

<b>ARRET</b>	<b>REPUBLIQUE DU BENIN COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU</b>
<b>N°048/25/1C-P1/</b>	<b>1<sup>ERE</sup> CHAMBRE DU POLE 1</b>
<b>CACP/</b>	<b>CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE</b>
<b>CA-COM-C</b>	<b>PREPARATOIRE</b>
<b>DU 03 DECEMBRE</b>	<b>PRESIDENT : William KODJOH-KPAKPASSOU</b>
<b>2025</b>	<b>CONSEILLERS CONSULAIRES : Eric ASSOGBA et Cyprien TOZO</b>
<b>RÔLE GENERAL</b>	<b>MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS</b>
<b>BJ/e-CA-COM-</b>	<b>Greffier d'audience : Maître Moutiath Anikè</b>
<b>C/2025/0074</b>	<b>SALIFOU BALOGOUN</b>
<b>DEBATS : 21 mai 2025</b>	
<b>Société PRIMERO S.A</b>	<b>MODE DE SAISINE DE LA COUR :</b> Déclaration d'Appel avec Assignation et Notification d'Appel du 10 février 2025 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.
<b>Sonagnon A. Samson DANSOU</b>	<b>DECISION ATTAQUEE :</b> Jugement ADD N°097/2024/CPSI/TCC rendu le 17 décembre 2024 par le Tribunal de Commerce de Cotonou.
<b>(SCPA AHOUNOU &amp; CHADARÉ)</b>	<b>ARRET :</b> Arrêt contradictoire, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé publiquement à l'audience du 03 décembre 2025.
<b>C/ Société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN S.A</b>	
<b>(Me Gervais C. HOUEDETE)</b>	

## **LES PARTIES EN CAUSE**

### **APPELANTS :**

**Société PRIMERO S.A**, de droit OHADA, au capital de francs CFA cent millions (100.000.000), immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de sous le numéro RB/COT/13 B 9676, ayant son siège à Jéricho, lot 657, parcelle « E » Commune de Cotonou, Tél. : 0121312424, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, monsieur Sèdjro Erick Charles DANSOU, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège ;

**Sonagnon Armand Samson DANSOU**, de nationalité béninoise, Directeur de société, pris en sa qualité de caution hypothécaire de la société PRIMERO S.A, demeurant et domicilié à Cotonou, lieudit Jéricho 2, C/847, lot 653 ;

Tous assistés de la **SCPA AHOUNOU & CHADARÉ** ;

### **D'UNE PART**

### **INTIMEE :**

**Société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN S.A**, au capital de F CFA 40.581.048.000, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro RB/COT/07 B 934-B 0061 F, dont le siège social est sis à Cotonou, Avenue Jean-Paul II, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualités au siège de ladite société, assistée de **Maître Gervais C. HOUEDETE, Avocat 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 17 décembre 2024, le tribunal de commerce de Cotonou a prononcé, dans un contentieux en matière de saisie immobilière opposant la société BANK OF AFRICA BENIN S.A (société BOA) d'une part, à la société PRIMERO S.A et Sonagnon Armand Samson DANSOU d'autre part, le jugement avant-dire-droit n° 097/2024/CPSI/TCC dont le dispositif est libellé comme suit : « *statuant publiquement, contradictoirement, avant dire droit, en matière de contentieux de saisie immobilière et en premier ressort;* »

1- *Rejette les dires et observations insérés au cahier des charges par la société PRIMERO S.A et Sonagnon Armand Samson DANSOU ;*

2- *Fixe l'adjudication au 12 février 2025 ;*

3- *Réserve les dépens ;*

4- *Renvoie la cause au rôle d'attente du tribunal pour le procès-verbal d'adjudication» ;*

La société PRIMERO S.A et Sonagnon Armand Samson DANSOU ont relevé appel de cette décision par exploit du 10 février 2025 et attirent la société BOA devant la Cour de cassation, en sollicitant son infirmation ; par un autre exploit en date du 10 février 2025, la déclaration d'appel avec assignation a été signifiée au Greffier en chef du tribunal de commerce de Cotonou ;

Suivant écritures de leur Conseil en date du 24 juin 2025, les appellants demandent à la Cour de :

- constater que, par exploit en date du 10 février 2025, l'appel qu'ils ont formalisé a été notifié au Greffier en Chef du Tribunal de Commerce de Cotonou ;

- constater que dans leurs dires annexés au cahier des charges, ils ont critiqué l'existence et le principe de la créance alléguée par la société BOA en raison de l'absence de clôture contradictoire de leur compte

courant ;

- en conséquence, rejeter les moyens d'irrecevabilité de leur appel, infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions, puis évoquer et statuer à nouveau aux fins de :

- constater que la non jonction de l'original du titre exécutoire au commandement aux fins de saisie immobilière, constitue la violation d'une formalité substantielle, qui entraîne l'annulation de l'acte, sans la preuve d'un quelconque grief ;

- constater en outre que la clôture contradictoire du compte courant est indispensable avant la mise en œuvre d'une action en vue du recouvrement forcé de créances ;

- constater que la société BOA ne justifie pas avoir procédé à la clôture contradictoire du compte courant de la société PRIMERO S.A ;

- déclarer nul le commandement aux fins de saisie immobilière en dates des 26 et 27 mars 2024, pour violation des articles 254 et 247 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) et de condamner la société BOA aux dépens ;

La société BOA, en revanche, prie la Cour de :

- constater que les appellants ne rapportent pas la preuve de ce que leur appel se trouve dans les cas de recevabilité prévus par l'article 300 de l'AUPSRVE ;

- constater que l'acte d'appel pas été notifié au greffe du tribunal de commerce de Cotonou ;

- constater que les appellants ne justifient pas d'un grief relativement à la demande de nullité du commandement de payer ;

- constater qu'il y a eu un arrêté contradictoire de compte qui consacre le principe de créance entre les parties ainsi que son quantum et que la société PRIMERO S.A a reconnu être débitrice de cent cinquante et un millions trois cent trente-trois mille cinq cent quatre-vingt-deux (151.333.582) FCFA et de six cent dix-huit mille quatre cent soixante et un (618.461) francs CFA ;

- constater que la créance réclamée est certaine, liquide et exigible ;

- constater que le rapport d'évaluation immobilière indiquant la valeur

vénale de l'immeuble objet du titre foncier n° 7709 émane des appellants eux-mêmes qui l'ont fait réaliser lors de la constitution de l'hypothèque;

- constater que la mise à prix fixée est largement supérieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble ;
- au principal, déclarer irrecevable l'appel interjeté par la société PRIMERO SA et Armand Samson DANSOU par application des dispositions des articles 300 et 301 alinéa 2 de l'AUPSRVE et dire que le jugement entrepris ressortira son plein et entier effet ;
- au subsidiaire, rejeter tous les moyens des appellants et confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, puis les condamner aux dépens ;

### **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 suivant une pratique constante du droit OHADA, l'appel n'est pas recevable lorsque le débiteur saisi s'est contenté de contester, devant le premier juge, seulement le montant de la créance, la forme de la clôture du compte courant et les conditions du service du commandement de payer, cas qui ne figurent pas parmi ceux, limitativement énumérés par l'article susvisé ;

Attendu qu'il résulte du dossier et de l'examen du jugement querellé que devant le premier juge, les contestations des appellants en l'espèce, se sont portés exclusivement sur « *l'annulation de la poursuite et à défaut, la nomination d'un expert-comptable pour déterminer le montant de la créance et d'un expert immobilier aux fins*

*de déterminer la valeur vénale de l'immeuble » ;*

Qu'en conséquence, il y a lieu de dire que la décision entreprise ne peut être frappée d'appel, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur d'autres moyens ;

Attendu que les appellants ayant succombé seront condamnés aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare irrecevable l'appel formé par la société PRIMERO S.A et Sonagnon Armand Samson DANSOU contre le jugement avant-droit n° 097/2024/CPSI/TCC rendu le 17 décembre 2024 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne les susnommés aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**