

ARRET
N°017/26/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 25 MARS 2026

RÔLE GENERAL
BJ/e-CA-COM-
C/2025/0069

Société PRIMERO S.A

Sonagnon Armand
Samson DANSOU

**(SCPA AHOUNOU &
CHADARE)**

C/

Société UNITED BANK
FOR AFRICA (UBA) S.A

(SCPA D2A)

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU
1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 1
CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE
PREPARATOIRE

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Eric ASSOGBA et Cyprien TOZO**

MINISTERE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

GREFFIER D'AUDIENCE : **Maître Moutiath Anikè SALIFOU BALOGOUN**

DEBATS : Le 14 janvier 2026

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation du 10 février 2025 de Maître Emile KOUTON, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de Cotonou et le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Porto-Novo.

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N° 067/2024/CPSI/TCC rendu le 17 septembre 2024 par le Tribunal de Commerce de Cotonou.

ARRET : Arrêt contradictoire, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé publiquement à l'audience du 25 mars 2026.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :

Société PRIMERO S.A, immatriculée au RCCM sous le numéro RB/COT/13 B 9676, ayant son siège à Jéricho, lot 657, parcelle « E », Commune de Cotonou, Tél. : 21 31 24 24, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, Monsieur Sèdjro Erick Charles DANSOU, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège ;

Sonagnon Armand Samson DANSOU, de nationalité béninoise, Directeur de Société, pris en sa qualité de caution hypothécaire de la Société PRIMERO S.A, demeurant et domicilié à Cotonou, lieudit Jéricho 2, C/847, lot 653 ;

Tous assistés de la **SCPA AHOUNOU & CHADARE** ;

D'UNE PART

INTIMEE :

Société UNITED BANK FOR AFRICA (UBA) S.A, avec conseil d'administration, au capital de francs CFA 19.600.000.000, immatriculée au Registre de Commerce et de Crédit Mobilier sous le numéro RB/CCT/07 B 1739, agrément n° B 0067 M, dont le siège social est sis Cotonou, Patte d'Oie, Cadjehoun, quartier Awhanlèko, lot 610, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualités au siège de ladite Société, assistée de la **SCPA D2A** ;

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 17 septembre 2024, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de saisie immobilière, le jugement avant-dire-droit n° 067/2024/CPSI/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

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

1. Rejette les dires et observations insérés au cahier des charges par la société PRIMERO S.A et Sonagnon Armand Samson DANSOU ;

2. Dit que la créance de la société UBA BENIN S.A sur la société PRIMERO S.A à la date de la clôture du compte courant les liant est de cent millions quatre-vingt-neuf mille cent soixante-quatorze (100.089.174) francs CFA ;

3. Fixe la mise à prix à trois cent millions (300.000.000) francs CFA ;

4. Dit que l'adjudication aura lieu le 12 novembre 2024 ;

5. Réserve les dépens » ;

La société PRIMERO S.A et Sonagnon Armand Samson DANSOU ont relevé appel de cette décision par exploit du 10 février 2025 et attrait la société UNITED BANK FOR AFRICA (UBA) S.A devant la Cour de céans, en sollicitant son infirmation ;

Ils prient la Cour de :

- constater que la créance alléguée par la société UBA BENIN S.A n'est pas liquide, en ce qu'elle ne résulte pas d'un arrêté contradictoire de compte courant ;

- constater que ladite créance est contestée ;

- constater que la fixation de la mise à prix de l'immeuble a été faite en violation de la loi ;

- déclarer nulles les poursuites engagées par la société UBA BENIN S.A pour défaut de titre exécutoire constatant une créance liquide et

exigible ;

- nommer un expert aux fins de déterminer le montant réel de la créance et mettre les frais à la charge des parties ;

- nommer un expert immobilier aux fins de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble dont la vente est poursuivie et mettre les frais à la charge des parties, à raison de moitié pour chacune ;

A l'audience de la Cour, la société UBA S.A a soulevé des exceptions de procédure dont les parties ont débattu et la procédure a été mise en délibéré ;

La société UBA S.A prie la Cour de ;

1. au principal

1.1 constater que l'acte d'appel avec assignation en date du 10 février 2025 ne comporte pas les moyens au soutien de l'appel et le déclarer nul ;

1.2 confirmer en toutes ses dispositions, le jugement entrepris ;

2. au subsidiaire

2.1 constater que la société PRIMERO S.A et Armand DANSOU ont relevé appel du jugement avant-dire-droit n° 067/2024/CPSI/TCC du 17 septembre 2024 suivant acte d'appel avec assignation en date du 10 février 2025 ;

2.2 constater qu'entre le prononcé du jugement et l'appel interjeté, il s'est écoulé plus de quinze (15) jours ;

2.3 constater que l'appel interjeté n'est fondé sur aucun des cas limitativement énumérés par l'article 300 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

2.4 constater que la société UBA S.A a été déclarée adjudicataire de l'immeuble objet du titre foncier n° 17218 du livre foncier de Cotonou suivant le procès-verbal notarié en date du 17 décembre 2024 ;

2.5 déclarer irrecevable l'appel interjeté par la société PRIMERO S.A et Sonagnon Armand Samson DANSOU suivant appel avec assignation en date du 10 février 2025 ;

2.6 dire que l'appel est devenu sans objet en raison de l'adjudication

intervenue ;

2.7 confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

La société UBA S.A développe à l'appui des moyens préliminaires soulevés, que les dispositions de l'article 301 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (1998) applicables au cas ont institué l'énoncé de moyens dans l'acte d'appel au rang de mentions obligatoires et que l'exploit du 10 février 2025 ne contient pas en l'espèce, les moyens du recours ;

Qu'en outre, l'appel est manifestement formé hors délai, pour avoir été introduit le 10 février 2025 contre une décision rendue le 17 septembre 2024 alors que le délai de recours est de quinze (15) jours, suivant une jurisprudence constante de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) ;

En réplique, les appelants font valoir que l'acte d'appel est motivé en ce qu'il indique les griefs au soutien de la demande d'infirmité du jugement entrepris ;

Que le point de départ du délai d'appel est la signification du jugement ;

Qu'en l'espèce, ledit jugement ne leur a pas été notifié, en violation de l'article 274 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Que leur appel est recevable ;

Que la créance poursuivie par la société UBA S.A étant contestée, les conditions de recevabilité de l'appel au regard de l'article 300 de l'Acte Uniforme sus-indiqué sont réunies ;

SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL

Attendu qu'aux termes de l'article 300 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (1998), « *les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition.*

Elles 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.

Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition.

Les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun » ;

Attendu que suivant une pratique constante du droit OHADA, l'appel contre les décisions judiciaires rendues en matière immobilière conformément à l'article 300 alinéa 2 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution est exercé dans les conditions de droit commun, celles-ci renvoyant à l'article 49 dudit Acte aux termes duquel appel doit être interjeté dans le délai de quinze jours à compter de la décision, de sorte que doit être déclaré irrecevable comme tardif tout appel intervenu au-delà de ce délai (cf. CCJA arrêt n° 059/2012 du 07 juin 2012) ;

Attendu qu'en l'espèce, la société PRIMERO S.A et Sonagnon Armand Samson DANSOU critiquent le jugement avant-dire-droit n° 067/2024/CPSI/TCC rendu le 17 septembre 2024 à l'audience éventuelle au tribunal de commerce de Cotonou, dans le cadre de la poursuite en saisie immobilière introduite par la société UBA BENIN S.A en recouvrement de créances, en vertu d'un commandement de payer en date du 13 octobre 2023 ;

Qu'à cette fin, ils ont formé appel par exploit du 10 février 2025, soit plus de quinze (15) jours après le prononcé de ladite décision ;

Attendu que contrairement aux arguments des appelants, le délai d'appel est de quinze (15) jours à compter de la décision, de sorte que leur appel doit être déclaré irrecevable comme tardif, comme il est sollicité par l'intimée ;

Attendu que les appelants ayant succombé seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare irrecevable l'appel formé par la société PRIMERO S.A et Sonagnon Armand Samson DANSOU contre le jugement avant-dire-droit n° 067/2024/CPSI/TCC rendu le 17 septembre 2024 par le

tribunal de commerce de Cotonou ;

Les condamne aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT