

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

ARRET
N°030/26/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 22 JUILLET 2026

RÔLE GENERAL
BJ/e-CA-COM-
C/2025/0420

KOUNOUDJI Céline Raïssa

(Me Wilfried Romaric
BOCO)

C/

Banque Sahélo
Saharienne pour
l'Investissement et le
Commerce (BSIC Bénin)
S.A

(Me Sakariyaou
NOUROU-GUIWA)

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 15 avril 2026

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation du 24 novembre 2025 de Maître Georges-Marie d'ALMEIDA, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance de Première Classe et la Cour d'Appel de Cotonou.

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N° 006/2025/ CPSI-2/S4/TCC rendu le 12 novembre 2025 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 22 juillet 2026.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

KOUNOUDJI Céline Raïssa, Commerçante de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Godomey quartier Nvènanmedé, Commune d'Abomey-Calavi, y élisant domicile pour la présente et ses suites, assistée de **Maître Wilfried Romaric BOCO, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMEE :

Banque Sahélo Saharienne pour l'Investissement et le Commerce (BSIC BENIN) S.A, au capital de franc CFA 27.398.000.000, inscrite au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT/22 B 26494, dont le siège social est sis à Cotonou, lot 494 RFU, quartier Zongo, lieudit (3 banques), prise en la personne de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualités au siège de ladite société, assistée de **Maître Sakariyaou NOUROU-GUIWA , Avocat 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 12 novembre 2025, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de saisie immobilière, le jugement avant-dire-droit n° 006/2025/CPSI-2/S4/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

« statuant publiquement, contradictoirement, par jugement avant dire-droit, en matière de contentieux de saisie immobilière, en premier et dernier ressort ;

Déboute les héritiers Abée Norbert KOUNOUDJI de tous leurs dires et observations ;

Dit que le contrat de bail entre les héritiers Abée Norbert KOUNOUDJI et Janvier SEVI, portant sur l'immeuble objet du titre foncier n° 1281, Vol VII, Folio 83 du livre foncier de la circonscription de Ouidah sera opposable à l'adjudicataire ;

Fixe l'adjudication au 17 décembre 2005 et dit qu'elle aura lieu en l'étude de Maître Irène ADJAGBA ICHOLA, notaire à Cotonou ;

Réserve les dépens » ;

KOUNOUDJI Céline Raïssa a relevé appel de cette décision par exploit du 24 novembre 2025 de Maître Georges-Marie d'ALMEIDA, Huissier de justice, et attrait la Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce (BSIC) BENIN S.A devant la Cour de céans, en sollicitant son infirmation et demandant à la juridiction de :

1. prononcer l'annulation du commandement de payer aux fins de saisie immobilière en date du 30 janvier 2025, pour défaut de publication effective et défaut de signification à l'ensemble des héritiers ;
2. prononcer l'annulation de la procédure de saisie immobilière ;

Au terme des débats en appel, l'appelante a présenté ses prétentions comme suit :

- constater que les dires et observations déposés devant le tribunal de

commerce de Cotonou par les héritiers de feu KOUNOUDJI Abée Norbert ont porté sur les moyens relatifs à la propriété, à la saisissabilité et à l'inaliénabilité de l'immeuble objet du titre foncier n°1281, Vol VII, Folio 83 du livre foncier de la circonscription de Ouidah ;

- constater que le tribunal a statué sur les moyens relatifs à l'incapacité des parties, à la propriété, à l'inaliénabilité et la saisissabilité de l'immeuble objet du titre foncier n°1281, Vol VII, Folio 83 du livre foncier de la circonscription de Ouidah ;

- constater que les héritiers de feu Abée Norbert KOUNOUDJI sont de bonne foi et n'ont connu l'existence de la dette de leur auteur qu'à la suite du commandement de payer aux fins de saisie immobilière qui leur a été délaissé le 30 décembre 2025 ;

- déclarer recevable l'appel et infirmer le jugement querellé en ce qu'il a débouté les héritiers Abée Norbert KOUNOUDJI en leurs dires et observations, puis statuer à nouveau, en annulant la procédure de saisie immobilière entreprise par la BSIC BENIN S.A sur l'immeuble objet du titre foncier n°1281, Vol VII, Folio 83 du livre foncier de la circonscription de Ouidah ;

- accorder aux héritiers de feu Abée Norbert KOUNOUDJI, les plus longs délais de paiement et condamner la banque aux dépens ;

En réplique, la Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce (BSIC) BENIN S.A prie la Cour, à titre de moyen exceptionnel, de déclarer l'appel irrecevable, à défaut de confirmer le jugement entrepris ;

MOYENS DE L'APPELANTE

KOUNOUDJI Céline Raïssa fait valoir, à l'appui des conclusions présentées ci-dessus, que les questions relatives à l'incapacité juridique, à la propriété et à la saisissabilité de l'immeuble en cause ont été développées devant le premier juge, de sorte que l'appel interjeté est recevable en vertu de l'article 300 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Que le premier juge a fait une mauvaise application des dispositions légales régissant la saisie immobilière, notamment celles des articles 246, 254 et 259 dudit Acte Uniforme ;

Que le tribunal n'a pas pris en compte leur situation en rejetant la demande de délai de grâce, puisqu'ils n'ont connu la dette réclamée par la banque qu'après le décès de leur auteur KOUNOUDJI Norbert en 2019 ;

MOYENS DE LA BSIC BENIN S.A

La BSIC BENIN S.A développe qu'elle a pratiqué saisie immobilière sur l'immeuble objet du titre foncier n° 1281, Vol VII, Folio 83 du livre foncier de la circonscription de Ouidah en recouvrement d'une créance de 121.457.313 FCFA résultant de concours financiers qu'elle a octroyés en 2008 à la SODIKO SARL et Abée Norbert KOUNOUDJI ;

Que faute de paiement, elle a entrepris le recouvrement forcé à travers le commandement de payer du 19 mars 2025 ;

Que l'appel formé par KOUNOUDJI Céline Raïssa, héritière de feu Abée Norbert KOUNOUDJI, contre le jugement du tribunal, est irrecevable pour être intervenu en violation des dispositions de l'article 300 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Que la motivation du jugement entrepris ne fait état d'aucune des questions relatives au principe de créance, à l'incapacité des parties, à la propriété, à l'insaisissabilité ou l'inaliénabilité du bien en cause ;

Que la demande de délai de grâce formée par la succession de feu Abée Norbert KOUNOUDJI dans le dossier, suffit à caractériser l'absence de contestation de la créance cause de la saisie immobilière ;

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, « *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 partie, 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.

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 » ;

Qu'en outre, l'article 301 dudit Acte Uniforme énonce que « l'appel est notifié à toutes les parties en cause à leur domicile réel ou élu. L'acte est également notifié, dans le délai d'appel, au greffe de la juridiction compétente, visé et mentionné par lui au cahier des charges.

L'acte d'appel contient, à peine de nullité, l'exposé des moyens de l'appelant. La juridiction d'appel statue dans le délai d'un mois à compter de la première audience »;

Attendu que l'inobservation de la prescription relative à la notification de l'acte d'appel au greffe du tribunal dans le délai d'appel est, de la pratique constante du droit OHADA, sanctionnée par l'irrecevabilité de l'appel;

Attendu qu'en l'espèce, l'examen de l'acte d'appel indique que le recours de l'appelante a été signifié seulement à la BSIC BENIN S.A, alors qu'il devait également être notifié, dans le délai d'appel, au greffe du tribunal de commerce de Cotonou pour être visé et mentionné par lui au cahier des charges ;

Que de même, l'acte d'appel n'a pas été notifié aux autres parties ayant figuré dans la procédure devant le tribunal de commerce de Cotonou, à savoir notamment la SODIKO SARL et SEVI Janvier ;

Que cette violation de la loi expose à l'irrecevabilité, l'appel de KOUNOUDJI Céline Raïssa, sans qu'il soit nécessaire d'examiner d'autres moyens ;

Attendu, surabondamment, et comme l'a développé la BSIC BENIN S.A, que le jugement dont est recours, n'a examiné aucun des moyens d'ouverture à l'appel prévu par l'article 300 susvisé ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il convient de déclarer irrecevable, l'appel de KOUNOUDJI Céline Raïssa ;

Attendu que l'appelante succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare irrecevable l'appel formé par KOUNOUDJI Céline Raïssa contre le jugement avant-dire-droit n° 006/2025/CPSI-2/S4/TCC rendu le 12

novembre 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

La condamne aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT