

**ARRET
N°039/25/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 15 OCTOBRE
2025**

**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**

**ROLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/1242**

KOUDJO Dansou
Donatien

DEBATS : 04 décembre 2024

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec
assignation des 26 et 27 juin 2024 de Maître Octave Brice
TOPANOU, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de
Cotonou et le Tribunal de Première Instance de Première
Classe de Cotonou.

Société BANK OF
AFRICA (BOA-BENIN)
S.A

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N°039/ 2024/
CPSI/TCC rendu le 11 juin 2024 par le Tribunal de
Commerce de Cotonou.

**(Me Gervais
HOUEDETE)**

Greffé TCC

ARRET : Arrêt contradictoire, en matière commerciale, en
appel et en dernier ressort prononcé publiquement à
l'audience du 15 octobre 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :

- **KOUDJO Dansou Donatien**, Revendeur, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Sèmè-Podji, quartier Krake-Glogbo, prise en la personne de caution réelle et hypothécaire de la Société FAKAS NEGOCE SARL ;
- **Société FAKAS NEGOCE SARL**, au capital d'Un Million (1.000.000), immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier (RCCM) de Cotonou sous le numéro N° RB/COT/10 B 6890 et dont le siège social est sis au lot n°881, quartier Sikècodji, Cotonou, Tél. : 0197074335/0166021548, représentée par son gérant Monsieur Mohamed Koumell-Dine Adéwomi FAGBEMI, prise en sa qualité de débitrice principale et domicilié audit lieu ;

Tous assistés de **Maître Raphaël HOUNVENOU, Avocat au Barreau du Bénin** ;

D'UNE PART

INTIMES :

- **Société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN S.A**, au capital de francs CFA 20.280.524.000 dont le siège social est sis à Cotonou, Avenue Jean-Paul II, 08 BP 0879 Tri Postal, Tél. : 01 21 31 31 17 Fax 5079, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT/07 B 934, IFU 320 0700018911, Numéro d'inscription sur la liste des banques et établissements financiers : LB 07-B CI.B B 0061 F représentée par son Directeur Général, assistée de **Maître Gervais HOUEDETE, avocat au Barreau du Bénin** ;
- **Greffé du Tribunal de Commerce de Cotonou**, sis au siège dudit Tribunal, prise en la personne du Greffier en Chef de ladite juridiction ;

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 11 juin 2024, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans le cadre d'un contentieux en matière de saisie immobilière, le jugement n° 039/2024/CPSI/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

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

Rejette les demandes formulées par Dansou Donatien KOUDJO dans ses dires et observations insérés au cahier des charges ;

Fixe l'adjudication au 23 juillet 2024 ;

Réserve les dépens » ;

KOUDJO Dansou Donatien et la société FAKAS NEGOCE SARL ont relevé appel de cette décision par exploit des 26 et 27 juin 2024 et attirent la société BANK OF AFRICA BENIN S.A (société BOA) devant la Cour de céans, en sollicitant son infirmation ; l'acte d'appel a été notifié au greffe du tribunal de commerce de Cotonou ;

Il ressort des faits et actes de l'espèce ayant donné lieu au jugement querellé, que dans le cadre d'une convention de compte courant en date des 17 et 27 juin 2011 entre la société FAKAS NEGOCE SARL et la société BOA, KOUDJO Dansou Donatien s'est constitué caution réelle à hauteur de quinze millions (15.000.000) FCFA en affectant en hypothèque à la banque, la parcelle « j » du lot numéro 54 du lotissement de Kraké-plage Sèmè-Kpodji, objet du permis d'habiter numéro 029/PO dont le titre foncier était en cours d'établissement ;

La société FAKAS NEGOCE SARL s'étant montrée défaillante à honorer ses engagements, la société BOA a procédé à la clôture de son compte, après l'avoir convoquée en vain à une séance d'arrêté contradictoire ;

En recouvrement de sa créance liquidée à la somme de 20.161.377 FCFA, la société BOA a entrepris la saisie de l'immeuble affecté en garantie de paiement de sa créance ;

MOYENS DES APPELANTS

La société FAKAS NEGOCE SARL et KOUDJO Dansou Donatien soutiennent la recevabilité de leur appel et développent à l'appui de leur demande d'infirmer que le premier juge a rejeté, sans aucune motivation, leurs demandes tendant à :

- l'annulation du commandement de payer aux fins de saisie immobilière en raison de l'indication erronée du notaire devant lequel l'adjudication sera poursuivie ;
- l'annulation du cahier de charges tenant à une indication erronée de la date d'adjudication dans l'exploit portant sommation de prendre connaissance du cahier de charges ;
- l'annulation du commandement de payer pour défaut de titre exécutoire, en ce que la rédaction de la formule exécutoire dont est revêtue la convention est irrégulière ;
- la réalisation d'une expertise de compte pour défaut d'arrêté contradictoire ;

Que cependant, les dispositions des articles 254, 270, 33 et 247 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) n'ont pas été respectées par la société BOA dans la mise en œuvre de la procédure de saisie immobilière ;

Qu'il convient d'infirmer le jugement querellé et de statuer à nouveau aux fins :

- de prononcer la nullité du commandement de payer, celle du cahier des charges et celle de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges ;
- d'ordonner une actualisation de l'expertise de l'immeuble objet de poursuite ;
- d'ordonner une expertise du compte courant de la société FAKAS NEGOCES SARL pour en déterminer le solde réel ;

MOYENS DE L'INTIMEE

La société BOA demande à la Cour de déclarer irrecevable l'appel de la société FAKAS NEGOCE SARL et de KOUDJO Dansou Donatien pour non respect des dispositions de l'article 300 alinéa 2 AUPSRVE, au motif que l'acte d'appel n'a pas été notifié au greffe du tribunal de commerce de Cotonou ;

Elle soulève, par ailleurs, l'irrecevabilité de l'appel au motif que les cas d'ouverture à l'appel en matière de saisie immobilière, tels que prévus par l'article 300 AUPSRVE n'existent pas en l'espèce ;

Que les moyens relatifs à la régularité ou non de la procédure de saisie immobilière ne sont pas recevables devant le juge d'appel ;

Que dans le cas où la Cour n'accéderait pas à ces fins de non-recevoir, il conviendrait qu'elle confirme le jugement entrepris purement et simplement, pour la bonne appréciation des faits et la saine application de la loi ;

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 » ;

Attendu que la Cour de céans est saisie par un acte d'appel avec assignation dont l'original versé au dossier a été signifié à la société BOA et au greffe du tribunal de commerce de Cotonou ;

Que par ailleurs, il résulte de l'examen du jugement querellé que les appelants ont saisi le premier juge de contestations relatives à

la régularité du commandement de payer, celle du cahier de charges et de la sommation d'en prendre connaissance ainsi que l'expertise du compte de la société FAKAS NEGOCE SARL aux fins de détermination du solde réel dudit compte ;

Qu'à l'évidence, ces demandes qui constituent l'essentiel des prétentions et des moyens développés devant le tribunal, ne portent pas sur le *principe même de la créance, puisque la société FAKAS NEGOCE SARL n'en conteste pas l'existence, ni 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* ;

Que dès lors, et en vertu de l'article 300 susvisé, il y a de dire que c'est à bon droit que la société BOA soulève l'irrecevabilité de l'appel pour défaut d'existence des cas d'ouverture prévus par la loi ;

Qu'il convient d'accueillir la fin de non-recevoir soulevée ;

Attendu que les appellants succombant, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare irrecevable l'appel de la société FAKAS NEGOCE SARL et KOUDJO Dansou Donatien contre le jugement n° 039/2024/CPSI/TCC rendu en matière de saisie immobilière le 11 juin 2024 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne les susnommés aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT