

ARRET
N°013/26/1C-P2/
CFIN/CA-COM-C
DU 06 MARS 2026

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0316

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 14 novembre 2025

SOKOU Philomène née
HOUEJISSIN
(Me Charles
BADOU)

C/

AHLINVI S. R.
Akossiba

(SCPA D2A)

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation à comparaître en date du 18 décembre 2019 de Maître Léonard MIGAN, Huissier de Justice près la Cour d'Appel et le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°82/2CCMC rendu entre les parties le 04 décembre 2019 par le Tribunal de Première Instance d'Abomey-Calavi ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort, prononcé le 06 mars 2026 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

SOKOU Philomène, née HOUEJISSIN, Commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, quartier Gbégamey, C/758, Tél : 01-97-01-52-80, assistée de **Maître Charles BADOU, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMEE :

AHLINVI Solange Rachilde Akossiba, Commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Abomey-Calavi, Lot 176S, parcelle B, lieudit Sèmè, Tél : 01-96-44-50-94, assistée de la **SCPA D2A, 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 04 décembre 2019, le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi a prononcé, dans un contentieux opposant SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène à AHLINVI Solange Rachilde Akossiba, le jugement n° 82/2CCMC dont le dispositif est libellé comme suit :

« statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Constate que la décision qui a ordonné l'hypothèque judiciaire est l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal rendue le 10 mars 2016 par le Président du Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe d'Abomey-Calavi ;

Constate que cette décision a été signifiée à AHLINVI Solange Rachilde Akossiba par SOKOU Philomène, le 19 avril 2016, avec assignation en validité d'hypothèque conservatoire ;

Constate que la notification de l'inscription hypothécaire a été faite à AHLINVI Solange Rachilde Akossiba, le 05 avril 2016 ;

Constate que la créance au titre de laquelle l'inscription provisoire de l'immeuble en cause a été autorisée est de trente-huit millions (38.000.000) de francs CFA ;

Constate que la parcelle du lot 176S, sise à Sèmè Abomey-Calavi a été affectée en garantie de la créance de trente millions (30.000.000) francs CFA, que SOKOU Philomène détient sur AHLINVI Solange Rachilde Akossiba ;

Constate que la parcelle affectée en garantie et en remboursement de la dette par AHLINVI Solange Rachilde Akossiba, est la parcelle lot 176S « D » sise à Sèmè ;

Dit que la notification de l'inscription hypothécaire n'a pas été faite dans la quinzaine de la notification de la décision qui a ordonné l'hypothèque judiciaire ;

Dit que le non-respect de ce délai n'est assorti de sanction ;

Dit que le montant de la créance cause de la garantie contenue dans l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal rendue le 10 mars 2016, ayant autorisé l'inscription provisoire, est différent de la créance cause de la garantie de la parcelle du lot 176S, sise à Sèmè Abomey-Calavi, qui figure dans l'engagement du 21 mars 2013 ;

Dit que la parcelle « D » est différente de la parcelle « b », qui figure sur l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal rendue le 10 mars 2016 ;

Rejette la rétractation de l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal rendue le 10 mars 2016, sollicitée par AHLINVI Solange Rachilde Akossiba ;

Rejette l'inscription définitive de l'hypothèque de l'immeuble formant la parcelle « b », du lot numéro 176S sise à Sèmè, Arrondissement de Calavi, Commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier 13354 de Cotonou, Volume LXIII, folio 064, sollicitée par SOKOU Philomène ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Condamne SOKOU Philomène aux dépens » ;

SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène a relevé appel de cette décision par exploit du 18 décembre 2019 et attrait AHLINVI Solange Rachilde Akossiba devant la Cour, en sollicitant son infirmation ;

Au terme des débats devant la Cour, elle demande à la juridiction :

1. d'infirmer le jugement querellé en ce qu'il a rejeté l'inscription définitive de l'hypothèque sur l'immeuble formant la parcelle « b », du lot n° 176S sise à Sèmè, arrondissement de Calavi, commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier n° 13354, pour le recouvrement de la somme de trente-huit millions (38.000.000) FCFA en principal, sous réserve des intérêts et frais, puis statuer à nouveau aux fins de :

1.1 dire que la convention portant caution réelle n'est pas un préalable à l'obtention de l'inscription provisoire d'hypothèque et qu'il n'y a pas confusion d'immeuble ;

1.2 dire qu'elle est à la fois une créancière Hypothécaire et une créancière chirographaire à l'égard de madame Solange Rachilde Akossiba AHLINVI et qu'elle a intérêt à voir inscrire définitivement l'hypothèque provisoire qu'elle a prise sur l'immeuble en cause, afin de se faire désintéresser ;

1.3 dire que l'existence de la créance de trente-huit millions (38.000.000) FCFA en principal, sous réserve des intérêts et frais à courir, ne souffre d'aucune contestation et ordonner l'inscription définitive de l'hypothèque

sur l'immeuble formant la parcelle « b » du lot n°176S sise à Sèmè, arrondissement de Calavi, commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier n° 13354, pour le recouvrement de la somme de trente-huit millions (38.000.000) FCFA en principal, sous réserve des intérêts et frais;

2. de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la rétractation de l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal rendue le 10 mars 2016 ;

3. d'ordonner l'exécution provisoire sur minute de la présente décision ;

En réplique, AHLINVI Solange Rachilde Akossiba prie la Cour de :

- constater que suivant acte portant engagement en date du 21 mars 2013, elle a affecté à la sûreté et garantie d'un prêt de trente millions (30.000.000) FCFA, son immeuble formant la parcelle « D » du Lot 176 S d'Abomey-Calavi ;

- constater que pour garantir le remboursement du même montant, SOKOU Philomène a fait inscrire une hypothèque provisoire sur l'immeuble sis à Abomey-calavi et faisant l'objet du titre foncier n° 13354 en plus de l'immeuble préalablement affecté en hypothèque ;

- constater que la somme indiquée sur l'ordonnance ayant autorisé l'inscription provisoire d'hypothèque est différente de celle indiquée sur la convention d'hypothèque en date du 21 mars 2013 ;

- constater qu'elle ne conteste pas la dette de trente-huit millions (38.000.000) FCFA;

- constater que la créance dont se prévaut SOKOU Philomène n'est pas consacrée par un titre exécutoire ;

- infirmer partiellement le jugement attaqué en ce qu'il a rejeté la demande de rétractation de l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal en date du 10 mars 2016, rendue par le Président du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi ;

- confirmer le jugement attaqué en toutes ses autres dispositions ;

Il résulte des faits et actes de la cause que SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène et AHLINVI Solange Rachilde Akossiba ont entretenu une relation de crédit dont il est résulté à la charge de cette dernière, une dette non contestée de trente-huit millions (38.000.000) FCFA ; il est indiqué dans un engagement signé par AHLINVI Solange Rachilde Akossiba qu'elle met en gage « *l'évaluation de maison lot 176s parcelle D sise à sèmè Abomey-Calavi*

»

Faute de remboursement de l'emprunt, SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène a obtenu du Président du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi, l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal en date du 10 mars 2016, l'autorisant à prendre une inscription provisoire d'hypothèque sur la parcelle « b », du lot numéro 176s sise à Sèmè, Arrondissement de Calavi, Commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier n° 13354 en date du 02 juillet 2013 ;

Le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus a été rendu à la suite de l'assignation en date du 19 avril 2016 introduite par SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène aux fins de validation de l'inscription provisoire d'hypothèque ;

MOYENS DE L'APPELANTE

SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène invoque à l'appui de son recours les dispositions des articles 216 et 221 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés (AUS) ainsi que celle des articles 2092 et 2093 du code civil et développe que c'est librement que AHLINVI Solange Rachilde Akossiba lui a remis le titre foncier de son immeuble, après avoir essuyé un refus de crédit auprès d'une banque ;

Que sa créance de 38.000.000 FCFA ne souffre d'aucune contestation de sorte qu'en rejetant sa demande aux fins d'inscription définitive d'hypothèque, le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits et une fausse application de la loi, en particulier l'article 213 AUS ;

Qu'elle a sollicité et obtenu du Président du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi, une sûreté judiciaire à travers l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal en date du 10 mars 2016 l'ayant autorisé à prendre une inscription provisoire d'hypothèque sur l'immeuble de sa débitrice ;

Que l'hypothèque judiciaire forcée ne requiert pas préalablement un acte de constitution de cautionnement réel ;

Qu'il convient de rétablir la légalité en faisant droit à ses prétentions ;

MOYENS DE L'INTIMEE

AHLINVI Solange Rachilde Akossiba fait valoir que suivant son engagement sous seing privé du 21 mars 2013, elle avait affecté en garantie du prêt obtenu, son immeuble du lot 176s parcelle D sise à sèmè Abomey-Calavi ;

Que c'est à tort que l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal en date du 10

mars 2016 a été rendue pour accorder à SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène, une inscription provisoire d'hypothèque visant à garantir le recouvrement d'une créance qui faisait déjà l'objet d'une hypothèque conventionnelle ;

Qu'il y a eu violation de l'article 251 AUS ;

Qu'il convient donc d'infirmier partiellement le jugement entrepris et de rétracter ladite ordonnance ;

SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL

Attendu qu'aux termes de l'article 621 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, tel que modifié par la loi n° 2016-16 du 28 juillet 2016, « *en matière contentieuse, le délai d'appel est d'un (01) mois sauf en matière commerciale où le délai d'appel est de quinze (15) jours* » ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appel formé par SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène le 18 décembre 2019 contre le jugement n° 82/2CCMC rendu le 04 décembre 2019 par le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR LES MOYENS D'APPEL ET LES PRÉTENTIONS DES PARTIES

Attendu que l'article 213 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés dispose que « *pour sûreté de sa créance (...), le créancier peut être autorisé à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une décision de la juridiction compétente du domicile du débiteur ou du ressort dans lequel sont situés les immeubles à saisir.*

La décision rendue indique la somme pour laquelle l'hypothèque est autorisée.

Elle fixe au créancier un délai dans lequel il doit, à peine de caducité de l'autorisation, former devant la juridiction compétente l'action en validité d'hypothèque conservatoire ou la demande au fond, même présentée sous forme de requête à fin d'injonction de payer. Elle fixe, en outre, le délai pendant lequel le créancier ne peut saisir la juridiction du fond.

Si le créancier enfreint les dispositions de l'alinéa précédent, la décision peut être rétractée par la juridiction qui a autorisé l'hypothèque » ;

Qu'en outre, l'article 221 dudit acte uniforme prévoit que « *si la créance est*

reconnue, la décision statuant sur le fond maintient en totalité ou en partie l'hypothèque déjà inscrite ou octroie une hypothèque définitive.

Dans les six mois suivant le jour où cette décision a acquis l'autorité de la chose jugée, l'inscription de l'hypothèque qui en résulte est requise conformément à la législation de l'Etat Partie où est situé le bien grevé. Ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription provisoire ; l'hypothèque prend rang à la date de l'inscription définitive.

Faute d'inscription définitive dans le délai fixé ci-dessus, ou si la créance n'est pas reconnue par une décision passée en force de chose jugée, la première inscription devient rétroactivement sans effet et sa radiation peut être demandée par toute personne intéressée, aux frais de l'inscrivant, à la juridiction qui a autorisé ladite inscription » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est acquis aux débats que AHLINVI Solange Rachilde Akossiba est restée débitrice de SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène de la somme de trente-huit millions (38.000.000) FCFA, dans le cadre des relations d'affaires entre elles ;

Que pour parvenir au recouvrement de cette somme, par suite de la défaillance de AHLINVI Solange Rachilde Akossiba, SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène a sollicité et obtenu du Président du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi une sûreté judiciaire à travers l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal en date du 10 mars 2016 l'ayant autorisée à prendre une inscription provisoire d'hypothèque sur un immeuble appartenant à sa débitrice, soit la parcelle « b » du lot numéro 176s sise à Sèmè, Arrondissement de Calavi, Commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier 13354 ;

Attendu que statuant sur la demande au fond introduite par SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène à la suite de cette autorisation, le premier juge s'est mépris sur le sens de la loi et des engagements des parties en décidant qu'il y a eu confusion d'immeuble, considérant qu'« *il ressort de l'engagement du 21 mars 2013 que la parcelle affectée en garantie en remboursement de la dette de AHLINVI Solange Rachilde Akossiba est la parcelle du lot 176s parcelle D sise à sèmè Abomey-Calavi* » alors qu'il lui était demandé de se prononcer sur la validité d'une hypothèque judiciaire forcée régie par l'acte uniforme portant organisation des sûretés ;

Que le jugement entrepris recèle d'ailleurs des contrariétés en ce que le tribunal, au regard du bien-fondé de la demande d'inscription conservatoire d'hypothèque, rejette bien à propos la demande de rétractation de l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal en date du 10 mars 2016 l'ayant

autorisée, cependant qu'il refuse d'accorder l'hypothèque définitive à la créancière ;

Que c'est donc à bon droit que l'appelante sollicite l'infirmité partielle du jugement entrepris ;

Attendu que l'examen de la procédure révèle que SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène a accompli les formalités de la loi à la suite de l'autorisation d'inscription provisoire d'hypothèque et que sa créance de trente-huit millions (38.000.000) FCFA n'est pas contestée ;

Qu'il convient de lui octroyer une hypothèque définitive ;

Attendu que la décision de la Cour en matière commerciale est rendue en dernier ressort, n'est pas susceptible de recours suspensif et emporte immédiatement le droit à l'exécution ;

Que la demande aux fins d'exécution provisoire sur la minute de SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène est purement une déclaration et mérite rejet ;

Attendu que AHLINVI Solange Rachilde Akossiba ayant succombé sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit l'appel formé par SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène contre le jugement n° 82/2CCMC rendu le 04 décembre 2019 par le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi ;

Au fond :

Déclare SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène bien fondé en son appel partiel ;

Infirme le jugement n° 82/2CCMC rendu le 04 décembre 2019 par le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi en ce qu'il a rejeté la demande de SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène aux fins d'inscription définitive d'hypothèque ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Constate l'ordonnance n° 32/2016/PT/TPI/Ab-Cal rendue le du 10 mars 2016 par le Président du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi

ayant autorisé SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène à prendre une inscription provisoire d'hypothèque sur la parcelle « b », du lot numéro 176s sise à Sèmè dans la commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier n° 13354 en garantie de sa créance en principal de trente-huit millions (38.000.000) FCFA ;

Rejette la demande en rétractation de ladite ordonnance ;

Accorde à SOKOU née HOUEDJISSIN Philomène une hypothèque définitive sur ledit immeuble en paiement de sa créance en principal de trente-huit millions (38.000.000) FCFA ;

Rejette la demande d'exécution provisoire sur minute ;

Condamne AHLINVI Solange Rachilde Akossiba aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT