

ARRÊT

N° 010 /26/2C-P2/CFIN/CA-
COM-C
DU 22 JANVIER 2026

RÉPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

2^{ème} CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCES ET INFORMATIQUE

RÔLE GENERAL

BJ/CA-COM-C/2024/0129

PRESIDENT : **Edmond AHOUANSSOU**

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Laurent SOGNONNOU** et **Maurice YEDOMON**

MINISTERE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

GREFFIER : **Dominique Sênou KOUTON**

DEBATS : **Le 12 juin 2025**

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation en date du 13 juillet 2020 de Maître Marcelin ZOSSOUNGBO, huissier de justice et déclaration d'appel avec assignation en date du 22 juillet 2020 de Janvier DOSSOU-GBETE, huissier de justice ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N° 008/20/CPSI/TCC du 09 juillet 2020 rendu par le tribunal de commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 22 janvier 2026 ;

- **Société CUSTOMER
COMPETING COMPANY
GROUP (CUSCO
GROUP) SA**

- **Joachim DAHISSIHO,**
(SCPA DTAF & ASSOCIES)

C/

- **Société Générale Bénin,**
(SGB) SA
(Maître Vincent TOHOZIN)

PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

1- Société CUSTOMER COMPETING COMPANY GROUP (CUSCO

GROUP) SA, société anonyme, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le n° RB/COT/12 B 8416, ayant son siège social au quartier Jéricho, ilot 662-E, 03 BP 1150, tél : 21 32 44 20/21 32 44 61, représentée par son administrateur général, monsieur Joachim DAHISSIHO, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;

2- Joachim DAHISSIHO, de nationalité béninoise, ès qualités de caution de la société CUSTÖMER COMPETING COMPANY GROUP (CUSCO GROUP) SA, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Fiyegnon 1, carré n°1726, tél : 66 85 07 20 ;

Les deux assistés de la SCPA DTAF & ASSOCIES société civile professionnelle d'Avocats au Barreau du Bénin ;

OBJET :

Saisie immobilière

D'UNE PART

INTIMEE : **Société Générale Bénin (SGB) SA**, société anonyme immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro RB/COT/07 B 2058 et sur la liste des Banques et Établissements Financiers du Bénin suivant agrément bancaire n° BJ 104, dont le siège social est sis au lot 4153, Avenue Clozel, Placodji KPODJI, 01 BP 585 Cotonou, tél. (+229) 21 31 83 00, Fax (+229) 21 31 82 95 agissant aux poursuites et diligences de son directeur général en exercice, demeurant 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 ;

Où les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Dans le cadre de la procédure de saisie immobilière initiée par la Société Générale Bénin (SGB) SA contre la société CUSTOMER COMPETING COMPANY GROUP (CUSCO GROUP) SA et sa caution, Joachim DAHISSIHO, relative aux immeubles objets des titres fonciers n° 6381 et n° 6214 du livre foncier de Cotonou, le tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement ADD n° 008/20/CPSI/TCC du 09 juillet 2020, dont le dispositif se présente comme suit :

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

1- Recevons la Société Générale Bénin SA en ses poursuites ;

2- Disons que la demande d'annulation du commandement aux fins de saisie immobilière du 05 février 2020 est sans objet ;

3- Rejetons la demande d'annulation du commandement aux fins de saisie immobilière des 05 et 06 février 2020 ;

4-Constatons que la Société CUSCO GROUP SA et Joachim DAHISSIHO ont reçu suivant exploit du 26 novembre 2020 à la requête de la SGB SA, une invitation à un arrêté contradictoire du compte courant les liant à celle-ci ;

5- Disons que les conditions d'un arrêté contradictoire du solde du compte courant sont remplies ;

6- Constatons que la Société CUSCO GROUP SA et Joachim DAHISSIHO ne produisent aucun élément contredisant le solde dégagé par l'arrêté intervenu dans les conditions sus indiquées ;

7- Disons que la créance cause de la poursuite est certaine, liquide et exigible;

8- Rejetons les demandes d'expertise comptable, immobilière, de réévaluation de la mise à prix et d'annulation de la poursuite ;

9.Fixons l'adjudication au lundi 03 août 2020 à 09 heures ;

10- Réservons les dépens » ;

Par déclaration d'appel avec assignation en date du 13 juillet 2020, la société CUSCO GROUP SA et Joachim DAHISSIHO ont relevé appel dudit jugement ;

Par une autre déclaration d'appel avec assignation en date du 22 juillet 2020, Joachim DAHISSIHO a, seul, relevé appel du même jugement ;

Les deux procédures ont fait l'objet d'une jonction à l'audience du 09 juin 2022 ;

Les appelants demandent à la Cour de les recevoir en leur appel, de les y déclarer bien fondés et, en conséquence, d'annuler ou d'infirmer la décision querellée en toutes ses dispositions ;

Évoquant et statuant à nouveau, de :

- Déclarer irrecevable l'action de la Société Générale Bénin SA pour défaut de qualité de la société CUSCO Sarl ;
- Constater que le commandement de payer aux fins de saisie immobilière du 05 février 2020, délaissé à la caution réelle, ne mentionne pas les noms, prénoms, adresse et numéro d'inscription de l'huissier instrumentaire au tableau des huissiers ;
- Dire que ledit commandement de payer est nul et de nullité absolue ;
- Dire que tous les actes de la saisie immobilière établis postérieurement audit commandement de payer sont subséquentement nuls ;
- À titre subsidiaire, constater que la créance réclamée par la banque n'a pas fait l'objet d'un arrêté contradictoire et que la créance poursuivie ne remplit donc pas les conditions de certitude, de liquidité et d'exigibilité ;
- Annuler purement et simplement la procédure de saisie immobilière ;
- Nommer un expert spécialisé dans le domaine bancaire à l'effet de :
 - Faire un rapport sur les opérations de crédit entre la Société CUSCO SA et la Société Générale Bénin SA et les paiements effectués ;

- Déterminer les intérêts et frais perçus par la banque dans ce cadre et dire si les prélèvements effectués sont conformes, dans la forme et dans le fond, à la réglementation bancaire et à la convention des parties ;
 - Vérifier si les dates de valeur ont été fixées conformément à la réglementation bancaire ;
 - Vérifier la régularité ou non des variations notées dans les montants réclamés par la banque à la Société CUSCO SA et à Joachim DAHISSIHO ;
 - Déterminer, s'il en existe, le montant du solde du compte de la Société CUSCO SA ;
 - Fournir, plus généralement, tous éléments d'appréciation sur le litige ;
- Porter la mise à prix de chacun des immeubles objets des poursuites, les TF n° 6381 et TF n° 6214 de Cotonou, à FCFA 950.000.000 chacune ;
- Condamner la Société Générale Bénin SA aux entiers dépens ;

Dans sa déclaration d'appel avec assignation en date du 22 juillet 2020, Joachim DAHISSIHO relève que le premier juge a méconnu plusieurs dispositions impératives de la loi ;

Qu'il a statué *infra petita* ;

Que la société CUSCO GROUP S.A. n'est pas partie à la convention de compte courant et n'a bénéficié d'aucun accompagnement de la Société Générale Bénin SA ;

Que le commandement de payer délaissé à la caution ne comporte pas les mentions obligatoires de l'article 53 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la Société Générale Bénin a violé une règle d'ordre public, l'article 255 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Que la Société Générale Bénin n'a pas observé les dispositions de l'article 254 du même Acte uniforme ;

Qu'il y a défaut de reproduction du titre exécutoire ou de sa copie dans le commandement de payer ;

Que le compte courant n'est pas contradictoirement clôturé par les parties en la violation des articles 31 et 247 du même Acte uniforme par la Société Générale Bénin ;

Que la Société Générale Bénin (SGB) ne s'est pas conformée aux dispositions des articles 24 et 25 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation du droit des sûretés, de sorte qu'elle est déchue de ses droits à l'égard de la caution ;

Il demande à la Cour de :

- Annuler purement et simplement la procédure de saisie immobilière engagée par la Société Générale Bénin (SGB) contre la société CUSCO GROUP S.A. et Joachim DAHISSIHO ;
- Dire que la société CUSCO GROUP S.A. et Joachim DAHISSIHO ne sont pas débiteurs de la Société Générale Bénin (SGB) S.A. et rejeter la demande d'adjudication ;
- Nommer tel expert immobilier qu'il plaira à l'effet de déterminer la vraie valeur vénale des immeubles poursuivis ;
- Fixer, en conséquence, une nouvelle mise à prix ;
- Nommer un expert-comptable pour vérifier toutes les opérations effectuées sur le compte courant afin d'en déterminer le solde à la date d'aujourd'hui ;
- Dire que Joachim DAHISSIHO ne peut être poursuivi au-delà de ses engagements ;

La société CUSCO GROUP S.A. et Joachim DAHISSIHO, en dépit des remises en cause qui leur sont concédées, n'ont pas produit de conclusions d'appel pour développer plus amplement leurs prétentions et moyens contenus dans leurs actes d'appel ;

En réplique, la Société Générale Bénin (SGB) S.A. demande à la Cour :

- En la forme et au principal, de déclarer irrecevable l'appel pour violation des articles 301 et 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- Au fond, de confirmer purement et simplement le jugement avant dire droit querellé en toutes ses dispositions ;
- De condamner la société CUSCO GROUP S.A. et Joachim DAHISSIHO aux entiers dépens ;

Sur l'irrecevabilité de l'appel, elle fait valoir, d'une part, que la société CUSCO GROUP S.A. a violé les dispositions d'ordre public de l'article 301 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce que l'exploit en date du 13 juillet 2020 portant déclaration d'appel avec assignation n'a pas été notifié

au greffier en chef du tribunal de commerce de Cotonou, ainsi qu'il transparaît dudit acte, lequel ne comporte que l'intimée, à savoir la Société Générale Bénin (SGB) S.A. ;

D'autre part, que l'appel est irrecevable pour violation de l'article 300 du même Acte uniforme, en ce que, dans le cas d'espèce, comme il transparaît de la lecture du jugement ADD querellé, ledit jugement n'a statué, s'agissant de la créance, cause de la saisie immobilière de l'espèce, que sur le titre exécutoire, constatant ou non une créance liquide et exigible, puis sur la demande d'expertise formulée par les débiteurs, en les rejetant ;

Qu'il s'ensuit que le premier juge n'a statué que sur la régularité formelle de la procédure et n'a en rien statué sur les moyens prévus limitativement par l'article 300 de l'Acte uniforme susvisé ouvrant droit à l'appel ;

Au fond, la NSIA BANQUE S.A. conclut au bien-fondé du jugement avant dire droit querellé pour avoir déclaré recevable l'action de la banque, rejeté le moyen tiré de la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière, les moyens tirés de la nullité de la saisie immobilière, ainsi que pour avoir rejeté la demande d'expertise du compte et celle tendant à l'augmentation du montant de la mise à prix ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Attendu que suivant l'article 300 alinéas 2 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 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 des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis ;

Qu'il en résulte que les décisions rendues en matière de saisie immobilière qui ne s'inscrivent pas dans l'un des cas limitativement énumérés par ce texte doivent être déclarées insusceptibles d'appel ;

Attendu qu'en l'espèce, le jugement entrepris s'est limité à statuer sur l'irrecevabilité de l'action tirée de la transformation de société, l'annulation du commandement aux fins de saisie immobilière, les conditions d'un arrêté contradictoire du solde du compte courant pour en conclure que la créance cause est certaine, liquide et exigible, la violation des articles 24

et 25 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, les demandes d'expertise comptable et immobilière, la réévaluation de la mise à prix et sur la demande subséquente d'annulation de la poursuite ;

Qu'il s'ensuit que la décision querellée n'a statué ni sur le principe de la créance, ni sur un moyen de fond relatif à l'incapacité d'une partie, à la propriété, à l'insaisissabilité ou à l'inaliénabilité du bien saisi, mais sur des cas qui ne figurent pas parmi ceux, limitativement énumérés par l'article 300 de l'Acte uniforme susvisé et pour lesquels l'appel est possible ;

Qu'il échet, en conséquence, de déclarer irrecevables les appels interjetés par la société CUSCO GROUP S.A et Joachim DAHISSIHO, pour violation des dispositions expresses de l'article 300, alinéa 2, de l'Acte uniforme susvisé, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens invoqués ;

SUR LES DEPENS

Attendu que la société CUSCO GROUP S.A et Joachim DAHISSIHO, ayant succombé, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en contentieux de saisie immobilière, en appel et en dernier ressort ;

Déclare irrecevables les appels formés par la société CUSTOMER COMPETING COMPANY GROUP (CUSCO GROUP) S.A et Joachim DAHISSIHO contre le jugement ADD n° 008/20/CPSI/TCC rendu le 09 juillet 2020 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne la société CUSCO GROUP S.A et Joachim DAHISSIHO aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT