

ARRÊT ADD

**N° 023 /26/2C-P2/CFIN/CA-
COM-C
DU 12 FEVRIER 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/2025/0303

Victoire AHOUGA,
(SCPA AHOUNOU et
CHADARE et Maître Hippolyte
YEDE)

C/

**Société CBAO GROUPE
ATTIJARIWAFABANK SA**
(SCPA HK et Associés)

OBJET :

Saisie immobilière

PRESIDENT : Edmond AHOUANSSOU

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 15 septembre 2025 de Maître Augustin Codjo ADANDJEKPO, huissier de justice ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N°052/2025/CPSI/SIII/TCC du 05 août 2025 rendu par le tribunal de commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 12 février 2026 ;

PARTIES EN CAUSE

APPELANT : **Victoire AHOUGA**, commerçante, exerçant sous l'enseigne Etablissement MAHOULI, de nationalité béninoise, inscrite au RCCM sous le numéro RB/COT/11 A 13361, demeurant et domiciliée à Cocotomey, commune d'Abomey-Calavi, tél. 0197778385, assistée de la SCPA AHOUNOU et CHADARE, société civile professionnelle d'Avocats et de Maître Hippolyte YEDE Avocat, au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMEE : **Société CBAO GROUPE ATTJARIWAFABANK SA**, société anonyme avec conseil d'administration, ayant son siège social à Dakar (SENEGAL), Place de l'indépendance, prise en la personne de son directeur général en exercice, représenté au Bénin par le directeur général en exercice de la succursale du Bénin, demeurant et domicilié ès qualités au siège de ladite succursale à Cotonou, immeuble Espace DINA, Boulevard Saint Michel, 01 BP 6441 Cotonou, tél : 21 36 59 02, Fax:64 87 01 01, Email : info@cbao.bj, assistée de la SCPA HK et Associés, société

LA COUR,

Vu les pièces de la procédure ;

Où les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière initiée par la société CBAO GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA contre Victoire AHOUAGA, portant sur l'immeuble rural bâti, de forme quadrangulaire, d'une contenance superficielle de quatre ares sept centiares (04 a 07 ca), formant la parcelle « c » du lot 163, sis à Cocotomey, arrondissement de Godomey, commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier n° 14844 du livre foncier de la circonscription d'Abomey-Calavi, volume LXX, folio 115, le tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement avant dire droit n° 052/2025/CPSI/SIII/TCC du 05 août 2025, dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement en contentieux de saisie immobilière, en premier ressort ;

1- Reçoit la société ATTIJARIWAFABANK SA en sa poursuite

2- Rejette les demandes d'annulation ainsi que les demandes d'expertise formulées par Victoire AHOUAGA ;

3- Fixe l'adjudication au 7 octobre 2025 ;

4- Réserve les frais » ;

« Par déclaration d'appel avec assignation en date du 15 septembre 2025, Victoire AHOUAGA a relevé appel dudit jugement, demandant à la Cour de :

- la recevoir en son appel contre le jugement querellé et l'y déclarer bien fondée ;
- l'infirmer, voire l'annuler, en toutes ses dispositions ;

Évoquant et statuant à nouveau :

Au principal :

- déclarer irrecevables les poursuites engagées par la société CBAO-GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA ;

- déclarer nulles les poursuites engagées par la société CBAO-GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA pour défaut de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ;
- dire que la créance de quatre-vingt-sept millions sept cent vingt et un mille deux cent dix (87 721 210) francs CFA, dont le recouvrement est enclenché, n'existe pas et ne remplit donc aucun critère de recouvrement ;
- dire que la procédure de saisie immobilière enclenchée viole les dispositions des articles 247 et suivants de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- en prononcer l'annulation et ordonner la mainlevée de l'hypothèque inscrite sur son immeuble sus-indiqué ;

Au subsidiaire :

- dire que la créance réclamée est contestée dans son quantum ;
- nommer tel expert qu'il plaira à la Cour aux fins de procéder à la détermination de la situation réelle et financière du compte courant n° 36000026401 62, ouvert au nom de Victoire AHOUAGA dans les livres de la société CBAO GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA, et de déterminer le montant réel de la créance éventuelle de cette société ;
- nommer un expert immobilier aux fins de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble dont la vente est poursuivie ;
- mettre les frais à la charge des parties, à raison de moitié chacune ;
- enjoindre aux parties d'avoir à collaborer avec l'expert désigné dans l'accomplissement de sa mission ;
- réserver les dépens ou condamner la société CBAO GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA aux dépens ;

Au soutien de son appel, Victoire AHOUAGA expose qu'exerçant son commerce sous l'enseigne « Établissement MAHOULI », elle a été approchée par les commerciaux de la société CBAO GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA, courant 2016, en vue de l'obtention d'un crédit ;

Qu'à la suite de discussions entre les parties, un premier crédit, suivant convention de compte courant en date du 03 octobre 2016 et référencé

n° 992, d'un montant de cinquante millions (50 000 000) de francs CFA, a été mis en place le 06 octobre 2016 ;

Que pour le remboursement dudit crédit, les parties ont convenu d'un échancier mensuel d'un montant de quatre millions quatre cent quarante-huit mille sept cent quarante-trois (4 448 743) francs CFA, dont les premiers et derniers termes étaient respectivement fixés aux 25 janvier 2017 et 25 septembre 2017 ;

Que ce crédit a été totalement remboursé en principal et accessoires, soit cinquante-trois millions deux cent deux mille huit cent quarante-sept (53 202 847) francs CFA, outre six millions trois cent quarante-sept mille neuf cent quinze (6 347 915) francs CFA d'agios prélevés ;

Que, satisfaite de la relation entre les parties, la banque a mis en place un deuxième crédit hors convention de compte courant, référencé n° 1283, d'un montant de cinquante millions (50 000 000) de francs CFA, le 22 janvier 2018 ;

Que ce deuxième crédit a été totalement remboursé de manière anticipée, pour un montant total de cinquante et un millions six cent cinq mille cent soixante-huit (51 605 168) francs CFA, outre trois millions huit cent cinquante-cinq mille cinq (3 855 005) francs CFA d'agios prélevés, suivant un procédé de rachat de crédit ;

Qu'un troisième crédit hors convention de compte courant, référencé n° 1303, d'un montant de cent millions (100 000 000) de francs CFA, a été mis en place le 19 avril 2018 ;

Que pour le remboursement de ce troisième crédit, les parties ont convenu d'un échancier mensuel d'un montant de trois millions neuf cent quarante mille quatre cent soixante-trois (3 940 463) francs CFA, payable en trente (30) mensualités, soit un montant total de cent dix-huit millions deux cent treize mille huit cent quatre-vingt-dix (118 213 890) francs CFA à rembourser ;

Que, pour ce dernier crédit, elle a honoré le remboursement de vingt-cinq (25) échéances, soit un montant total de quatre-vingt-dix-huit millions cinq cent onze mille cinq cent soixante-quinze (98 511 575) francs CFA ;

Qu'en plus des paiements ainsi effectués, et à la demande des agents de la banque, elle a procédé à des dépôts mensuels, par prélèvement

à la source, hors remboursement, d'un million (1 000 000) de francs CFA en dépôt à terme, jusqu'à concurrence de dix-huit millions cinq cent mille (18 500 000) francs CFA, devant servir de garantie, selon eux ;

Que c'est en cet état que la banque s'est avisée d'entreprendre une exécution forcée sur ses biens ;

Qu'à l'issue des contestations qu'elle a élevées et soutenues, le tribunal de commerce de Cotonou a annulé la première saisie immobilière entreprise par la société CBAO GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA ;

Que, sur le fondement des mêmes pièces ayant servi à la poursuite ayant abouti à la décision ci-dessus visée, l'intimée a réitéré sa procédure de saisie immobilière, suivant commandement de payer aux fins de saisie immobilière en date du 29 avril 2024 ;

Que c'est en vidant sa saisine que le premier juge a rendu le jugement querellé ;

Que l'appelante soutient qu'il y a défaut de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ;

Que la créance alléguée par la société CBAO-GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA n'est pas liquide, en ce qu'elle ne résulte pas d'un arrêté contradictoire de compte courant ;

Qu'elle ne reconnaît nullement le montant de la dette mise à sa charge ;

Que, par ailleurs, la variation substantielle de la valeur de l'immeuble entre l'acte de relèvement et le rapport d'expertise réalisé en 2023 préjudicie à ses intérêts ;

En réplique, la société CBAO-GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA demande à la Cour de confirmer, en toutes ses dispositions, le jugement objet d'appel et de condamner la débitrice aux dépens ;

Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que, dans le cadre de leur relation, la société CBAO GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA a mis en place une ligne de crédit au profit de Victoire AHOUAGA, par actes notariés en dates respectives des 03 octobre 2016 et 13 mars 2018 ;

Que Victoire AHOUAGA a d'abord obtenu une facilité de 50 000 000 F CFA suivant acte du 03 octobre 2016 ;

Qu'elle a ensuite obtenu, en 2018, deux autres facilités bancaires,

respectivement de 50 000 000 F CFA puis de 100 000 000 F CFA ;

Qu'en couverture de ces facilités de caisse, l'appelante a offert à la banque une hypothèque sur son immeuble rural, objet du titre foncier n° 14 844 du livre foncier de la circonscription d'Abomey-Calavi, volume LXX, folio 115 ;

Qu'une fois ces facilités obtenues, Victoire AHOUAGA n'a pas cru devoir honorer convenablement ses engagements ;

Qu'elle s'est rapprochée de la banque et a sollicité une restructuration de ses engagements à deux reprises : la première restructuration portant sur la somme de 88 000 000 F CFA, la seconde sur la somme de 87 600 000 F CFA ;

Que ces deux restructurations ont été portées au crédit du compte courant de la débitrice les 1er juillet 2020 et 22 décembre 2020, respectivement ;

Qu'en dépit de ces restructurations, l'appelante n'a pas respecté les échéanciers convenus, obligeant ainsi la banque à dénoncer la convention de compte courant, avec invitation à une séance d'arrêté contradictoire du compte ;

Qu'à cette séance, l'appelante, accompagnée de son conseiller financier, a refusé de signer le procès-verbal dressé, sans aucune justification ; qu'elle a promis de revenir à la banque dans une semaine, ce qu'elle n'a jamais fait ;

Que c'est dans ces conditions que la banque, ne pouvant laisser sa créance de 82 721 210 F CFA immobilisée plus longtemps, a initié une procédure de saisie immobilière ;

Que, statuant sur les dires et observations de Victoire AHOUAGA, le tribunal a rendu le jugement objet d'appel ;

La banque soutient sa demande de confirmation du jugement querellé en relevant le bien-fondé :

- du rejet du moyen portant sur l'irrecevabilité de la poursuite, tiré du défaut de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ;

- du rejet du moyen de nullité de la procédure tiré de la violation de l'article 259 in fine de l'AUPSRVE ;

- du rejet du moyen de nullité du cahier des charges et de la sommation d'en prendre connaissance ;

- du rejet de la contestation de la créance réclamée et de l'expertise de compte sollicitée ;
- du rejet de l'expertise immobilière ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéas 2 et 4, du nouvel 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 ; 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 » ;

Attendu qu'en l'espèce, le jugement ADD n° 052/2025/CPSI/SIII/TCC du 05 août 2025, en se prononçant sur l'existence de la créance alléguée, a nécessairement statué sur le principe même de celle-ci ;

Attendu, en outre, qu'il ressort des pièces de la procédure que ledit jugement a été signifié par exploit en date du 02 septembre 2025 et que l'appel a été relevé par déclaration assortie d'assignation en date du 15 septembre 2025 ;

Qu'il en résulte que l'appel a été interjeté conformément aux prescriptions légales ;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de le déclarer recevable ;

SUR LE MOYEN TIRE DE L'IRRECEVABILITE DE LA POURSUITE

Attendu que Victoire AHOUAGA soulève l'irrecevabilité des poursuites, faisant valoir que la grosse notariée de compte courant en date du 3 octobre 2016 ainsi que celle relative au relèvement de garantie du 13 mars 2018 ne constitueraient pas des titres exécutoires, au motif qu'elles ne constateraient pas une créance liquide et exigible ; qu'elle soutient en outre que la preuve d'une clôture contradictoire du compte ne serait pas rapportée ;

Attendu qu'aux termes de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies

d'exécution : « *La vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible.*

La poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision, ou pour une créance en espèces non liquidée ; mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après la liquidation » ;

Attendu que la créance est dite liquide lorsque son montant est déterminé ou déterminable en somme d'argent ; qu'elle est exigible lorsqu'elle n'est assortie d'aucun terme suspensif et que son paiement peut être immédiatement réclamé par le créancier ;

Attendu, d'une part, qu'il résulte des dispositions précitées que la poursuite ne saurait être déclarée irrecevable du seul fait de la contestation portant sur la liquidité de la créance, celle-ci pouvant être engagée pour une créance en espèces non encore liquidée, la liquidation devant intervenir au plus tard avant l'adjudication ;

Attendu, d'autre part, qu'il est constant au dossier que le compte courant conclu entre la CBAO GROUPE ATTIJARIWABA BANK SA et Victoire AHOUAGA a fait l'objet d'une clôture, ainsi qu'en atteste le « procès-verbal d'arrêté contradictoire » en date du 19 août 2021 versé aux débats ;

Que si Victoire AHOUAGA conteste le caractère contradictoire dudit arrêté de compte, il n'en demeure pas moins que la clôture du compte rend le solde exigible ;

Qu'il s'ensuit que le moyen tiré de l'irrecevabilité des poursuites pour défaut de créance liquide et exigible n'est pas fondé ;

Qu'en le rejetant, le premier juge n'a violé aucun des textes régissant la recevabilité de la procédure de saisie immobilière ;

SUR LE MOYEN DE L'INEXISTENCE D'UN PRINCIPE DE CREANCE ET LA DEMANDE DE L'EXPERTISE COMPTABLE

Attendu que la procédure de saisie immobilière a été engagée sur le fondement d'actes notariés de compte revêtus de la formule exécutoire, lesquels constituent des titres exécutoires au sens de l'article 33 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Qu'aux termes de l'article 331 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, il peut être ordonné une expertise lorsque les constatations ou consultations ne suffisent pas à éclairer la juridiction ;

Attendu qu'en l'espèce, Victoire AHOUAGA conteste non seulement le solde de la créance tel qu'arrêté par la banque, mais encore l'existence même de ladite créance, soutenant avoir intégralement remboursé sa dette ;

Qu'à l'appui de ses prétentions, elle verse aux débats diverses pièces, notamment des notifications d'accord de crédits, des plans d'amortissement, des relevés de compte ainsi que des bordereaux de versement ;

Attendu que l'examen de ces éléments comptables, dont l'analyse requiert des investigations techniques approfondies, excède les simples constatations susceptibles d'être opérées par la juridiction ;

Qu'il y a lieu, dès lors, afin de déterminer l'existence ou non de la créance alléguée et, le cas échéant, d'en fixer le montant exact, de faire droit à la demande d'expertise de compte régulièrement formée par l'appelante ;

SUR LA DEMANDE DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE

Attendu que Victoire AHOUAGA fait grief au premier juge d'avoir rejeté sa demande de contre-expertise immobilière, soutenant qu'au regard, d'une part, de l'évaluation retenue lors de la constitution de la garantie hypothécaire et, d'autre part, par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables, la valeur vénale du bien litigieux serait largement supérieure à la somme de cent deux millions huit cent dix mille neuf cent quatorze (102 810 914) francs CFA, telle que fixée par le rapport d'expertise de juillet 2023 versé au dossier ;

Qu'elle soutient que l'immeuble avait été évalué à la somme de trois cent trois millions (303 000 000) francs CFA, ainsi qu'il ressort de la convention de compte courant en date du 3 octobre 2016, et qu'en dépit de toute décote liée à la vétusté, sa valeur ne saurait être inférieure à trois cent millions de francs CFA en 2023 ;

Attendu que suivant les dispositions de l'article 267.10 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « (...) *la mise à prix fixée par le poursuivant, laquelle ne peut être inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble ; la valeur de l'immeuble doit être appréciée, soit au regard de l'évaluation faite par les parties lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, soit, à défaut, par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables.* » ;

Qu'il résulte de ces dispositions que la mise à prix, étant le montant minimal à partir duquel les enchères peuvent être ouvertes et que, dès lors qu'elle est fixée par le poursuivant dans le respect des exigences légales susvisées, il n'y a pas lieu d'ordonner une contre-expertise ;

Attendu qu'en l'espèce, la mise à prix a été arrêtée à la somme de cent millions (100 000 000) francs CFA ;

Attendu que ce montant est supérieur au quart de la valeur vénale de l'immeuble, que l'on retienne l'évaluation de trois cent trois millions (303 000 000) francs CFA issue de l'hypothèque conventionnelle ou celle de cent deux millions huit cent dix mille neuf cent quatorze (102 810 914) francs CFA résultant de l'expertise de juillet 2023 produite au dossier ;

Qu'il s'ensuit que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté la demande de nouvelle expertise immobilière ;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en contentieux de saisie immobilière, avant dire droit, en appel et en dernier ressort :

-Rejette le moyen tiré de l'irrecevabilité de la poursuite ;

-Fait droit à la demande d'expertise de compte ;

-Nomme **Madame Judith KOUDESSI, expert-comptable, tél. : 01 95 73 59 73 / 01 96 58 32 88**, avec pour mission de :

- procéder à l'expertise du compte courant de Victoire AHOUAGA, commerçante exerçant sous l'enseigne Établissement MAHOULI, ouvert dans les livres de la société CBAO GROUPE ATTIJARIWAFABANK SA ;

- vérifier la régularité des écritures portées audit compte ;
- déterminer le solde exact dudit compte au 29 avril 2024, date de signification du commandement de payer aux fins de saisie immobilière ;
- dire si une créance est due par Victoire AHOUAGA envers la banque et, dans l'affirmative, en préciser le montant ;
- fournir tous éléments utiles à la solution du litige ;

-Dit que les parties doivent mettre à la disposition de l'expert tous les éléments nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;

-Fixe à deux millions (2.000.000) de francs CFA la provision à valoir sur la rémunération de l'expert, à raison d'un million (1.000.000) de francs CFA pour chacune des parties ;

-Dit que cette provision sera consignée à la Caisse des Dépôts et Consignations du Bénin au plus tard le 05 mars 2026 ;

-Dit que l'expert ainsi désigné dispose d'un délai de deux (02) mois à compter de la notification du présent arrêt pour déposer son rapport, lequel sera accompagné de sa demande de rémunération ;

-Met les frais d'expertise à la charge des parties pour moitié chacune ;

-Dit que la présente décision est, de plein droit, assortie de l'exécution provisoire ;

-Rejette la demande d'expertise immobilière ;

-Réserve les autres demandes ;

-Réserve également les dépens ;

-Renvoie la cause au 09 avril 2026 pour continuation.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT