

**ARRÊT**

N° 072 /25/2C-P2/CFIN/CA-  
COM-C  
DU 23 OCTOBRE 2025

**RÉPUBLIQUE DU BENIN**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

**PRESIDENT : Edmond AHOUANSOU**

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

**MINISTÈRE PUBLIC : Christian ADJAKAS**

**GREFFIER : Dominique Sénou KOUTON**

**DEBATS : Le 24 avril 2025**

**MODE DE SAISINE DE LA COUR** : Acte d'appel avec assignation en dates 11 et 12 novembre 2020 de Maître Octave Bice TOPANOU, huissier de justice ;

**DECISION ATTAQUEE** : Jugement ADD N°40/20/CPSI/TCC du 02 novembre 2020 rendu entre les parties par le tribunal de commerce de Cotonou ;

**ARRET** : Arrêt réputé contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 23 octobre 2025 ;

**PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTS :**

**1-Société PRODENA**, société à responsabilité limitée de droit béninois immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT 2010 -8-6613, ayant son siège social de Cotonou, quartier Nouveau Pont, Carré N°360 -361, BP: 06-2212 Cotonou, tél. 21 31 53 52, agissant aux poursuite et diligence de son gérant, monsieur Yaovi Benoit AMOUSSOU, demeurant et domicilié ès qualités au siège de ladite société ;

**2- Yaovi Benoit AMOUSSOU**, de nationalité béninoise, gérant de société, caution réelle de la société PRODENA SARL, demeurant et domicilié au lot n°3147 quartier Agla, Cotonou, tél. 94 37 93 29 ;  
Assistés de Maître Igor Cécil E. SACRAMENTO, Avocat au Barreau du Bénin ;

**D'UNE PART**

Saisie immobilière

**OBJET :**

**INTIMES :**

**1- Société ECOBANK-BENIN**, Société Anonyme de droit béninois, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou sous le n°RB/COT 08-B 2889, INSAE N°2958101219559, dont le siège est sis à Cotonou, rue du gouverneur Bayol, 01 BP 1280, Cotonou, tél. : 21 31 30 69 Fax. 21 31 30 85, prise en la personne de son directeur général, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ; Assistée de Maître Charles BADOU, Avocat au Barreau du Bénin ;

**2- Théophile Magloire TCHOUKPA**, Chef d'entreprise, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Zogbo ; Assisté de Maître Narcisse O. AYOBELÉ et Kouami Jacques CODJO, Avocat au Barreau du Bénin ;

**3- Balla Moussa DIAWARA**, commerçant, de nationalité malienne, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Dantokpa, immeuble objet du titre foncier N° 14224 de Cotonou, té. : 61 11 85 83,

**4- Greffe du Tribunal de Commerce de Cotonou**, sis au Carrefour des trois (03) banques, pris en la personne du Greffier en chef dudit tribunal, demeurant et domicilié ès qualités audit greffe ;

**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 ;

Poursuivant le recouvrement de sa créance à l'égard de la société PRODENA SARL, dans le cadre de la convention de compte courant du 18 avril 2011 les liant, la société ECOBANK-BENIN SA a engagé une procédure de saisie immobilière en vue de la vente de la parcelle objet du titre foncier n°14224 du livre foncier de Cotonou, affectée par Yaovi Benoît AMOUSSOU en hypothèque à hauteur de cinq cent quarante millions (540.000.000) francs CFA ;

À la suite du jugement avant dire droit n°12/19/CSI/TCC du 28 novembre 2019 du tribunal de commerce de Cotonou, qui a notamment ordonné

une expertise de compte, un deuxième jugement ayant dire droit n°019/20/CPSI/TCC du 30 juillet 2020 du même tribunal a fixé la créance, cause de la poursuite, à la somme de douze milliards deux cent cinquante-quatre millions quatre cent quinze mille huit cent quarante-cinq (12.254.415.845) francs CFA et a renvoyé la cause au 10 septembre 2020 pour adjudication ;

C'est en cet état que, suivant requête enregistrée au secrétariat du Président du tribunal de commerce de Cotonou le 04 septembre 2020, la société PRODENA SARL et Yaovi Benoît AMOUSSOU ont sollicité une remise de l'adjudication au motif qu'ils ont relevé appel du jugement sus-indiqué et que cet appel a un caractère suspensif ;

Par une autre requête enregistrée au secrétariat du Président du tribunal de commerce de Cotonou à la même date, Théophile Magloire TCHOUKPA a demandé l'annulation de l'hypothèque ;

Se prononçant sur ces requêtes, le tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement ADD n°40/20/CPSI/TCC du 02 novembre 2020, dont le dispositif est ainsi libellé :

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

- Constatons que l'acte de mariage du 23 mars 1998 par lequel le chef d'arrondissement de Doutou commune de Houéyogbé a reçu la déclaration de mariage de Théophile Magloire TCHOUKPA et Françoise Yabavi VIANOU ne suffit pas à établir l'existence d'un régime de communauté des biens entre les susnommés ;*
- Constatons également que la vente au profit de Benoit Yabavi VIANOU n'a été annulée par aucune décision de justice ;*
- Rejetons la demande d'annulation d'hypothèque formulée par Théophile Magloire TCHOUKPA ;*
- Rejetons également la demande de sursis à l'adjudication formulée par la société PRODENA et Benoit Yaovi AMOUSSOU ;*
- Ordonnons la continuation des poursuites » ;*

Par acte d'huissier portant appel avec assignation en dates des 11 et 12 novembre 2020, la société PRODENA et Benoît Yaovi AMOUSSOU ont relevé appel dudit jugement, demandant à la Cour de :

- Les déclarer recevables en leur action ;
- Au principal, annuler le jugement ADD n°40/20/CSI/TCC du 02 novembre 2020 rendu par la chambre des saisies immobilières du tribunal de commerce de Cotonou ;
- À titre subsidiaire, infirmer ledit jugement en toutes ses dispositions pour avoir ordonné à tort la continuation des poursuites ;

Évoquant et statuant à nouveau :

- Dire que l'appel contre le jugement querellé a un effet suspensif sur la procédure de saisie immobilière ;
- Faire droit à leur demande de remise de l'adjudication en attendant l'issue du recours formé contre le jugement ADD n°12/19/CSI/TCC du 28 novembre 2019 rendu à l'audience éventuelle ;
- Condamner la société ECOBANK BENIN SA aux entiers dépens ;

Au soutien de leur appel, la société PRODENA et Benoît Yaovi AMOUSSOU développent, sur leur demande d'annulation, que le premier juge n'a ni rappelé les préentions et moyens des parties, ni motivé sa décision, de sorte que celle-ci ne repose sur aucun fondement, tant juridique que factuel ;

Qu'il y a absence de motivation relativement à leur demande de sursis à statuer ;

Que le premier juge n'a pas répondu à toutes les demandes et moyens qui lui étaient présentés par les parties ;

Que sa décision manque de base légale ;

Que le premier juge a violé la loi ;

Que le jugement ADD n°40/20/CPSI/TCC du 02 novembre 2020 comporte donc des causes de nullité.

Sur l'infirmitation, ils font valoir que le jugement ADD n°12/19/CSI/TCC du 28 novembre 2019 a tranché sans équivoque, directement et expressément, les questions relatives au principe de la créance, à l'insaisissabilité et à l'aliénation du bien objet de la saisie immobilière entreprise ;

Que le jugement ADD du 28 novembre 2019 est donc bien susceptible d'appel dans les termes de l'article 624 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que l'appel a été régulièrement relevé par acte en dates des 13 et 16 décembre 2019 contre le jugement ADD n°12/19/CSI/TCC du 28

novembre 2019 ;

Que la banque n'a pas produit la preuve d'immatriculation de l'immeuble saisi ;

Que le premier juge, ayant rendu la décision querellée, notamment le jugement ADD en date du 02 novembre 2020, a fait une mauvaise appréciation des faits et, par suite, une mauvaise application de la loi.

En réplique, la société ECOBANK BENIN SA sollicite de la Cour de :

- Déclarer la société PRODENA SARL et Benoît AMOUSSOU irrecevables en leur appel ;
- Rejeter les prétentions des appellants portées par leur conseil, en lieu et place des sieurs Balla Moussa DIAWARA et Théophile Magloire TCHOUKPA ;
- Débouter la société PRODENA SARL et Benoît AMOUSSOU de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;
- Confirmer le jugement avant dire droit n°40/20/CPSI/TCC du 02 novembre 2020 rendu par le tribunal de commerce de Cotonou en toutes ses dispositions ;
- Condamner la société PRODENA SARL et Benoît AMOUSSOU aux entiers dépens des causes principales et d'appel.

À l'appui de ses prétentions, la société ECOBANK BENIN SA fait valoir que le jugement querellé, en plus d'avoir été rendu en premier et dernier ressort, n'a statué sur aucun cas d'ouverture à appel contre une décision rendue à l'audience éventuelle ;

Que Balla Moussa DIAWARA n'est pas partie en première instance et n'a donc pas qualité pour être intimé en la présente cause ;

Qu'en matière contentieuse, l'appel ne peut être dirigé que contre ceux qui ont été parties en première instance ;

Que la présente procédure d'appel contre le jugement ADD n°40/20/CPSI/TCC du 02 novembre 2020 est foncièrement sans objet, l'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier n°14224 ayant déjà été prononcée ;

Que le jugement querellé repose sur une base légale, est motivé et n'a pas violé la loi ;

Que c'est conformément à la loi que le premier juge a rejeté la demande de remise d'adjudication, l'appel relevé les 13 et 17 août 2020 contre le

jugement avant dire droit n°019/20/CPSI/TCC du 30 juillet 2020 n'ayant pas un caractère suspensif ;

Que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté, d'une part, la demande de remise d'adjudication, l'immeuble urbain bâti de forme irrégulière, d'une contenance superficielle de 05a 08ca, sis à Dantokpa, 6<sup>e</sup> arrondissement, commune de Cotonou, ayant été immatriculé et faisant l'objet du titre foncier n°14224, et, d'autre part, les demandes d'annulation de l'hypothèque et de la procédure d'adjudication formulées par TCHOUKPA Théophile Magloire ;

Que le conseil des appelants n'est pas constitué aux côtés des sieurs Balla Moussa DIAWARA et Théophile Magloire TCHOUKPA, intimés en la présente procédure d'appel, pour prétendre avoir reçu d'eux mandat à l'effet de porter leurs prétentions devant la Cour de céans ;

Que, strictement en droit, nul ne plaide par procureur.

De son côté, Magloire TCHOUKPA demande à la Cour de :

- Le recevoir en son appel incident ;
- Infirmer le jugement avant dire droit n°40/20/CPSI/TCC du 02 novembre 2020 en toutes ses dispositions ;

Évoquant et statuant à nouveau :

- Annuler la vente mentionnée dans l'acte d'hypothèque et supposée consentie par Françoise Yabavi VIANOU à Yaovi Benoît AMOUSSOU, ainsi que l'hypothèque consentie par ce dernier au profit de la société ECOBANK BENIN SA et portant sur l'immeuble urbain bâti de forme irrégulière, faisant l'objet du titre foncier n°14224 de la circonscription de Cotonou ;
- Annuler subséquemment la procédure de saisie immobilière et, partant, l'adjudication portant sur ledit immeuble urbain ;
- Ordonner à la société ECOBANK BENIN SA de lui restituer les titres de propriété par elle détenus et portant sur ledit immeuble ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision sur minute ;
- Condamner la société ECOBANK BENIN SA, la société PRODENA SARL, Yaovi Benoît AMOUSSOU et Françoise Yabavi VIANOU aux entiers dépens ;

Magloire TCHOUKPA relève que son appel incident est recevable sur le fondement des articles 631 et 632 du Code de procédure civile,

commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Qu'en l'espèce, il a soulevé, dans ses dires et observations déposés devant le premier juge, la question relative à la propriété de l'immeuble poursuivi ;

Qu'en répondant à ses moyens relatifs à la propriété et à l'inaliénabilité de l'immeuble poursuivi, le premier juge a, ce faisant, statué sur le moyen de fond tiré de la propriété du bien en cause ;

Que Yaovi Benoît AMOUSSOU est donc fondé à interjeter appel de la décision querellée sur le fondement de l'article 300 de l'Acte uniforme relatif aux procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution.

Au fond, il soutient qu'il s'est marié avec Françoise Yabavi VIANOU sous le régime de la communauté réduite aux acquêts ;

Que la parcelle J du lot n°169, sise à Dantokpa, 6<sup>e</sup> arrondissement de la commune de Cotonou, et faisant l'objet du titre foncier n°14224 de la circonscription de Cotonou, est un bien indivis des époux ;

Que cette parcelle ne peut être hypothéquée sans le consentement du conjoint indivisaire ;

Que, dans un contexte d'existence d'une société commerciale, même appartenant à un seul des époux en qualité d'associé unique, chaque époux demeure propriétaire à hauteur de la moitié des titres de la société et, par ricochet, de l'ensemble des biens sociaux ;

Que l'on ne saurait, à cet effet, tirer argument de ce que le bien serait au nom de la société SOGEC INTERCONTINENTS SARL pour lui réfuter tout droit de revendication ;

Que ce droit lui est indéniablement reconnu par le régime matrimonial sous lequel a été célébré leur mariage ;

Que l'immeuble objet de la saisie immobilière appartient à la communauté des époux et ne peut donc faire l'objet d'aucun acte de disposition ;

Que cela démontre le caractère d'inaliénabilité du bien de la communauté en dehors d'un acte exprès de volonté des deux époux à en disposer.

Balla Moussa DIAWARA, régulièrement assigné, n'a pas comparu pour faire valoir ses moyens de défense en appel ;

Le présent arrêt sera donc réputé contradictoire en application des dispositions des articles 542 et 543 du code de procédure civile,

commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

## **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 qu'en l'espèce, le jugement entrepris s'est essentiellement limité, d'une part, à examiner la demande de remise de l'adjudication formée par la société PRODENA SARL et Benoît AMOUSSOU, au motif de l'existence d'un appel qu'ils estiment suspensif, et, d'autre part, à se prononcer sur une demande d'annulation d'hypothèque formulée par Théophile Magloire TCHOUKPA, fondée sur l'argument selon lequel l'immeuble en cause aurait été vendu par son épouse, mariée sous le régime de la communauté de biens, à son insu ;

Qu'en effet le premier juge, relevant l'insuffisance de preuve d'un régime de communauté des biens entre Théophile Magloire TCHOUKPA et Françoise Yabavi VIANOU, ne saurait être considéré comme ayant statué sur l'inaliénabilité de l'immeuble saisi, laquelle ne résulte pas du seul caractère commun du bien mais d'une interdiction juridique d'en disposer ;

Qu'il s'ensuit que la décision ainsi rendue ne statue ni sur le principe même de la créance, ni sur un moyen de fond relatif à l'incapacité d'une partie, à la propriété, à l'insaisissabilité ou à l'inaliénabilité du bien saisi ;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de déclarer irrecevable l'appel principal interjeté par la société PRODENA SARL et Benoît AMOUSSOU, ainsi que l'appel incident relevé par Théophile Magloire TCHOUKPA ;

Attendu que la société PRODENA SARL, Benoît AMOUSSOU et Théophile Magloire TCHOUKPA, parties succombantes, seront condamnés aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par arrêt réputé contradictoire, en matière commerciale, en contentieux de saisie immobilière, en appel et en dernier ressort ;

Déclare irrecevables la société PRODENA SARL et Benoit AMOUSSOU en leur l'appel principal et Théophile Magloire TCHOUKPA en son appel incident contre le jugement ADD N°40/20/CPSI/TCC rendu le 02 novembre 2020 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne la société PRODENA SARL, Benoit AMOUSSOU et Théophile Magloire TCHOUKPA aux dépens.

Ont signé

**LE GREFFIER**

**LE PRÉSIDENT**