

ARRÊT

N° 012 /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/e-CA-COM-C/2025/0295

PRESIDENT : **Edmond AHOUANSOU**

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

MINISTERE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

GREFFIER : **Dominique Sênou KOUTON**

DEBATS : **le 04 décembre 2025**

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation en date du 03 septembre 2025 de Maître Charles COOVI, huissier de justice ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N°054/2025/CPSI/SIII/TCC du 19 août 2025 rendu entre les parties par le tribunal de commerce de Cotonou ;

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

C/

PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :

1-Société GROUPE EFA & COMPAGNIE (GECO) SARL, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou, sous le numéro 18.396-B, ayant son siège social à Cotonou, carré n°1643-B, quartier Aïbatin, tél. 01 96 94 07 27, 04 BP 0335 Cotonou, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, demeurant et domicilié à ces qualités audit siège ;

2-Francis Emmanuel AGUENOUKOUN, ès qualités de caution réelle de la société GECO SARL, opérateur économique, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, carré n°1643-B, quartier Aibatin, tél. 01 96 94 07 27 ;

3-Catherine Tolomè AYADOKOUN-VAUCK épouse AGUENOUKOUN, ès qualités de caution réelle de la société GECO SARL, professeur, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, carré n°1643-B, quartier Aïbatin, tél. 0196 94 07 27 ;

Assistés de Maître Issiaka MOUSTAFA, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

OBJET :

Saisie immobilière

**Société United Bank For
Africa (UBA) Bénin SA**

(Maître Vincent TOHOZIN)

INTIMEE : Société United Bank For Africa (UBA) Bénin SA (Ancienne Continental Bank Bénin), société anonyme de droit béninois avec conseil d'administration, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro RCCM RB/ COTO781739, inscrite sur la liste des banques et établissements financiers du Bénin suivant agrément bancaire numéro BO067M, dont le siège social est sis à Cotonou, Patte d'oie, Cadjèhoun, quartier Awhanlèko, îlot 610, parcelle zb, Titre Foncier n°5402, IFU: 3200700019314, 01 BP: 2020 Cotonou, tél: 01-21-31-24 24/01-21-30-18-30, Fax : (229) 01-21.31.51.77/01-21.30.16.99, prise en la personne de 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 ;

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 United Bank For Africa (UBA) Bénin SA contre la société GROUPE EFA & COMPAGNIE (GECO) SARL et ses cautions Francis Emmanuel AGUENOUKOUN et Catherine Tolomè AYADOKOUN-VAUCK épouse AGUENOUKOUN, portant sur l'immeuble rural bâti de forme quadrangulaire, d'une contenance superficielle de 12a 50 ca, sis à AGORI (commune d'Abomey-Calavi), objet du titre foncier numéro 2769 d'Abomey-Calavi, le tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement ADD n° 22/18/CJ/SII/TCC du 17 mai 2018, dont le dispositif se présente comme suit:

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

1- Se déclare compétent ;

2- Rejette les demandes tendant à l'annulation de la procédure de saisie immobilière ;

3- Commet Olivier DANSOU, expert en évaluation immobilière, tél. 01 95 96

32 26 / 01 97 87 50 41 aux fins d'évaluer l'immeuble objet du titre foncier n°2769 du livre foncier d'Abomey-Calavi, vol XIV, folio 158, d'une contenance de 12a 50ca et d'en déterminer la valeur vénale ;

4- Autorise l'expert sus indiqué à accéder à l'intérieur des constructions érigées sur ladite parcelle au besoin par le recours à la force publique pour accomplir sa mission ;

5- Dit que l'expert dispose d'un (01) mois à compter de la notification du présent jugement pour nous adresser son rapport d'expertise ;

6- Ordonne à la société GECO SARL, Catherine Tolomè AYADOKOUN-VAUCK épouse AGUENOUKOUN et Francis Emmanuel AGUENOUKOUN d'une part, la société UBA-BENIN SA d'autre part, de consigner à la Caisse des Dépôts et Consignations chacun, le montant de cinq cent mille (500.000) francs au profit de l'expert sus indiqué dans le délai de quinze (15) jours à compter du prononcé de la présente décision ;

7- Renvoie la cause au 14 octobre 2025 pour production des fiches de consignation et pour dépôt du rapport d'expertise ;

8- Réserve les dépens. » ;

Par acte d'huissier portant déclaration d'appel avec assignation en date du 03 septembre 2025, la société GROUPE EFA & COMPAGNIE (GECO) SARL, Francis Emmanuel AGUENOUKOUN et Catherine Tolomè AYADOKOUN-VAUCK épouse AGUENOUKOUN ont relevé appel dudit jugement et demandent à la Cour de :

-Déclarer leur appel recevable ;

-Infirmer en toutes ses dispositions, ledit jugement ;

Evoquant et statuant à nouveau,

Au principal, se déclarer incompétente ;

-Déclarer caduc le commandement de payer aux fins de saisie immobilière en date du 28 janvier 2021 ;

-Dire que l'hypothèque est périmée et ordonner la mainlevée et la restitution du titre foncier ;

- Déclarer nul le cahier des charges du 20 janvier 2025 ;

-Ordonner la déchéance de la société UBA-BENIN SA de son droit de poursuivre la procédure de saisie immobilière contre les disants ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

-Condamner la société UBA-BENIN SA aux entiers dépens ;

Au soutien de leur appel, la société GROUPE EFA & COMPAGNIE (GECO) SARL, Francis Emmanuel AGUENOUKOUN et Catherine Tolomè

AYADOKOUN-VAUCK épouse AGUENOUKOUN développent ;

Sur la recevabilité de l'appel, qu'ils ont interjeté appel contre le jugement avant dire droit n°054/2025/CPSI/TCC du 19 août 2025 du tribunal de commerce de Cotonou, lequel a statué entre autres sur la péremption de l'hypothèque ;

Qu'en statuant sur la péremption de l'hypothèque le premier juge a statué sur l'insaisissabilité du bien ;

Que ce jugement s'étant donc prononcé sur l'une des exceptions limitativement énumérées par l'article de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), il y a donc lieu de déclarer recevable l'appel en application de cet article ;

Sur l'exception d'incompétence, ils font valoir qu'aux termes de l'article 248 alinéa 1 de l'AUPSRVE, la Juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouve les immeubles ;

Que dans son avis n° 002/2022 du 16 novembre 2022, l'Assemblée plénière de la CCA a émis l'avis que par "plénitude de juridiction", le législateur communautaire vise la juridiction qui, au regard de l'organisation judiciaire de l'Etat partie concernée, peut connaître de tous les incidents et contestations se rapportant à la saisie immobilière qu'elle qu'en soit la nature ;

Par ailleurs, ils relèvent que le jugement est rendu en violation de l'article 247 de l'AUPSRVE en ce que l'arrêté contradictoire des comptes n'a pas été fait ou du moins sa preuve n'est pas rapportée par le créancier poursuivant ;

Que la correspondance référencée 2642/2023/DG/DE/DR/NAD en date à Cotonou, du 11 juillet 2023, par laquelle Francis AGUENOUKOUN a été invité à un arrêté contradictoire du solde du compte courant numéro 50609000011, préalable à sa clôture juridique, lui a été signifiée à parquet par exploit de sommation d'huissier de justice en date du 21 juillet 2023 ;

Qu'il est établi que la société UBA BENIN SA ne rapporte pas la preuve de ce que Francis AGUENOUKOUN a reçu la sommation l'invitant à un arrêté contradictoire du compte courant ;

Que le récépissé constatant la remise de la copie de l'acte par lettre

recommandée n'est pas produit ;

Que le jugement doit être annulée pour violation des prescriptions de l'article 259 de l'AUPSRVE en ce que la preuve de l'accomplissement de la formalité de publication du commandement de payer n'est pas rapportée;

Que le jugement doit être annulée pour cause de péremption en application de l'article 2154 du code civil qui prévoit que l'inscription conserve l'hypothèque pour dix (10) ans à compter du jour de sa date ;

Que le renouvellement d'inscription hypothécaire est intervenu dix-sept (17) ans après la constitution de l'hypothèque ;

Que le cahier des charges ne respecte pas les prescriptions de l'article 267 points 1 et 10 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées et des voies d'exécution en ce que le rapport d'expertise de l'immeuble objet du titre foncier n°2769 Abomey-Calavi en date du 02 septembre 2002 et dressé à la requête de la société UBA BENIN SA ne porte que sur l'évaluation de la parcelle nue sans tenir compte des constructions ;

En réplique, la société United Bank For Africa (UBA) Bénin SA 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 et à titre subsidiaire, de confirmer purement et simplement le jugement avant dire droit querellé ;
- De condamner les appelants aux dépens ;

Sur l'irrecevabilité de l'appel, elle relève d'une part, que les appelants ont 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 03 septembre 2025 portant déclaration d'appel avec assignation n'a pas été notifié au greffier en chef du tribunal de commerce de Cotonou ainsi qu'il transparait dudit acte, lequel ne comporte que l'intimée, la société UBA Bénin SA ;

-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, 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 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ouvrant droit à l'appel ;

Au fond, la société UBA BENIN SA conclut à la confirmation du jugement querellé en ce qu'il a :

-rejeté le moyen tiré de l'incompétence prétendue du tribunal de commerce de Cotonou à connaître d'une procédure de saisie ;

-rejeté l'annulation de la poursuite tirée du prétendu défaut de liquidité et d'exigibilité de la créance de la société UBA BENIN SA ;

-rejeté le moyen tiré de la péremption de l'hypothèque ;

-rejeté la demande d'annulation de la poursuite tirée de la prétendue caducité du commandement valant saisie immobilière et le cahier des charges ;

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 la compétence du tribunal de commerce, sur la liquidité de la créance, sur la péremption de l'hypothèque sur la publication du cahier des charges et, a ordonné une expertise aux fins de déterminer la valeur de l'immeuble ;

Attendu que la péremption est un mode d'extinction de l'hypothèque, généralement lié à l'écoulement du délai de validité de l'inscription hypothécaire sans renouvellement alors que l'insaisissabilité constitue une protection du bien contre les voies d'exécution, faisant obstacle à toute saisie immobilière, indépendamment de l'existence ou non d'une sûreté ;

Qu'ainsi, contrairement à ce que soutiennent les appelants, en statuant

sur la péremption de l'hypothèque, le premier juge n'a en rien statué sur l'insaisissabilité de l'immeuble, l'insaisissabilité de l'immeuble renvoyant aux statut légal ou conventionnel qui empêche les créanciers de procéder à la saisie de ce bien, malgré l'existence d'une créance exigible ;

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, ni sur la propriété, l'insaisissabilité ou l'inaliénabilité du bien saisi ;

Qu'il échet, en conséquence, de déclarer irrecevable l'appel interjeté par la société GROUPE EFA & COMPAGNIE (GECO) SARL, Francis Emmanuel AGUENOUKOUN et Catherine Tolomè AYADOKOUN-VAUCK épouse AGUENOUKOUN, 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 GROUPE EFA & COMPAGNIE (GECO) SARL, Francis Emmanuel AGUENOUKOUN et Catherine Tolomè AYADOKOUN-VAUCK épouse AGUENOUKOUN, 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 irrecevable l'appel formé par la société GROUPE EFA & COMPAGNIE (GECO) SARL, Francis Emmanuel AGUENOUKOUN et Catherine Tolomè AYADOKOUN-VAUCK épouse AGUENOUKOUN contre le jugement ADD N°054/2025/CPSI/IIII/TCC du 19 août 2025 rendu entre les parties par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne la société GROUPE EFA & COMPAGNIE (GECO) SARL, Francis Emmanuel AGUENOUKOUN et Catherine Tolomè AYADOKOUN-VAUCK épouse AGUENOUKOUN aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT