

ARRET
N°040/25/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 15 OCTOBRE
2025

RÔLE GENERAL
BJ/e-CA-COM-
C/2025/0186

TRAVCO SARL

Souley Maman
YACOUBOU

(Me Igor Cécil E.
SACRAMENTO)

C/

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

(SCPA D2A)

GEC TCC

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**

DEBATS : 30 juillet 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation des 12 et 13 mai 2025 de Maître Simplicie DAKO, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance de Première Classe et la Cour d'Appel de Cotonou.

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N°034/2025/ CPSI/TCC rendu le 29 avril 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 15 octobre 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :

- **Société TRAVCO SARL**, de droit béninois, au capital de 60.000.000, inscrite au RCCM sous le numéro RB/COT/22057 B, dont le siège social est sis au carré 1351, quartier Sainte Rita dans la commune de Cotonou, agissant aux poursuites et diligences de son gérant demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, Tél. 0197974000/ 0121310776 ;
- **Souley Maman YACOUBOU**, de nationalité béninoise, ès-qualités de caution réelle hypothécaire de la Société TRAVCO sarl, demeurant et domicilié au carré 1351, quartier Sainte Rita dans la Commune de Cotonou ;

Tous assistés de **Maître Igor Cécil E. SACRAMENTO**,
avocat au barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMES :

- **Société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN S.A**, avec conseil d'administration au capital de francs CFA 20.280.524.000, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT/07 B 0061 dont le siège social est sis à Cotonou, Avenue Jean-Paul II, 08 BP 0879 Tri Postal, Tél. : 01 21 31 32 28 Fax : 21 31 31 17, pris en la personne de son Directeur Général en exercice, demeurant ès-qualités audit siège, assistée de la **SCPA D2A ;**
- **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 29 avril 2025, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de saisie immobilière, le jugement n° 034/2025/CPSI/TCC dont le dispositif est libellé comme suit :

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

Rejette les demandes tendant à l'annulation de la poursuite et de délai de grâce formulées par la société TRAVCO SARL et Yacoubou Souley MAMAN;

Fixe l'adjudication au 20 mai 2025 ;

Réserve les frais » ;

La société TRAVCO SARL et Souley Maman YACOUBOU ont relevé appel de cette décision par exploit des 12 et 13 mai 2025 et attrait la société BANK OF AFRICA BENIN S.A (société BOA) devant la Cour de céans, en sollicitant son annulation ou son infirmation ; l'acte d'appel a été notifié au greffe du tribunal de commerce de Cotonou ;

Au terme des plaidoiries et suivant les écritures de leur Conseil en date des 30 juin et 24 juillet 2025, les appelants demandent à la Cour d'infirmier le jugement attaqué en ce que le premier juge a rejeté les moyens et demande tirés :

- de la nullité du pouvoir spécial, du commandement de payer aux fins de saisie immobilière et du cahier des charges ;
- de la nullité des actes notariés ;
- du défaut de pouvoir de représentation de la banque ;

- du défaut de titre exécutoire ;
- de la nullité de la saisie pour irrégularité de la garantie constituée ;
- de l'absence de créance certaine, liquide et exigible ;
- de l'octroi d'un délai de grâce ;

Ils prient la Cour d'évoquer et statuer à nouveau aux fins de déclarer nul le pouvoir spécial, le commandement de payer aux fins de saisie immobilière, le cahier des charges et les actes notariés et, à défaut, de déclarer nulle la procédure de saisie immobilière pour absence de créance certaine, liquide et exigible, ou d'annuler la saisie pour irrégularité de la garantie constituée, ou bien de rejeter la demande d'adjudication pour défaut de titre exécutoire ou encore de leur accorder un délai de grâce d'un an en vue du paiement de leur dette ;

En réplique, la société BOA prient la Cour, soit de déclarer l'appel irrecevable, soit d'annuler l'acte d'appel, à défaut, de confirmer le jugement entrepris ;

Il ressort des faits de l'espèce ayant donné lieu au jugement querellé que, dans le cadre des relations d'affaires entre la société BOA et TRAVCO SARL, Souley Maman YACOUBOU s'était constitué caution réelle de cette dernière en affectant en hypothèque à la banque, son immeuble objet du titre foncier n° 8606, d'une contenance de 02a 80ca situé à Fidjrossè-Kpota à Cotonou ;

En recouvrement d'une créance liquidée à la somme de 230.896.526 FCFA, la société BOA a entrepris la saisie de l'immeuble affecté en garantie de paiement des concours financiers accordés à la société TRAVCO SARL ; le jugement querellé a été relativement à cette cause ;

MOYENS DES APPELANTS

La société TRAVCO SARL et Souley Maman YACOUBOU soutiennent la recevabilité de leur appel, la validité de l'acte d'appel et le bien-fondé de leur recours ;

Ils font valoir, sur les questions relatives à la recevabilité de l'appel et à la validité de l'acte d'appel, que devant le premier juge, ils ont demandé l'annulation de la procédure pour absence de créance certaine, liquide et exigible et défaut d'arrêté contradictoire, ce qui constitue un moyen relatif au principe de la créance ;

Que l'acte d'appel est régulier en ce que les actes introductifs d'instance ne contiennent qu'un exposé sommaire des moyens ;

Ils développent, sur le fond, que le tribunal n'a pas donné effet aux dispositions de la loi, notamment les articles 254, 267-3 et 39 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), celles de l'article 205 alinéa 3 de l'Acte Uniforme relatif aux sûretés, celles de l'article 64 de la loi portant statut du notariat au Bénin ainsi que celles de l'article 569 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en dépit des moyens proposés ;

Que l'arrêté contradictoire n'a pas été fait dans les conditions d'objectivité en ce que la banque a fait venir un huissier de justice pour assister à la séance, sans présenter celui-ci au début de la séance, ce qui procède d'un dol ;

Que l'arrêté contradictoire établi dans ces conditions est nul, en raison de cette situation qui a vicié le consentement exprimé à cette séance ;

Que dès lors, la banque ne peut se prévaloir d'une créance susceptible de fonder une poursuite en saisie immobilière ;

MOYENS DE L'INTIMEE

La société BOA demande à la Cour, soit de déclarer irrecevable l'appel de la société TRAVCO SARL et Souley Maman YACOUBOU, pour non-respect des dispositions de l'article 300 alinéa 2 AUPSRVE, au motif que les cas d'ouverture à l'appel en matière de saisie immobilière n'existent pas en l'espèce, soit de déclarer nul l'acte d'appel ;

Elle explique que les appelants n'ont présenté aucun moyen dans

leur acte d'appel, en violation des prescriptions de l'article 301 AUPSRVE qui prévoit la nullité pour ce manquement ;

Qu'en outre, le débat devant le premier juge a porté sur le quantum de la créance et non le principe même d'une créance, puisqu'il avait été discuté le défaut d'arrêté contradictoire de compte ;

Que préalablement à l'engagement de la procédure de saisie immobilière, et pour permettre à la société TRAVCO SARL et Souley Maman YACOUBOU d'apurer leurs engagements dans ses livres, elle était parvenue à des protocoles d'accord successifs avec eux les 08 avril 2013, 19 décembre 2014 et 29 mars 2017 avec une créance arrêtée à 401.741.093 FCFA ;

Qu'un avenant au protocole d'accord a été signé le 29 mars 2017, pour aménager les montants à payer mensuellement, sans succès ;

Que n'ayant pas reçu les paiements escomptés, elle a entrepris le recouvrement de sa créance par la saisie immobilière ;

Que dans le cas où la Cour n'accéderait pas à ces moyens préliminaires, il conviendrait qu'elle confirme le jugement entrepris purement et simplement, en ce qu'elle procède d'une bonne appréciation des faits et d'une 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 » ;

Qu'au sens de ces dispositions et suivant une pratique constante du droit OHADA, la décision entreprise en matière de saisie immobilière ne peut être frappée d'appel, dès lors que la demanderesse s'est contentée de contester, devant le premier juge, le montant de la créance, la forme de la clôture du compte courant et les conditions du service du commandement, cas ne figurant pas parmi ceux limitativement énumérés par l'article 300 de l'AUPSRVE, et pour lesquels l'appel est possible ;

Attendu que pour soutenir en l'espèce la recevabilité de leur appel, la société TRAVCO SARL et Souley Maman YACOUBOU font valoir qu'ils ont soulevé devant le premier juge, le moyen tiré de l'inexistence d'une créance certaine, liquide et exigible, d'où ils tirent que les conditions d'application des dispositions susvisées sont réunies ;

Attendu qu'il résulte de l'examen des faits et actes de la procédure ainsi que de l'analyse du jugement querellé et des moyens d'appel, que les griefs des appelants, en ce qui concerne la créance dont le recouvrement est poursuivi par la société BOA, ont porté sur le défaut d'arrêté contradictoire ;

Qu'il est mentionné au jugement attaqué que « *la société TRAVCO SARL et Souley Maman YACOUBOU demandent l'annulation de la poursuite pour absence d'arrêté contradictoire du compte ;*

Qu'il est versé au dossier divers protocoles d'accords dont celui du 29 mars 2017 par lequel la société TRAVCO SARL et Souley Maman YACOUBOU d'une part, la BOA BENIN S.A d'autre part, ont convenu de la créance de celle-ci à la somme de 401.741.093 FCFA ;

Qu'il incombe à la société TRAVCO SARL et à Souley Maman YACOUBOU de justifier que tous les paiements effectués depuis lors n'ont pas été pris en compte par la BOA BENIN S.A dans le solde de 246.830.826 FCFA

Qu'une telle preuve n'est pas rapportée au dossier» ;

Que d'ailleurs, les appelants ont sollicité un délai de grâce, tant devant le premier juge que devant la Cour de céans ;

Attendu, par ailleurs, que devant la Cour, la société TRAVCO SARL et Souley Maman YACOUBOU ont réitéré le moyen d'annulation de l'arrêté contradictoire de compte pour vice de consentement tiré de la présence d'un huissier de justice à la séance ;

Que la discussion devant le premier juge n'a donc pas porté sur le principe même de créance ;

Que dès lors, et en vertu de l'article 300 susvisé, il y a lieu 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 appelants 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 TRAVCO SARL et de Souley Maman YACOUBOU contre le jugement n° 034/2025/CPSI/TCC rendu en matière de saisie immobilière le 29 avril 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne les susnommés aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

