

**ARRET N°085/25/1C-
P5/VE-MARL/CA-COM-C
du 29 décembre 2025**

**RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-C/2024/0821**

Société MADI SA

DUMAS Madeleine
épouse TAWEMA

(Me Paul AVLESSI)

C/

NSIA BANQUE BENIN
SA

(SCPA 2H)

**Objet : Appel contre le
jugement ADD
n°030/2023/CPSI-2/TCC
du 22/05/2023**

**(Vente sur saisie
immobilière)**

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

PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU

CONSEILLERS : François AKOUTA et Laurent SOGNONNOU

MINISTERE PUBLIC: Christian ADJAKAS

GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Arnaud SOKOU

DERNIERE AUDIENCE : 13 octobre 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation en date du 16 juin 2023 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° 030/2023/CPSI-2/TCC rendu entre les parties le 22 mai 2023 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

APPELANTES : **Société MADI SA**, immatriculée au RCCM de Cotonou sous le numéro RB/COT/07 B 229, ayant son siège social sis à Cotonou, quartier Sétovi, N°62, Rue 10182, lot 1478, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualité audit siège ;

DUMAS Madeleine épouse TAWEMA, de nationalité béninoise, prise en sa qualité de caution hypothécaire de la Société MADI SA, demeurant et domiciliée à Cotonou, zone résidentielle, Tél : 01 62 59 34 94 ;

Toutes assistées de Maître Paul AVLESSI, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART ;

INTIMEE : **NSIA BANQUE BENIN SA**, immatriculée au RCCM de Cotonou sous le numéro RB/COT/07 B 1432, ayant son siège social sis à Cotonou, 76 Rue 1308, Révérend Père Colineau, Tél : 01 21 31 97 97, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualité audit siège, **assistée de la SCPA 2H, tous Avocats 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

Suivant acte notarié du 05 novembre 2012 portant convention de compte courant entre la Société NSIA BANQUE BENIN SA (ex DIAMOND BANK BENIN SA) et la Société MADI S.A, Madeleine DUMAS épouse TAWEMA, caution hypothécaire, a affecté, spécialement en premier rang et sans concurrence, en garantie du remboursement du solde débiteur dudit compte, ses immeubles ci-après :

1. l'immeuble urbain de forme régulière, d'une contenance de cinq ares quatre-vingt-dix-neuf centiares (05 a 99 ca) sis à Abomey-Calavi, objet du titre foncier numéro 2960 inséré au livre foncier d'Abomey-Calavi Volume XV, folio 153 ;

2. l'immeuble urbain de forme régulière, d'une contenance de cinq ares quatre-vingt-dix-neuf centiares (05 a 99 ca) sis à Abomey-Calavi, objet du titre foncier numéro 2962 inséré au livre foncier d'Abomey-Calavi volume XV, folio 155 ;

Se prévalant d'une créance de FCFA soixante-six millions cinq cent quatre-vingt-dix-neuf mille soixante-sept (66.599.067) résultant de la clôture du compte courant, la Société NSIA BANQUE BENIN a servi à la société MADI SA et Madeleine DUMAS TAWEMA un exploit de signification de grosse de l'acte notarié avec commandement de payer aux fins de saisie immobilière, le 09 juin 2022, puis a déposé le 03 octobre 2022 au tribunal de commerce de Cotonou, un cahier des charges aux fins de la vente des deux immeubles sus indiqués. Au cours de cette procédure de saisie immobilière, la juridiction saisie a ordonné une expertise aux fins de la détermination de la valeur desdits immeubles dont le rapport a été versé au dossier et communiqué aux parties. La société MADI S.A et Madeleine DUMAS épouse TAWMA ont sollicité une contre-expertise alors que la NSIA BANQUE BENIN SA a par contre résisté à

cette demande.

Statuant sur ce contentieux, le président de la deuxième chambre des procédures présidentielles a rendu, entre les parties, le 22 mai 2023, le jugement n°030/2023/CPSI-2/TCC dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« *PAR CES MOTIFS*

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

Rejette la demande de contre-expertise sollicitée par la Société MADI S.A et Madeleine DUMAS épouse TAWEMA ;

Fixe la mise à prix à la somme de FCFA quinze millions (15.000.000) pour chacun des immeubles ci -après :

1. l'immeuble urbain de forme régulière, d'une contenance de cinq ares quatre-vingt-dix-neuf centiares (05 a 99 ca) sis à Abomey-Calavi, objet du titre foncier numéro 2960 inséré au livre foncier d'Abomey-Calavi Volume XV, folio 153 ;

2. l'immeuble urbain de forme régulière, d'une contenance de cinq ares quatre-vingt-dix-neuf centiares (05 a 99 ca) sis à Abomey-Calavi, objet du titre foncier numéro 2962 inséré au livre foncier d'Abomey-Calavi volume XV, folio 155 ;

Fixe la date d'adjudication au 26 juin 2023 devant le tribunal de commerce de Cotonou ;

Réserve les dépens. »

Par acte d'appel, en date du 16 juin 2023, avec assignation de la société NSIA BANQUE BENIN SA par devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, la Société MADI SA et Madeleine DUMAS épouse TAWEMA ont relevé appel de ce jugement querellé et a sollicité de la juridiction de céans de: les déclarer recevables en leur appel, au principal, annuler le jugement querellé, au subsidiaire infirmer en toutes ses dispositions le jugement attaqué, statuant à nouveau, ordonner la contre- expertise sur les immeubles objet des titres fonciers

N° 2960 et 2962 du livre foncier d'Abomey -Calavi ;

Au soutien de ses demandes, elles exposent qu'à la page 2 du jugement en cause, dans l'exposé succinct des prétentions des parties, le premier juge fait état de ce que : « le cahier des charges n'a pas enregistré des dires. » alors que tel n'est pas le cas ;

Que l'exposé tronqué de la prétention d'une partie au procès est cause d'annulation de jugement ;

Qu'en se déterminant ainsi qu'il l'a fait, le premier juge a violé les dispositions de l'article 527 alinéa 1 du Code de Procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des Comptes (CPCCSAC) et expose sa décision à la nullité ;

Que par ailleurs, au subsidiaire, elles prient la Cour de céans de constater que :

- la détermination de la valeur vénale des deux immeubles est erronée ;
- les incohérences relevées dans le rapport d'expertise sont pertinentes et fondées ;

Qu'en conséquence, elle sollicite de la juridiction de céans d'infirmer en toutes ses dispositions le jugement attaqué et statuant à nouveau : dire et juger que l'erreur dans la détermination de la valeur vénale des immeubles s'assimile à un défaut d'évaluation de l'immeuble et ordonner la contre-expertise sur les immeubles en question ;

Qu'en réplique, la société NSIA BANQUE BENIN SA, à travers les conclusions de son conseil, a sollicité de la Cour de : au principal, déclarer irrecevable l'appel interjeté par la société MADI S.A et Madeleine DUMAS épouse TAWEMA en ce que ce recours initié par elles n'est pas respectueux des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme OHADA portant Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution (AUPRSRVE), au subsidiaire, confirmer purement et simplement le jugement attaqué en toutes ses dispositions au motif que le premier juge a fait une bonne appréciation des faits de l'espèce et une rigoureuse application de la loi pour avoir rejeté les prétentions et moyens des appelants et fixer la date d'adjudication des immeubles affectés en

garantie de remboursement de sa créance ;

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 300 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions dispose : « *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 les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis. » ;

Qu'il s'infère de cet article que les décisions judiciaires statuant en matière de saisie immobilière ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis ;

Que sont déclarées insusceptibles d'appel, les contestations du débiteur saisi qui ne figurent pas dans les cas énumérés par l'article ci-dessus visé ;

Attendu qu'en l'espèce se prévalant d'une créance de FCFA soixante-six millions cinq cent quatre-vingt-dix-neuf mille soixante-sept (66.599.067) résultant de la clôture du compte courant, la Société NSIA BANQUE BENIN a entrepris, la procédure de la saisie immobilière en vue de la réalisation des deux immeubles sus référencés affectés en garantie de remboursement de ladite créance ;

Que le principe de cette créance n'a jamais été contesté par les appelants ;

Que devant le premier juge, les appelants ont remis en cause l'évaluation des immeubles en cause effectuée par l'expert judiciaire et ont sollicité par conséquent une contre-expertise à la laquelle celui-là n'a pas fait

droit ;

Que le jugement objet d'appel n'a donc statué ni sur le principe de créance, ni sur des moyens de fonds tirés de l'incapacité d'une des parties, la propriété, l'inaliénabilité et l'insaisissabilité des biens saisis ;

Qu'il va sans dire que l'appel relevé contre ledit jugement, par la Société MADI SA et Madeleine DUMAS épouse TAWEMA, n'est donc pas respectueux de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer irrecevable ;

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale de contentieux de saisie immobilière, en appel et en dernier ressort ;

Constate que par déclaration d'appel avec assignation en date du 16 juin 2023, la Société MADI SA et Madeleine DUMAS épouse TAWEMA ont relevé appel du jugement ADD N°030/2023/CPSI-2/TCC rendu le 22 mai 2023 par le Président de la deuxième chambre des procédures de saisie immobilière du tribunal de commerce de Cotonou ;

Constate que cet appel n'est pas respectueux des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Dit que ce jugement attaqué n'est pas susceptible d'appel ;

Dit, qu'en conséquence, cet appel, formé contre le jugement entrepris, est irrecevable ;

Condamne la Société MADI SA et Madeleine DUMAS épouse TAWEMA aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT