

**ARRÊT**

**N° 053/25/2C-P2/CFIN/CA-  
COM-C  
DU 26 JUIN 2025**  
-----

**RÔLE GENERAL**

**BJ/CA-COM-C/2024/1203**  
-----

**Société « IDOBA IBF &  
FILS » SARL**

**Babatoundé François  
IDOHOU**

**C/**

**Société BANK OF AFRICA  
(BOA) BENIN, SA**  
*(Maître Maxime E. CAKPO-  
ASSOGBA)*  
-----

**OBJET :**

Saisie immobilière

**RÉPUBLIQUE DU BENIN**

\*\*\*\*\*

**COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU**

\*\*\*\*\*

**2<sup>ème</sup> CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCES ET INFORMATIQUE**

\*\*\*\*\*

**PRESIDENT : Edmond AHOANSOU**

**CONSEILLERS CONSULAIRES : Laurent SOGNONNOU et Maurice YEDOMON**

**MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS**

**GREFFIER : Dominique Sênou KOUTON**

**DEBATS : Le 06 mars 2025**

**MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation en dates des 24 et 25 avril 2024 de Maître Léopold TCHIBOZO, huissier de justice ;**

**DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N°023/2024/CPSI/TCC du 09 avril 2024 rendu entre les parties par le tribunal de commerce de Cotonou ;**

**ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 26 juin 2025 ;**

**PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTS :**

1-**Société « IDOBA IBF & FILS » SARL**, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier de Porto-Novo sous le n°2011 B 2580 dont le siège social est sis à Kétou, lieudit Massafè, maison ADELAKOUN BP 78 Kétou, prise en la personne de son gérant monsieur Babatoundé François IDOHOU, demeurant et domicilié ès qualités au siège de ladite société ;

2- **Babatoundé François IDOHOU**, commerçant, demeurant et domicilié à Kétou, lieudit Massafè, maison ADELAKOUN, ès qualités de caution hypothécaire de la société « IDOBA IBF & FILS » à hauteur de dix millions (10.000.000) francs CFA, demeurant et domicilié au siège de ladite société à Kétou ;

**D'UNE PART**

**INTIMEE : Société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN**, société Anonyme, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT/07 B 934 – B 0061 F dont le siège social est sis

Avenue Jean – Paul II Cotonou, 08 BP 0879, Cotonou, tél. (229) 21 31 32 28, Fax : (229) 21 31 31 17, télex. 5079, SWIFT : AFRIBJBJ, www.boabenin.com, prise en la personne de son directeur général en exercice, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;  
Assistée de Maître Maxime E. CAKPO-ASSOGBA, Avocat au barreau du Bénin;

## **D'AUTRE PART**

### **LA COUR,**

Vu les pièces de la procédure ;

Oùï les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Dans le cadre de leurs relations d'affaires, la société BOA-BÉNIN SA et la société « IDOBA IBF & FILS » SARL ont conclu, les 13 et 18 novembre 2008, en l'Étude de Maître Virgile K. AGBANRIN, notaire à Cotonou, une convention de compte courant, laquelle a été complétée par un acte en date des 19 et 24 août 2015, portant « complément de garanties » consenti par la société « IDOBA IBF & FILS » SARL au profit de la banque, également reçu en l'Étude du même notaire ;

A titre de sûreté et en garantie du remboursement de toutes sommes que la société « IDOBA IBF & FILS » SARL pourrait rester devoir à la banque dans le cadre de cette relation contractuelle, Babatoundé François IDOHOU a affecté, à concurrence de vingt millions (20.000.000) de francs CFA, l'immeuble immatriculé au titre foncier n°118 de Kétou ;

Poursuivant le recouvrement du solde de sa créance, la société BOA-BÉNIN SA a engagé, devant le tribunal de commerce de Cotonou, une procédure de saisie immobilière portant sur ledit immeuble ;

Cette procédure a donné lieu au jugement n°ADD 023/2024/CPSI/TCC rendu le 09 avril 2024, dont le dispositif est ainsi libellé :

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

*-Constata que la société « IDOBA IBF & FILS » et François Babatoundé IDOHOU ont inséré au cahier des charges, leurs dires et*

*observations hors le délai légal ;*

*-Déclare irrecevables, ces dires et observations ;*

*-Fixe l'adjudication au 04 juin 2024 ;*

Par acte d'huissier portant appel avec assignation en dates des 24 et 25 avril 2024 Société « IDOBA IBF & FILS » SARL et Babatoundé François IDOHOU ont relevé appel dudit jugement demandant à la Cour de les recevoir en leur appel et d'infirmier le jugement querellé, en toutes ses dispositions ;

En réplique, la société BOA-BENIN SA sollicite de la Cour de statuer sur ce que de droit sur la recevabilité de l'appel et au fond, de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

### **SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL**

Attendu que suivant l'article 300 alinéas 2 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 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 ;

Qu'il s'induit que les décisions en matière de saisie immobilière qui ne s'inscrivent pas dans l'un des cas sus énumérés doivent être déclarées irrecevables ;

Attendu que le jugement entrepris s'est borné à déclarer irrecevables les dires et observations de la société « IDOBA IBF & FILS » SARL et François Babatoundé IDOHOU, comme ayant été déposés hors du délai légal imparti pour leur insertion au cahier des charges, sans statuer au fond ;

Qu'une telle décision, rendue dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, ne peut ouvrir droit à appel en application des dispositions de l'article 300 alinéas 2 susvisées ;

Que c'est donc au mépris de ces dispositions expresses de l'Acte uniforme formé appel a été formé contre ladite décision, par ailleurs rendue en dernier ressort ;

Qu'il y a lieu de déclarer l'appel irrecevable ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare irrecevable l'appel formé par la société « IDOBA IBF & FILS » SARL et François Babatoundé IDOHOU contre le jugement ADD N° 023/2024/CPSI/TCC rendu le 09 avril 2024 par le tribunal de commerce de Cotonou, pour méconnaissance des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Condamne la société « IDOBA IBF & FILS » SARL et François Babatoundé IDOHOU aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRÉSIDENT**