

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°032/26/1C-P1/

CACP/

CA-COM-C

DU 29 JUILLET

2026

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Eric ASSOGBA et Cyprien**

TOZO

MINISTERE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

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

SALIFOU BALOGOUN

RÔLE GENERAL

BJ/e-CA-COM-

C/2026/0011

Donatien Bodounrin

KPONOU

DEBATS : Le 15 juillet 2026

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation du 06 janvier 2026 de Maître H.O. Leonard MIGAN, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Porto-Novo et la Cour d'Appel de Cotonou.

**(Me Florent Kuassi
KOUKOU)**

C/

Société Bank Of Africa

Bénin (BOA) S.A

**(SCPA HK et
Associés)**

DECISION ATTAQUEE : Jugement N° 084/2025/CPSI-1/S4/TCC rendu le 22 décembre 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 29 juillet 2026.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT :

Donatien Badounrin KPONOU, Ingénieur des systèmes informatiques, de nationalité béninoise, Promoteur des Etablissements « Milenium-Services », dont le siège social est sis à Cotonou, Sainte Rita, immatriculé au registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou, sous le numéro RC RB COTONOU 2007/A 184, ès-qualités de caution hypothécaire au profit de la BOA S.A, assisté de **Maître Florent Kuassi KOUKOUI, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMEE :

Société Bank Of Africa Bénin (BOA) S.A, avec conseil d'administration, au capital de FCFA 20.280.524.000 ayant son siège social sis à Cotonou, Avenue Jean Paul II, 08 BP 0879 Cotonou, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro RB/COT/07 B 934, agrément bancaire n° LB 07-B C.I.B B0061 F, Tél.: (+229) 01 21 31 32 28, prise en la personne de son Directeur Générale en exercice, demeurant et domicilié, ès-qualités, au siege de ladite banque, assistée de la **SCPA HK et Associés, 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 22 décembre 2025, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de saisie immobilière, le jugement n° 084/2025/CPSI-1/S4/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

« statuant publiquement, contradictoirement, en matière de contentieux de saisie immobilière, en premier et dernier ressort ;

Constate qu'il n'y a pas d'enchérisseur dans la présente procédure de saisie immobilière ;

Adjuge en conséquence à la société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN S.A qui l'accepte aux clauses et conditions du cahier des charges, les immeubles :

1. la parcelle « G » d'une contenance de 03a30ca, de l'îlot n°1532 RFU, sis au quartier 544 Missékplé, au 49, Rue n°2541, 10^{ème} arrondissement, Commune de Cotonou objet du titre foncier n° 9470, Volume XLVI, Folio 074 saisi sur Donatien Bodounrin KPONOU au prix de deux cent millions (200.000.000) francs ;

2. la parcelle « U », d'une contenance totale de 03a75ca, du lot n° 1536 RFU, sis au quartier Missékplé, 10^{ème} arrondissement, Commune de Cotonou objet du titre foncier n°9471, Volume XLVI, Folio 075, en date à Cotonou du 22 avril 2013 saisi sur Donatien Bodounrin KPONOU au prix de trente-cinq millions (35.000.000) francs ;

Ordonne à tous occupants desdits immeubles de les délaisser au profit de la société BANK OF AFRICA (BOA) S.A sous peine d'y être contraints par voie d'expulsion ou tous autres moyens légaux » ;

KPONOU Donatien Bodounrin a relevé appel de cette décision par exploit du 06 janvier 2026 et attrait la société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN S.A devant la Cour de céans, en sollicitant qu'il lui plaise à la Cour :

1. de recevoir son recours ;

2. d'annuler ou d'infirmier le jugement querellé et de statuer à nouveau en désignant un expert-comptable pour réaliser une contre-

expertise et fixer le montant de la créance réclamée par la banque à la somme de quatre-vingt-quinze millions quatre cent vingt-sept mille trois cent dix (95.427.310) FCFA ;

Il est exposé par KPONOU Donatien Bodounrin que dans le cadre de la poursuite en saisie immobilière entreprise par la société BANK OF AFRICA BENIN S.A en recouvrement de sa créance résultant d'un prêt, il a déposé des dires et observations en déclinant la compétence du tribunal de commerce de Cotonou au principal et en sollicitant la réalisation d'une expertise de compte bancaire, au subsidiaire ;

Que l'expert nommé a retenu que le solde de la créance de banque est de 251.337.238 FCFA dont 126.225.745 FCFA en capital et 123.448.662 FCFA au titre des intérêts ;

Que contestant ce montant, il a relevé appel de la décision du tribunal qui a fixé le montant de la créance à 251.337.238 FCFA, puis renvoyé la procédure pour adjudication ;

Que sans attendre l'issue de ce contentieux, le premier juge a prononcé l'adjudication des immeubles mis en garantie au profit de la société BANK OF AFRICA BENIN S.A ;

Qu'il conteste le jugement d'adjudication, ne reconnaissant devoir que 95.427.310 FCFA ;

Qu'il y a lieu de procéder par arrêt avant-dire-droit à une contre-expertise ;

En réplique, la société BANK OF AFRICA BENIN S.A invoque le bénéfice des dispositions de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et demande à la Cour de constater que le jugement objet d'appel est un jugement d'adjudication qui ne peut être attaqué que par voie d'action principale en annulation devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite, à l'exclusion de toute autre voie de recours ;

Que l'appel de KPONOU Donatien Bodounrin contre ce jugement est donc irrecevable ;

SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL

Attendu qu'aux termes de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « *la nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal*

notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de quinze jours suivant l'adjudication.

Elle ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire.

L'annulation a pour effet d'invalidier la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation » ;

Attendu que ces dispositions du droit OHADA des voies d'exécution ne prévoient, par *voie d'action principale*, qu'un recours en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite, en cas de contestation de cette décision ;

Qu'ainsi, la voie de l'appel n'est pas ouverte contre le jugement d'adjudication, comme soulevé par l'intimée ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appelant a porté devant la Cour de céans, par la voie de l'appel, le jugement sus-indiqué ayant prononcé une adjudication en matière de saisie immobilière ;

Que cet appel n'est donc recevable, conformément aux dispositions suscitées ;

Qu'il convient de faire droit au moyen soulevé par la société BANK OF AFRICA BENIN S.A ;

Attendu que l'appelant ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare irrecevable l'appel formé par KPONOU Donatien Bodounrin contre le jugement n° 084/2025/CPSI-1/S4/TCC rendu le 22 décembre 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Le condamne aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

