

**ARRET N°083/25/1C-
P5/VE-MARL/CA-COM-C
du 29 décembre 2025**

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-C/2024/0333

BGFI BANK BENIN SA

(SCPA HK)

C/

LC2 MEDIAS SA

LAGNIDE Christian
Enock

(Me Maurille MONNOU)

**Objet : Appel contre le
jugement
n°124/2021/CJ2/S3/TCC
du 24/12/2021**

**(Validation
d'hypothèque)**

**REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU
PREMIERE CHAMBRE D'APPEL PÔLE 5**

PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU
CONSEILLERS : Chimène ADJALLA et Laurent SOGNONNOU
MINISTÈRE PUBLIC: Christian ADJAKAS
GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Arnaud SOKOU
DERNIERE AUDIENCE : 14 juillet 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation en date du 06 janvier 2022 de Maître Souleymane Alabi BAKARY, 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 N°124/2021/CJ2/S3/TCC rendu entre les parties le 24 décembre 2021 par le Tribunal de Commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort, prononcé le 29 décembre 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE : BGFI BANK BENIN SA, inscrite au RCCM sous le numéro RB/COT/09 B 4663, ayant son siège social sis à Cotonou, Xwlacodji-Kpodji, immeuble COOP, ilot 4153 parcelle A, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès qualités audit siège, assistée de la SCPA HK & Associés, représentée par Maître Luciano HOUNKPONOU, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMES : LC2 MEDIAS SA, immatriculée au RCCM de Cotonou sous le numéro RB/COT/ 22.533-B, ayant son siège social sis à Cotonou, Carré 124, Sodjéatinmè, Tél : 01 21 31 33 48, prise en la personne de son représentant légal, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;

LAGNIDE Christian Enock, Opérateur économique, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou au quartier Sodjéatinmè, Carré 119 ;

Tous assistés de Maître Maurille MONNOU, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART

LA COUR,

Vu les pièces de la procédure ;

Ouï les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS ET PROCEDURES

Dans leurs relations d'affaires, la société BGFI Bank BENIN SA détient sur la société LC2 MEDIAS SA une créance de 428.929.183 francs CFA en principal et de 5.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts en vertu du jugement N°006/17/3^{ème}C.COM du 03 février 2017 du tribunal de première instance de Cotonou statuant en matière commerciale passé en force de chose jugée. La BGFI BANK BENIN SA a sollicité et obtenu du président du tribunal de commerce de Cotonou, suivant l'ordonnance n°060/2021 du 17 février 2021, l'autorisation à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur l'immeuble objet du titre foncier numéro 443 du livre foncier de la circonscription de Sèmè-Podji en garantie de ladite créance en principal outre les intérêts et frais à échoir. Se conformant aux prescriptions de ladite ordonnance, la société BGFI Bank BENIN SA a, suivant assignation en date du 06 avril 2021, attrait la société LC2 MEDIAS SA et le nommé Christian Enock LAGNIDE par devant le tribunal de commerce de Cotonou à l'effet de voir ordonner la validation de ladite hypothèque provisoire. la société LC2 MEDIAS SA et le nommé Christian LAGNIDE ont résisté à cette demande au motif que l'immeuble en cause est la propriété conjointe de Christian Enock LAGNIDE et de son épouse feue Juliette Stella LALOUPO.

Statuant sur ce contentieux, le président de la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou a rendu, entre les parties, le 24 décembre 2021, le jugement n°0124/2021/CJ2/S3/TCC dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« *PAR CES MOTIFS*

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

En la forme :

Reçoit la société BGFI BANK BENIN SA en son action ;

Au fond :

Rétracte l'ordonnance portant autorisation d'inscription provisoire d'hypothèque n°060/2021 rendue le 17 février 2021 par le Président du tribunal de commerce de Cotonou ;

Rejette la demande de validation de l'inscription provisoire d'hypothèque formulée par la société BGFI Bank BENIN SA ;

La condamne aux dépens. » ;

Par déclaration d'acte d'appel, en date du 06 janvier 2022, avec assignation de la Société LC2 MEDIAS SA et de Christian Enock LAGNIDE par-devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, la Société BGFI Bank BENIN SA a relevé appel de ce jugement et a sollicité de la juridiction de céans de: la recevoir en son appel, infirmer le jugement entrepris, notamment en ce qu'il a rétracté l'ordonnance n°060/2021 en date du 17 février 2021 portant autorisation d'inscription provisoire sur l'immeuble en cause d'une part, et, d'autre part, a rejeté la demande de validation de l'inscription de l'hypothèque sur ledit immeuble, statuant à nouveau, ordonner la validation de l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier n°443 du livre foncier de la circonscription de Sémè-Podji appartenant en copropriété à Christian Enock LAGNIDE et Juliette LALOUPO et condamner les intimés aux dépens ;

Au soutien de ses demandes, elle expose que la société LC2 MEDIAS SA et le nommé Christian Enock LAGNIDE sont débiteurs d'elle de la somme de 428.929.183 francs CFA en principal et de 5.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts outre les intérêts de droit et tous autres frais à échoir ;

Que Christian Enock LAGNIGE est propriétaire de l'immeuble objet du titre foncier n°443 du livre foncier de la circonscription de Séme Podji ;

Que toutes les formalités requises pour la validation de l'hypothèque provisoire inscrite sur cet immeuble ont été accomplies ;

Que c'est donc à tort que le premier juge l'a déboutée de sa demande de

validation de l'hypothèque provisoire ;

Qu'en jugeant que la constitution d'hypothèque est un acte de disposition de sorte que l'hypothèque ne peut être valablement consentie par un indivisaire sur un immeuble indivis en garantie de sa dette personnelle sans le consentement de ses co-indivisiaires, le premier juge a violé les articles 194 et 213 alinéa 1 de l'AUS ;

Que c'est également à tort que le premier juge reproche à l'appelante de n'avoir pas appelé dans la cause ni Juliette Stella LALOUPO ni ses héritiers ;

Qu'elle tient à notifier que toute condition régulièrement publiée affectant un droit réel affecte de la même façon l'hypothèque qui y consentie mais ne l'invalidise pas ;

Qu'aussi bien le droit communautaire que la jurisprudence y relative enseignent que la constitution d'une hypothèque sur un bien immobilier indivis peut être l'œuvre d'un seul indivisaire, mais cette hypothèque ne peut être réalisée qu'après la liquidation préalable du bien indivis à l'initiative du créancier ;

Qu'au regard de ce qui précède, c'est à mauvais droit que le premier juge a rejeté sa demande de validation de l'hypothèque provisoire ;

En réplique, les intimés sollicitent de la Cour de : rejeter les prétentions et moyens de l'appelante, confirmer purement et simplement le jugement entrepris en toutes ses dispositions, et condamner l'appelante aux dépens ;

Ils font savoir à l'appui de leurs prétentions qu'il n'existe dans la présente cause aucune violation des articles 213 et 194 de l'AUS ;

Qu'en effet, l'inscription provisoire, en vertu de l'article 213 alinéa 1 de l'Acte uniforme sur les sûretés, est une mesure conservatoire permettant au créancier de garantir sa créance avant l'obtention d'un titre définitif ;

Que cependant, lorsqu'il s'agit d'un bien indivis, le créancier ne peut inscrire une hypothèque que sur les droits indivis du débiteur et non sur l'immeuble entier comme l'appelante l'a fait en l'espèce ;

Que dans la même veine, il ressort de l'article 194 de l'AUS que d'une

part l'hypothèque sur un bien indivis doit être consentie par tous les indivisiaires pour conserver son effet sur l'ensemble du bien et d'autre part si elle est consentie par un seul indivisaire, elle ne peut porter que sur sa quote-part et uniquement si celle-ci lui est allouée lors du partage ;

Qu'en l'espèce, la société BGFI Bank BENIN SA n'a pas mentionné dans sa requête que l'immeuble était indivis ni qu'elle voulait inscrire l'hypothèque sur la seule quote-part du débiteur ;

Que ces conditions n'étant pas respectées, l'ordonnance a donc été obtenue sans que le juge de première instance ait eu connaissance de la véritable nature du bien hypothéqué, ce qui constitue une omission substantielle susceptible d'entrainer la rétractation de l'ordonnance aux fins d'inscription provisoire d'hypothèque ;

Que cette hypothèque prise par la BGFI Bank BENIN SA ne peut donc conserver son effet ;

Que l'omission de préciser la nature indivise d'un bien dans une requête aux fins d'inscription hypothécaire constitue une violation de l'article 194 de l'AUS ;

Que l'ordonnance autorisant la prise de l'hypothèque provisoire a été rendue sur la base d'informations incomplètes ou erronées comme l'a constaté le premier juge, ce qui justifie sa rétractation ;

Qu'il va sans dire que le premier juge, en se déterminant ainsi qu'il l'a fait, a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi au point où sa décision mérite d'être confirmée en toutes ses dispositions ;

Attendu que toutes les parties ont fait valoir leurs moyens de défense dans la présente cause, cet arrêt sera rendu contradictoirement à leur encontre ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Attendu que 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 prévoit que sous réserve des dispositions particulières, 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 ;

Que suivant l'article 622 du code susvisé, l'appel est formé soit par déclaration écrite, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les cas où la procédure est introduite par requête, et par exploit d'huissier contenant déclaration d'appel et assignation dans les cas où la procédure est introduite par voie d'assignation ;

Attendu que la Société BGFI Bank BENIN SA a, par déclaration d'acte d'appel, en date du 06 janvier 2022, avec assignation de la Société LC2 MEDIAS SA et de Christian Enock LAGNIDE par-devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, relevé appel du jugement N°0124/2021/CJ2/S3/TCC du 24 décembre 2021 rendu par la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou ;

Attendu que cet appel a été formé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR LE JUGEMENT QUERELLE

Attendu que la Société BGFI Bank BENIN SA , excipant d'une part, de ce qu'en jugeant que la constitution d'hypothèque est un acte de disposition de sorte que l'hypothèque ne peut être valablement consentie par un indivisaire sur un immeuble indivis en garantie de sa dette personnelle sans le consentement de ses co-indivisiaires, le premier juge a violé les articles 194 et 213 alinéa 1 de l'Acte uniforme OHADA révisé portant organisation des sûretés (AUS) adopté le 15 décembre 2010 à Lomé (Togo) et publié au Journal Officiel n°22 du 15 février 2011 et d'autre part, de ce que c'est également à tort que le premier juge reproche à l'appelante de n'avoir pas appelé dans la cause ni Juliette Stella LALOUPO ni ses héritiers , sollicite l'infirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions;

Attendu que l'article 194 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des Sûretés (AUS) dispose : « *Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit soumis à condition, résolution, ou rescission régulièrement publiées ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions,*

résolutions ou rescisions.

L'hypothèque d'un immeuble indivis conserve son effet quel que soit le résultat du partage, si elle a été consentie par tous les indivisaires. Dans le cas contraire, elle ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, allotri de l'immeuble indivis ou, lorsque l'immeuble est licité à un tiers, si cet indivisaire est allotri du prix de la licitation.

L'hypothèque d'une quote-part dans un ou plusieurs immeubles indivis ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, allotri du ou de ces immeubles indivis ; elle le conserve alors dans toute la mesure de cet allotissement, sans être limitée à la quote-part qui appartenait à l'indivisaire qui l'a consentie ; lorsque l'immeuble est licité à un tiers, elle le conserve également si cet indivisaire est allotri du prix de la licitation. » ;

Qu'il ressort de cet article que l'hypothèque consentie sur un immeuble indivis par un ou quelques indivisaires seulement ne sera valable que si l'immeuble est mis totalement au lot de l'indivisaire ou des indivisaires constituants ;

Qu'il va sans dire que le créancier ne peut valablement, sur autorisation judiciaire, prendre l'hypothèque sur un bien indivis alors que tous les co-indivisaires ne sont pas tous débiteurs de celui-là ;

Attendu qu'il est acquis au dossier que la société BGFI Bank BENIN SA détient sur la société LC2 MEDIAS SA une créance de 428.929.183 francs CFA en principal et de 5.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts matérialisée par le jugement N°006/17/3èmeC.COM du 03 février 2017 du tribunal de première instance de Cotonou statuant en matière commerciale.

Que Christian Enock LAGNIDE est caution personnelle et solidaire de la société BGFI Bank BENIN SA dans le cadre de la mise en place du crédit ;

Que cette dernière a sollicité et obtenu du président du tribunal de commerce de Cotonou, suivant l'ordonnance n°060/2021 du 17 février 2021, l'autorisation à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur l'immeuble objet du titre foncier numéro 443 du livre foncier de la

circonscription de Sèmè-Podji en garantie de ladite créance en principal outre les intérêts et frais à échoir ;

Attendu qu'il ressort de la lecture de la requête et de l'ordonnance portant autorisation que le président du tribunal de commerce a autorisé la société BGFI Bank BENIN SA à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur l'immeuble objet du titre foncier numéro 443 du livre foncier de la circonscription de Sèmè-Podji en garantie de ladite créance en principal outre les intérêts et frais à échoir ;

Qu'il a été dit clairement dans la requête aux fins d'inscription provisoire d'hypothèque en date du 25 janvier 2021 de la Société BGFI Bank BENIN SA que cet immeuble est la propriété de Christian Enock LAGNIDE sans aucune autre précision ;

Qu'ainsi libellée, il s'induit que la présente ordonnance n°060/2021 du 17 février 2021 autorise l'inscription provisoire d'hypothèque sur un immeuble personnel de Christian Enock LAGNIDE dans la mesure où il n'a été fait mentionner nulle part ni dans la requête ni dans ladite ordonnance que l'immeuble objet du titre foncier numéro 443 du livre foncier de la circonscription de Sèmè-Podji visé est un bien indivis ;

Que dans ces conditions, il y a lieu de conclure que cette inscription provisoire d'hypothèque porte sur la totalité de la portion de l'immeuble sus référencé comme étant un bien individuel et personnel de Christian Enock LAGNGIDE alors qu'en fait, cet immeuble objet de ladite hypothèque provisoire est la propriété commune de Christian Enock LAGNIDE et de son épouse feue Juliette Stella née LALOUPO ;

Attendu que cette dernière n'est ni débitrice principale ni caution de l'appelante ;

Qu'il y a lieu de dire, à l'instar du premier juge, que c'est à tort que la société BGFI Bank BENIN SA a sollicité et obtenu l'ordonnance n°060/2021 en date du 17 février 2021 en vue de l'inscription provisoire sur l'immeuble objet du titre foncier numéro 443 du livre foncier de la circonscription de Sèmè-Podji ;

Que par conséquent, ce n'est pas à l'antipode du droit et de l'appréciation objective des faits que le premier juge a retracté ladite ordonnance d'une

part et a rejeté la demande de validation de l'inscription de l'hypothèque portant sur l'immeuble en cause d'autre part ;

Que contrairement aux dires de l'appelante, il n'a ni violé les dispositions des articles 194 ni celles de 203 alinéa 1 de l'AUS qui énonce : « *Pour sûreté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 210 à 212 du présent Acte uniforme, 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.* » ;

Que le jugement querellé mérite donc d'être confirmé en toutes ses dispositions ;

Attendu que la société BGFI Bank BENIN SA, en l'espèce la partie succombante, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Reçoit la société BGFI Bank BENIN SA en son appel principal ;

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement N°0124/2021/CJ21/S3/TCC rendu, le 24 décembre 2021, par la deuxième chambre de jugement de la section III du tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne la société BGFI Bank BENIN SA aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT