

ARRÊT

N° 011 /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

PRESIDENT : **Edmond AHOANSOU**

RÔLE GENERAL

CONSEILLERS CONSULAIRES : Laurent SOGNONNOU et Maurice YEDOMON

BJ/CA-COM-C/2024/1126

MINISTERE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

GREFFIER : **Dominique Sênou KOUTON**

DEBATS : **Le 19 juin 2025**

SRONKPO Komlan M. Erick

HOEDE Kossi Mahugnon

(Maître Jeffrey R. GOUHIZOUN)

C/

Société BGFIBank BENIN

(SCPA D2A)

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation en date du 05 mai 2022 de Maître Augustin Codjo ADANDJEKPO, huissier de justice ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N° 33/2022/CPSI/TCC du 21 avril 2022 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 ;

PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :

1-SRONKPO Komlan M. Erick, commerçant, de nationalité togolaise, exerçant sous l'enseigne des Etablissements BANNIERE DIVINE, ayant son siège à Cotonou, quartier Zogbohoulé, lot n° 2022, maison Assogba KPOHOENOU, immatriculés au registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT/15 A 23 690, tél. 97 43 12 12 ;

2- HOEDE Kossi Mahugnon, gérant de société, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Abomey-Calavi, Lot 71 Godomey-Cococodji Tannou, agissant ès qualités de caution hypothécaire de monsieur SRONKPO Komlan M. Erick, commerçant, de nationalité togolaise, exerçant sous l'enseigne des Etablissements BANNIERE DIVINE, tél. 9796 28 01 ;

Tous assistés de Maître Jeffrey R. GOUHIZOUN, Avocat au Barreau du Bénin ;

OBJET :

Saisie immobilière

D'UNE PART

INTIMEE : **Société BGFIBank BENIN**, société anonyme, de droit béninois, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro 09 B 4663 et dont le siège social est à Xwlacodji-Kpodji, immeuble COOP, lot 4153 parcelle «A », 01 BP 4270, prise en la personne de son directeur général en exercice, demeurant ès qualités au siège de ladite société ;
Assistée de la SCPA D2A, société civile professionnelle d'Avocats au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART

LA COUR,

Vu les pièces de la procédure ;

Ouï 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 BGFIBANK BENIN SA contre SRONKPO Komlan M. Erick et sa caution HOEDE Kossi Mahugnon, relative à l'immeuble de forme irrégulière constituant la parcelle "B" du lot n° 71, sise à Cococodji (zone 16), arrondissement de Godomey, commune d'Abomey-Calavi, d'une contenance de 03 a 25 ca, objet de l'attestation de recasement n° 21/131/2013/C-AC/SAFU délivrée à Abomey-Calavi le 15 novembre 2013, immatriculé sous le n° 18067 du livre foncier d'Abomey-Calavi, le tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement ADD n° 33/2022/CPSI/TCC du 21 avril 2022, 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 Erick M. Komlan SRONKPO et Mahugnon Kossi HOEDE en ses dires et observations ;

2- Rejetons la demande d'annulation de la poursuite formulée par Erick M. Komlan SRONKPO et Mahugnon Kossi HOEDE;

3- Déboutons Mahugnon Kossi HOEDE de sa demande en distraction;

4- Fixons l'adjudication au 13 juin 2022 en l'Etude de Maître Jean-Jacques GBEDO, notaire à Cotonou ;

5- Réservons les dépens. » ;

Par acte d'appel avec assignation en date du 05 mai 2022, SRONKPO Komlan M. Erick et HOEDE Kossi Mahugnon ont relevé appel dudit jugement, et demande à la Cour de :

- Déclarer l'appel recevable ;
- Infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Évoquant et statuant à nouveau :

- Déclarer nulle la saisie initiée sur l'immeuble sus indiqué appartenant à HOEDE Kossi Mahugnon, pour défaut de créance certaine, liquide et exigible, et pour défaut de mise en demeure préalable ;
- Prononcer la nullité du cautionnement ;
- Dire que HOEDE Kossi Mahugnon est tiers ;
- Ordonner purement et simplement la distraction dudit immeuble, conformément aux dispositions de l'article 308 et suivants de l'Acte uniforme OHADA relatif aux voies d'exécution ;
- Condamner la société BGFIBANK aux dépens ;

Au soutien de leur appel, SRONKPO Komlan M. Erick et HOEDE Kossi Mahugnon exposent que SRONKPO Komlan Erick, promoteur des établissements « BANNIÈRE DIVINE », a, dans le cadre du financement de ses activités, sollicité et obtenu auprès de la société BGFI BANK BENIN SA un concours bancaire ;

Qu'en garantie du recouvrement de cette créance, la société BGFI BANK BENIN SA a exigé et obtenu du débiteur une promesse d'affectation hypothécaire portant sur l'immeuble sus indiqué appartenant à HOEDE Kossi Mahugnon ;

Qu'en plus de cette garantie, la banque a exigé et obtenu du débiteur plusieurs autres garanties, tant personnelles que réelles ;

Que, suite à des imprévus financiers rencontrés par SRONKPO Komlan Erick, l'empêchant d'honorer spontanément son engagement, la société BGFI BANK BENIN SA a entrepris une procédure de saisie immobilière sur l'immeuble objet du cautionnement hypothécaire ;

Que, de bonne foi, SRONKPO Komlan Erick n'a pas manqué de se rapprocher de sa créancière pour convenir des modalités de résorption de son passif, quoiqu'irrégulièrement déterminé unilatéralement par la

société BGFI BANK BENIN SA ;

Que cependant, alors que ces discussions étaient en cours, la banque a procédé, en date du 25 juin 2021, à la signification de la grosse de l'acte notarié avec commandement de payer aux fins de saisie immobilière ;

Que par la suite, la créancière poursuivante a procédé à la dénonciation du commandement aux fins de visa et de publication au registre de la propriété foncière de la commune d'Abomey-Calavi, par acte du 21 septembre 2021, au dépôt du cahier des charges en vue de la vente sur saisie immobilière le 04 octobre 2021, puis à la signification aux appelants de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente, en date du 06 octobre 2020 ;

Que maintes irrégularités entachent toute cette procédure et la vouent irrémédiablement à la nullité ;

Que c'est dans ces conditions qu'ils ont inséré au cahier des charges leurs dires et observations aux fins d'annulation de la procédure de saisie immobilière irrégulièrement entreprise contre eux ;

Ils soutiennent que l'appel est recevable conformément à l'article 300 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce qu'ils ont sollicité du premier juge l'annulation de la procédure de saisie immobilière pour divers griefs, notamment le défaut de liquidité et d'exigibilité de la créance poursuivie, tiré du défaut de clôture contradictoire du compte courant ;

Que le juge, en rejetant en bloc toutes les demandes tant de forme que de fond aux fins d'annulation de la procédure de saisie entreprise, a nécessairement statué sur le principe de la créance ;

Au fond, ils relèvent qu'il n'a pas été procédé à la clôture contradictoire du compte courant avant la poursuite ;

Que, de ce fait, la créance dont le recouvrement est poursuivi n'est ni certaine, ni liquide, ni exigible ;

Que le débiteur n'a pas été mis en demeure avant la poursuite de la caution ;

Qu'il n'existe pas de contrat de cautionnement régulier, le prétendu cautionnement étant nul et de nul effet ;

Que HOEDE Kossi Mahugnon est tiers et que la présente saisie

immobilière a donc été pratiquée sur un immeuble appartenant à autrui ;

En réplique, la société BGFIBank BENIN SA sollicite de la Cour de :

- Déclarer irrecevable l'appel interjeté par SRONKPO Komlan et HOEDE Kossi ;
- Rejeter comme mal fondés tous les moyens de nullité, fins et conclusions soulevés par les appelants ;
- Rejeter comme mal fondée en droit la demande de distraction de l'immeuble en cause ;
- Confirmer en toutes ses dispositions le jugement querellé ;
- Condamner SRONKPO Komlan, exerçant sous l'enseigne des établissements BANNIÈRE DIVINE, et HOEDE Kossi aux dépens ;

La banque fait valoir que SRONKPO Komlan et HOEDE Kossi ont relevé appel du jugement querellé au motif que le premier juge a rejeté leur demande d'annulation de la procédure de saisie et a rejeté la demande en distraction du bien, fondée sur le fait que HOEDE Kossi, constituant de l'hypothèque, serait un tiers à la procédure ;

Que les discussions d'instance n'ont porté que sur le montant de la créance et non sur le principe ;

Que le premier juge n'a statué ni sur l'existence de la créance ni sur un cas d'ouverture à appel ;

Que les motifs évoqués par les appelants au soutien de l'appel ne constituent pas des cas d'ouverture à appel contre une décision rendue en matière de saisie immobilière ;

Que la présente procédure de saisie immobilière a été initiée sur la base de la grosse notariée en date des 21 et 22 novembre 2016 ;

Que le débiteur a été régulièrement convoqué à une séance pour procéder à l'arrêté contradictoire du compte, mais qu'il n'a pas cru devoir se présenter ;

Qu'il a été procédé à la clôture du compte et que notification en a été régulièrement donnée par exploit en date du 30 avril 2021 ;

Que, par correspondance en date du 12 octobre 2021, SRONKPO Komlan a expressément reconnu le montant de la créance mise à sa charge et a effectué des propositions de paiement ;

Que le commandement de payer en date du 25 juin 2021 a été délivré sur la base de la grosse notariée du compte courant en date des 21 et

22 novembre 2016 et des actes de clôture de compte ;

Qu'il a été préalablement délivré au débiteur un exploit de signification de la correspondance de clôture juridique du compte comportant mise en demeure de payer, en date du 30 avril 2021, reçu en personne par SRONKPO Komlan ;

Que l'exigence de la mention manuscrite de la caution sur le montant à hauteur duquel elle s'oblige ne concerne que le cautionnement personnel et n'est pas requise en matière d'hypothèque ;

Qu'en formulant une demande de règlement amiable avec proposition d'échelonnement de paiement, les appelants reconnaissent être débiteurs de la BGFIBank BENIN SA des montants mis à leur charge ;

Que la BGFIBank BENIN SA est créancière de SRONKPO Komlan, commerçant exerçant sous l'enseigne des établissements BANNIÈRE DIVINE, et de HOEDE Kossi pour la somme de quarante millions cinq cent huit mille cent vingt-deux francs CFA (40 508 122) ;

Que la créance de la BGFIBank BENIN SA est constatée par un titre exécutoire établissant une créance certaine, liquide et exigible ;

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 apprécier la nullité de la procédure pour défaut de clôture contradictoire, rejetant le moyen tiré d'absence de liquidité et d'exigibilité de la créance, sur l'absence de mise en demeure ainsi que la distraction de l'immeuble qui résulterait d'un défaut de cautionnement régulier ;

Qu'en statuant ainsi, le premier juge, contrairement à ce que

soutiennent les appelants, ne s'est pas prononcé sur le principe même de la créance, lequel concerne son existence ;

Qu'il en résulte que la décision critiquée 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 ;

Qu'il échet, en conséquence, de déclarer irrecevable l'appel interjeté par SRONKPO Komlan M. Erick et HOEDE Kossi Mahugnon, 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 SRONKPO Komlan M. Erick et HOEDE Kossi Mahugnon, 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 SRONKPO Komlan M. Erick et HOEDE Kossi Mahugnon en leur appel contre le jugement ADD n° 33/2022/CPSI/TCC rendu le 21 avril 2022 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Les condamne aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT