

ARRET ADD
N°031/26/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 29 JUILLET 2026

RÔLE GENERAL
BJ/e-CA-COM-
C/2026/0007

Société Bénin Atlantic
Beach Hôtel S.A

Kohomlan Gilbert CAKPO
KINKPE

(SCPA AHOUNOU et
CHADARE)

C/

Société Bank Of Africa
(BOA) S.A

(SCPA DTAF)

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 25 février 2026

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation du 05 janvier 2026 de Maître Achille BADOU, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe de Pobè et la Cour d'Appel de Cotonou.

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N° 080/2025/CPSI-1/S4/TCC rendu le 22 décembre 2025 par le Tribunal de Commerce de Cotonou.

ARRET : Arrêt contradictoire, avant-dire-droit, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé publiquement à l'audience du 29 juillet 2026.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :

- **Société Bénin Atlantic Beach Hôtel S.A**, au capital de dix millions (10.000.000) F CFA, inscrite au RCCM sous le numéro N° RB/COT/08 B-3327, IFU : 3200900586318, dont le siège social est situé au lot 3566, Fidjrossè Plage, Commune de Cotonou, Tél. : (+229) 01 21 30 19 39 / (+229) 01 96 77 55 10, agissant aux poursuites et diligences de son Administrateur Général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège ;
- **Kohomlan Gilbert CAKPO KINKPE**, de nationalité béninoise, caution hypothécaire de la société Bénin Atlantic Beach Hôtel, demeurant et domicilié à Fidjrossè Centre, Carré 755, dans la commune de Cotonou,

Tous assistés de la **SCPA AHOUNOU et CHADARE, Avocats au barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMEE :

Bank Of Africa (BOA-BENIN) S.A, avec conseil d'administration, au capital de francs CFA 20 280 254 000, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro RB/COT/07 B 934, B 0061 F, IFU 3200700018911, ayant son siège social à Cotonou, Avenue du Pape Jean-Paul II, 08 BP : 0879 Cotonou, Tél.: (00229) 01 21 31 32 28, Fax: 01 21 31 31 17, Téléx: 5079, prise en la personne de son Directeur Générale en exercice, demeurant et domicilié, ès-qualités, audit siège, assistée de la **SCPA DTAF, Avocats au barreau du Bénin ;**

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 22 décembre 2025, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de saisie immobilière, le jugement avant-dire-droit n° 080/2025/CPSI-1/S4/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

« statuant publiquement, contradictoirement, avant dire droit, en matière de contentieux de saisie immobilière et en premier ressort ;

1- Rejette les demandes de production d'originaux de pièces et d'annulation de la procédure formulées par la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL SA et Kohomlan Gilbert CAKPO KINKPE ;

2- Fixe la créance cause de la poursuite à la somme de 386.129.306 francs et dit que l'adjudication aura lieu le 26 janvier 2026 ;

3- Réserve les dépens » ;

La société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A et CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert, caution hypothécaire, ont relevé appel de cette décision par exploit du 05 janvier 2026 de Maître Achille BADOU, Huissier de justice, et attrait la société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN S.A devant la Cour de céans, en sollicitant son infirmation, et demandant qu'il plaise à la Cour :

- de déclarer inexistante la créance dont le recouvrement est poursuivi par la société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN S.A ;

- d'annuler la procédure de saisie immobilière ;

A l'issue des plaidoiries en appel, les appelants demandent à la Cour :

1. d'annuler le jugement entrepris pour défaut de motifs, ou l'infirmier en toutes ses dispositions, puis statuer à nouveau aux fins de :

1.1. déclarer irrecevables les poursuites engagées par la société BOA BENIN S.A pour défaut de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible et annuler toute la procédure ;

1.2. nommer tel expert qu'il appartiendra avec pour mission d'authentifier les signatures et paraphes attribués à CAKPO

KINKPE Kohomlan Gilbert sur la convention de prêt du 04 septembre 2009 et la notification de crédit du 23 juin 2010 ;

2. réserver les dépens ;

La société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A et CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert ont également sollicité qu'il plaise à la Cour d'enjoindre à la banque de produire des pièces (convention de prêt du 23 juin 2010, tableau d'amortissement du prêt de 350.000.000 FCFA et copie de la demande de prêt de 350.000.000 FCFA) ;

En réplique, la société BOA BENIN S.A prie la Cour de :

1. déclarer irrecevable la demande de production de pièces ;

2. confirmer le jugement querellé ;

3. renvoyer la procédure devant le tribunal de commerce de Cotonou pour continuation ;

Il ressort des faits et actes de la cause, que suivant une correspondance en date du 28 juin 2016 de la société BOA BENIN S.A portant en objet « *votre engagement de caution* » signifiée à CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert par exploit du 05 juillet 2016, il lui a été notifié que la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A dont il est caution personnelle et réelle, reste devoir à la banque la somme de 386.486.117 FCFA et que faute de paiement, les procédures de mise en jeu des engagements souscrits seraient réalisées ;

Le 16 avril 2024, la société BOA BENIN S.A a adressé à la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A et à CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert un exploit portant « *signification de grosses notariées et de pièces avec commandement de payer aux fins de saisie immobilière* », en leur réclamant la somme de 396.418.066 FCFA ;

Suite au dépôt du cahier de charges de la saisie immobilière devant le tribunal de commerce de Cotonou, il a été rendu par cette juridiction le 11 janvier 2025, sur les dires et observations de la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A et de CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert contestant notamment l'existence de la créance poursuivie, le jugement avant-dire-droit n° 003/2025/CPSI/TCC aux termes duquel un expert a été désigné aux fins, entre autres, de dégager le solde du compte de la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A dans les livres de la société BOA BENIN S.A ;

La conclusion finale du rapport d'expertise indique que « *le solde*

justifié du compte courant à la date du commandement, le 16 avril 2024 dans le cadre de la mise en œuvre de la convention de compte courant, s'élève à 386.129.306 FCFA en faveur de la banque » ;

Dans la suite de la procédure de saisie immobilière devant le tribunal de commerce de Cotonou, la société BOA BENIN S.A a déclaré s'en tenir aux conclusions du rapport d'expertise, tandis que CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert et la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A ont élevé des contestations sur lesdites conclusions, en sollicitant la production de pièces ;

C'est dans ce contexte que le premier juge a rendu la décision dont le dispositif est reproduit ci-dessus, en rejetant la demande de production de pièces, fixant la créance de la banque ainsi que la date de l'adjudication;

MOYENS DES APPELANTS

Au soutien de leurs prétentions, les appelants développent que leur recours a été exercé dans les conditions de forme et de fond prévues par l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et doit être déclaré recevable, en ce que le premier juge s'est prononcé sur l'existence et le montant de la créance réclamée ;

Que le jugement du tribunal mérite annulation pour défaut de motif, en ce que le tribunal n'a pas motivé le rejet de leur demande en annulation de la procédure de saisie immobilière ;

Que c'est à tort que le tribunal a fixé le montant de la créance à la somme de 386.129.306 FCFA en se fondant sur le rapport d'expertise alors même que l'expert a indiqué que la banque ne lui a pas produit la convention de prêt en cause ;

Que l'absence de convention de prêt ne permet de déterminer le taux d'intérêt, les intérêts dus ainsi que les frais ;

Qu'à défaut pour la Cour de retenir le moyen tiré de l'absence de convention de prêt, elle sollicite que soit désigné un expert pour authentifier les signatures et paraphes qui sont attribués à CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert sur la convention de prêt du 04 septembre 2009 et la notification de crédit du 23 juin 2010 que celui-ci ne reconnaît pas avoir reçu et signé ;

MOYENS DE L'INTIMÉ

La société BOA BENIN S.A fait valoir qu'elle est entrée en relation d'affaires dans le courant de l'année 2008 avec la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A qui a bénéficié de divers concours financiers de sa part, assortis de garanties hypothécaires consentis par CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert ;

Qu'au fil des années et en fonction des difficultés de remboursement des lignes de crédit dont elle a bénéficiées, la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A a sollicité et obtenu des consolidations et rééchelonnement de ses engagements ;

Qu'un protocole d'accord a été signé avec cette le 12 août 2013 aux termes duquel la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A reconnaissait lui devoir 372.796.974 FCFA ;

Qu'il y a eu reconnaissance de dette ;

Qu'en dépit des concessions qui lui ont faites, la société a accumulé des impayés, d'où la dénonciation de la convention de compte courant et l'introduction d'une procédure de saisie immobilière aux fins de recouvrement forcé de sa créance ;

Que dans une intention dilatoire et dans le but d'organiser son insolvabilité, la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A s'était placée en règlement préventif, sans aucune suite ;

Que le moyen d'annulation de la procédure ne saurait être retenu par la Cour car c'est dans le jugement ayant ordonné l'expertise de compte que le tribunal de commerce de Cotonou a rejeté le moyen d'annulation de la procédure de saisie immobilière ;

Que c'est par pure mauvaise foi que les appelants contestent la créance réclamée et les conclusions du rapport d'expertise, en ce que tous les documents ont été produits ;

Que dans une relation de compte courant, les parties ne sont pas tenues d'établir une convention de prêt pour chaque article ;

Que l'expertise de signature sollicitée est irrecevable pour n'avoir pas été formée dans les dires et observations des appelants ;

SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL

Attendu qu'aux termes de l'article 300 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « *les décisions judiciaires rendues en matière de saisie*

immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition. Elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une partie, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis.

Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition.

Le délai d'appel est de quinze jours à compter de la signification. Le délai d'appel et l'exercice de l'appel dans le délai sont suspensifs » ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appel formé par la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A et CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert contre le jugement avant-dire-droit n° 080/2025/CPSI-1/S4/TCC rendu le 22 décembre 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 LES MOYENS D'APPEL ET DEMANDES RELATIFS A LA CONTESTATION DE CREANCE

Attendu qu'aux termes des articles 331 et 332 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, une contre-expertise peut toujours être ordonnée par le juge, lorsque des circonstances rendent nécessaire cette mesure ;

Attendu qu'en l'espèce, la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A et CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert ont maintenu, tant devant le tribunal de commerce de Cotonou que devant la Cour de céans, les contestations de la créance réclamée par la société BOA BENIN S.A, nonobstant les conclusions de l'expertise ordonnée par le premier juge ;

Qu'ils fondent ces contestations sur une conclusion partielle du rapport d'expertise qui est libellée comme suit « *les diligences mises en œuvre ne révèlent pas d'anomalie à l'exception de la convention dudit prêt non mise à notre disposition par les parties. Ainsi, le montant de crédit accordé par la BOA BENIN dans le cadre de cette convention et mis en place le 30/06/2010 est bien de XOF 350.000.000 FCFA contrairement à la déclaration de la banque* » ;

Que sur cette base, la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A et CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert ont formulé des demandes de pièces

et sollicitent des vérifications ;

Attendu, s'il est vrai comme l'indique la banque, que dans le cadre d'une convention de compte courant, les parties ne sont pas tenues d'établir une convention de prêt pour chaque article, il est cependant nécessaire, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, que toutes les mesures requises soient prises aux fins d'établir les droits et obligations des parties litigantes, en particulier dans le contentieux de la saisie immobilière ;

Que pour clarifier les contestations des appelants, il n'est point besoin de faire des comparaisons d'écritures, s'agissant d'opérations bancaires effectuées dans le cadre d'une convention de compte courant, mais d'établir, à partir de l'historique de la relation, des mises en place et emplois de lignes de crédit, le solde du compte de la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A ;

Qu'à cette fin, il convient d'infirmer le jugement querellé sur le chef de la contestation de créance, de désigner avant-dire-droit un expert-comptable en la personne de OGOUSSAN Eniola Christian Georges Rémi, en vue d'une mesure d'instruction complémentaire et de mettre les frais à la charge des appelants ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, avant-dire-droit, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort ;

En la forme :

Reçoit l'appel formé par la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A et CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert contre le jugement avant-dire-droit n° 080/2025/CPSI-1/S4/TCC rendu le 22 décembre 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Infirme ledit jugement en ce qui concerne la contestation par la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A et CAKPO KINKPE Kohomlan Gilbert de la créance réclamée par la société BOA BENIN S.A ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Dit qu'une expertise complémentaire est nécessaire en vue d'établir, à partir de l'historique de la relation, des mises en place effectives et emplois de lignes de crédit, le solde du compte de la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A dans les livres de la société BOA BENIN

S.A ;

Désigne monsieur OGOUSSAN Eniola Christian Georges Rémi, expert-comptable, aux fins d'y procéder ;

Dit que l'expert a pour mission :

- de faire le point des mises en place effectives de lignes de crédit dont a bénéficiées la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A auprès de la société BOA BENIN S.A, dans le cadre de la relation de compte courant ;

- d'établir, à partir de l'historique de la relation entre ces dernières, des mises en place effectives et emplois de lignes de crédit, le solde du compte de la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A dans les livres de la société BOA BENIN S.A, en prenant en compte tous les supports utilisés à cette fin ;

- fournir, plus généralement, tous éléments d'appréciation utiles sur la présente contestation ;

Dit que la société BOA BENIN S.A doit faciliter à l'expert un large accès à toute la documentation requise ;

Dit que l'expert observera le principe du contradictoire dans l'exécution de sa mission et présentera à la Cour un rapport sans ambiguïté sur le solde du compte de la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A ;

Déboute les appelants de toutes autres demandes relatives à ce point du litige ;

Fixe la durée de l'expertise à un (01) mois ;

Met les frais à la charge de la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A;

Ordonne à la société BENIN ATLANTIC BEACH HOTEL S.A de consigner à la Caisse des Dépôts et Consignations du Bénin la somme de cinq millions (5.000.000) FCFA à titre de provisions sur les honoraires de l'expert, dans la huitaine du prononcé du présent arrêt ;

Dit que la rémunération finale de l'expert fera l'objet de taxe par ordonnance du président de la Cour, à la fin de sa mission ;

Réserve les dépens ;

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT