15 juin 2023 : « *après moult recherches, je n'ai trouvé aucun dossier relatif à une inscription hypothécaire sur le titre foncier n° 11316 de Cotonou appartenant à Monsieur Sylvain AMOUZOUN au profit de la NSIA relatif au concours accordé à la société ASB TRADING SARL. Pour me permettre de mieux situer mes recherches, je vous remercie de bien vouloir me faire copie des éléments en votre possession* » ;

Dans la suite des diligences, AMOUZOUN Sylvain a orienté Maître

SALAM Olagnika sur l'établissement KASY, ce qui a permis de retrouver le dossier du titre foncier n° 11316 comme l'indique ledit Notaire dans une correspondance en date du 19 juillet 2024 : « *c'est en octobre 2023 suite à un courrier de la NSIA BNAQUE que nous avons compris que le bien alors en cours d'immatriculation par le ministère de Maître Yacoub LATOUNDJI a été donné en garantie dans une autre Etude que celle du successeur de Maître Yacoub LATOUNDJI que je suis* » ;

AMOUZOUN Sylvain ayant payé les frais et émoluments afférents à sa demande, il a pu obtenir la restitution du titre foncier n° 11316 par les soins de Maître SALAM Olagnika ;

C'est en cette affaire que le tribunal de commerce de Cotonou a rendu la décision dont le dispositif est reproduit ci-dessus ;

MOYENS DE LA NSIA BANQUE BENIN S.A

La NSIA BANQUE BENIN S.A développe qu'elle n'a commis aucune faute en l'espèce, pour avoir consenti à la mainlevée sollicitée par AMOUZOUN Sylvain, par acte notarié du 02 novembre 2021 ;

Que ce dernier était bien conscient que le titre foncier n° 11316 était détenu par Maître SALAM Olagnika, successeur de Maître Yacoub LATOUNDJI ;

Que c'est donc à tort que le premier juge est entré en condamnation contre elle ;

Qu'il convient de faire droit à ses prétentions ;

MOYENS DE AMOUZOUN SYLVAIN

AMOUZOUN Sylvain fait valoir que pour parvenir à la restitution du titre foncier n° 11316 de l'immeuble lui appartenant, il a exposé des frais importants auprès de Maître Fadhil ADAMON et de Maître SALAM Olagnika, alors qu'aucune hypothèque n'a été inscrite sur ledit immeuble ;

Que c'est seulement après la saisine du tribunal qu'il a obtenu la restitution de son titre foncier ;

Que le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits en le déboutant de certaines de ses prétentions ;

Que le quantum de la réparation qui lui a été accordée doit être réévaluée, en raison des préjudices qu'il a subis du fait du retard dans la restitution du titre foncier et de ses réclamations ;

Maître SALAM Oagnika n'a pas produit d'observations au dossier, bien qu'ayant reçu l'acte d'appel en son Etude ;

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 NSIA BANQUE BENIN S.A contre le jugement n°080/2024/CJ1/S2/TCC rendu le 22 août 2024 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 LE JUGEMENT ATTAQUE

Attendu que la mise en œuvre de la responsabilité, soit en matière délictuelle ou en matière contractuelle, nécessite à tout le moins, l'établissement d'une faute ;

Attendu qu'il résulte de l'examen des faits et actes de la cause, que dès qu'elle a été requise par AMOUZOUN Sylvain suivant une correspondance en date du 16 septembre 2021, NSIA BANQUE BENIN S.A a donné mainlevée de toutes garanties concernant l'immeuble objet du titre foncier n° 11316 de Cotonou, après acquittement des frais y relatifs, suivant un acte notarié en date du 02 novembre 2021 dressé en l'Etude de Maître Fadhil ADAMON, Notaire ;

Que les difficultés ayant jalonné la restitution du titre sont consécutives à l'inexactitude des informations fournies par le constituant de l'hypothèque sur le titre foncier n° 11316 qui était détenu par feu Maître Yacoub LATOUNDJI, pour une cause concerne l'établissement KASY, toujours sur la saisine de AMOUZOUN Sylvain;

Que dès la révélation de ce fait, les diligences nécessaires ont été effectués en l'Etude de Maître SALAM Olagnika, successeur de Maître Yacoub LATOUNDJI, et la remise de l'original du titre foncier n° 11316 a été effectuée au profit de son légitime propriétaire ;

Mais, attendu que pour entrer en condamnation contre NSIA BANQUE BENIN S.A, le premier juge s'est déterminé comme suit : *« la société NSIA BANQUE BENIN S.A doit répondre de son mandataire qu'est Maître SALAM Olagnika de sorte que les actes de ce dernier engagent sa responsabilité comme s'ils émanaient d'elle-même » ;*

Attendu qu'en statuant ainsi, en sens contraire des éléments constants du dossier, ce d'autant que Maître SALAM Olagnika n'a pas été commis par NSIA BANQUE BENIN S.A, le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits et une inexacte application de la loi en concluant à l'existence d'une faute de NSIA BANQUE BENIN S.A et condamné celle-ci à payer cinq millions de francs à titre de dommages-intérêts ;

Qu'il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris sur ce chef de demande ;

Attendu, dès lors, que l'appel incident de AMOUZOUN Sylvain ne mérite que pur rejet et les prétentions y relatives mises à néant ;

Que pour le surplus, il a été jugé bien à propos que la NSIA BANQUE BENIN S.A ne peut être mise hors cause, au regard de ce qui précède ;

Attendu que AMOUZOUN Sylvain ayant succombé sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit NSIA BANQUE BENIN S.A en son appel principal et AMOUZOUN Sylvain en son appel incident contre le jugement n° 080/2024/CJ1/S2/TCC rendu le 22 août 2024 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Rejette l'appel incident de AMOUZOUN Sylvain ;

Infirme ledit jugement en ce qu'il a condamné NSIA BANQUE BENIN S.A à payer des dommages-intérêts à AMOUZOUN Sylvain ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Rejette la demande de dommages-intérêts de AMOUZOUN Sylvain ;

Confirme le jugement n° 080/2024/CJ1/S2/TCC du le 22 août 2024 pour le surplus ;

Condamne AMOUZOUN Sylvain aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT