

ARRET
N°009/26/1C-P2/
CFIN/CA-COM-C
DU 13 FEVRIER
2026

RÔLE GENERAL
BJ/e-CA-COM-
C/2025/0060

BOUSSARI Bastatou
Achakè
Société FASBAS SARL
(Me Narcisse ATOUN)
C/

BIIC S.A
(Me Vincent TOHOZIN)

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 : **François AKOUTA et Chimène ADJALLA**
MINISTERE PUBLIC: **Christian ADJAKAS**
GREFFIER D'AUDIENCE: **Maître Arnaud SOKOU**
DERNIERE AUDIENCE : le 30 janvier 2026

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation à comparaître en date du 29 et 30 janvier 2025 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 ADD N°004/2025/CPSI/TCC rendu entre les parties le 21 janvier 2025 par le Tribunal de Commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort, prononcé le 13 février 2026 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTES :

BOUSSARI Bastatou Achakè, Gérante de société, caution de la société FASBAS SARL, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, lot n°10, quartier Fifadji Houto, Tél : 01-97-19-34-53 ;

FASBAS SARL, immatriculée au RCCM de Porto-Novo sous le numéro RB PORTO-NOVO 26-B, ayant son siège social à Porto-Novo, carré n°117/B, quartier AVAKPA, maison YAYA, Tél : 01-95-85-14-79, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, sa gérante en exercice, demeurant et domiciliée ès-qualités audit siège ;

Toutes assistées de **Maître Narcisse ATOUN, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMEE :

Banque Internationale pour l'Industrie et le Commerce (B.I.I.C) S.A, inscrite au RCCM sous le numéro RCCM RB/COT/13 B 10455, ayant son siège social sis à Cotonou, lot 374, parcelle « C », maison ADJIBI Justine, boulevard Saint Michel, Tél : 01-21-31-62-62, prise en la personne de son représentant légal, son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, **assistée de Maître Vincent TOHOZIN, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'AUTRE PART

LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Ouïe les parties en leurs moyens et conclusions ;

Vu les conclusions du ministère public en date du 22 janvier 2026 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Le 21 janvier 2025, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de saisie immobilière, le jugement avant-dire-droit n° 004/2025/CPSI/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

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

- rejette la demande d'annulation de la procédure de saisie immobilière formulée par Bastatou Achakè BOUSSARI ;

- la déboute également de ses demandes d'expertise comptable et d'expertise immobilière ;

- fixe l'adjudication des immeubles n° 7684 de Cotonou, volume XXXVII, folio 80 et n° 7685 de Cotonou volume XXXVII, folio 81 au 25 février 2025 ;

- Réserve les dépens » ;

BOUSSARI Bastatou Achakè et la société FASBAS SARL ont relevé appel de cette décision par exploit des 29 et 30 janvier 2025, puis attrait la Banque Internationale pour l'Industrie et le Commerce (BIIC) S.A devant la Cour de céans, en sollicitant son infirmation ;

Au terme des débats devant la Cour et suivant les conclusions d'appel de leur Conseil en date du 03 juillet 2025, les appelants demandent à la juridiction de :

1. recevoir leur recours, en la forme ;

2. au fond ;

- dire que la créance réclamée n'est ni liquide ni exigible ;

- ordonner une expertise comptable du compte courant de la société pour établir le solde exact à la date du commandement de payer ;

- réviser les mises à prix des immeubles conformément aux évaluations issues des rapports d'expertise de 2024 ;

- ordonner la distraction de l'immeuble objet de la réquisition d'immatriculation n° 14047 du 11 janvier 2006, formant la parcelle « P » du lot 448, Cotonou AYELAWADJE 2^e tranche SURU LERE ;
- dire que le commandement du 22 janvier 2024 est périmé pour défaut de publication effective dans le délai de trois mois ;
- annuler la procédure de saisie immobilière fondée sur ce commandement ;

En réplique, la BIIC S.A prie la Cour :

1. au principal, de déclarer l'appel irrecevable en la forme ;
2. au subsidiaire, quant au fond, confirmer purement et simplement le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Au soutien du moyen d'irrecevabilité de l'appel, la BIIC S.A invoque les dispositions de l'article 300 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et développe que le jugement querellé n'a statué que sur le montant de la créance réclamée, l'expertise de compte de la société FASBAS SARL, la publication du commandement de payer, le défaut d'immatriculation préalable à la vente forcée et sur la demande d'expertise immobilière, lesquels ne concernent pas les moyens ouvrant droit à l'appel ;

Qu'il convient de faire droit à la fin de non-recevoir soulevée ;

En réplique, les appelants soutiennent la recevabilité de l'appel et font valoir que le jugement querellé s'est prononcé sur le principe même de la créance réclamée, puis a rejeté les moyens tirés de l'extinction partielle ou totale de la créance ;

Qu'en rejetant la demande d'annulation de la saisie malgré la contestation substantielle du principe et du quantum de la créance, et en ordonnant l'adjudication des immeubles poursuivis, le premier juge s'est forcément prononcé sur le principe de la créance ;

Dans ses conclusions en date du 22 janvier 2026, le ministère public a requis une bonne application de la loi ;

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 (AUPSRVE), « *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 » ;

Qu'au sens de ces dispositions et suivant une pratique constante du droit OHADA, la décision entreprise en matière de saisie immobilière ne peut être frappée d'appel, dès lors que la demanderesse s'est contentée de contester, devant le premier juge, le montant de la créance, la forme de la clôture du compte courant et les conditions du service du commandement de payer, cas ne figurant pas parmi ceux limitativement énumérés par l'article 300 de l'AUPSRVE, et pour lesquels l'appel est possible ;

Attendu qu'il résulte de l'examen des faits et actes de la procédure ainsi que de l'analyse du jugement querellé, que dans ses dires devant le premier juge (03 mai 2024), BOUSSARI Bastatou Achakè a demandé qu'il soit constaté que la « *créance dont le recouvrement est poursuivi ne remplit pas les conditions de liquidité et d'exigibilité* », ainsi d'ailleurs que cela a été énoncé et discuté dans la décision querellée ;

Qu'il est acquis aux débats que la discussion devant le premier juge n'a pas porté sur le principe même de créance, ni sur les autres cas d'ouverture indiqués à l'article 300 susvisé ;

Que dès lors, et en vertu de l'article 300 susvisé, il y a lieu de dire que c'est à bon droit que la BIIC S.A soulève l'irrecevabilité de l'appel pour défaut d'existence des cas d'ouverture prévus par la loi ;

Qu'il convient d'accueillir la fin de non-recevoir soulevée ;

Attendu que les appelants succombant, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare irrecevable l'appel de la société FASBAS SARL et BOUSSARI Bastatou Achakè contre le jugement avant-dire-droit n° 004/2025/CPSI/TCC rendu en matière de saisie immobilière le 21 janvier 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne les appelants aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT