

**ARRET N° 051/25/1C-  
P5/VE/MARL/CA-COM-  
C du 23 juin 2025**

**REPUBLIQUE DU BENIN  
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU  
PREMIERE CHAMBRE PÔLE 5**

**PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU**  
**CONSEILLERS CONSULAIRES : François AKOUTA et Laurent SOGNONNOU**

**RÔLE GENERAL  
BJ/CA-COM-  
C/2024/00701**

**MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS**  
**GREFFIER D'AUDIENCE : Olga C. HOUETO ALOUKOU**  
**DEBATS : 10 février 2025**

**Société APS  
COMMODITIES SA**  
(Maitre Romain DOSSOU)

**MODE DE SAISINE DE LA COUR :** acte d'appel avec assignation en date du 24 décembre 2021 de Maître Alain AKPO, Huissier de Justice ;

**C/**

**Société CCEI Bank  
BENIN SA**

**DECISION ATTAQUEE :** le jugement ADD N°134/2021/CPSI/TCC rendu, entre les parties, le 13 décembre 2021, par le président de la chambre des procédures en matière de saisie immobilière du tribunal de commerce de Cotonou ;

(Maitre Vincent  
TOHOZIN)

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

**Objet :**

**LES PARTIES EN CAUSE**

Appel contre le jugement ADD N°134/2021/CPSI/TCC rendu, entre les parties, le 13 décembre 2021, par le président de la chambre des procédures en matière de saisie immobilière du tribunal de commerce de Cotonou

**APPELANTE: Société APS COMMODITIES SA**, inscrite au RCCM de Cotonou sous le numéro RB/COT/11 B 1614 ayant son siège au carré n°253 Scoa Gbéto, ex immeuble Alibert, 01 BP : 4258, Tél : 21 30 09 10/ 21 30 08 91, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal en exercice demeurant et domicilié es qualité audit siège ;

(vente sur saisie immobilière)

**Assistée de Maître Romain DOSSOU, Avocat au Barreau du Bénin ;**

**D'UNE PART**

**INTIMEE : Société CCEI BANK BENIN SA**, inscrite au RCCM sous le numéro RB/COT/13 B 10421, ayant son siège social à Coonou Ganhi, ilot 524-C rue du gouverneur Bayol 01 BP : 7766, Tél : 21 36 59 10, prise en la personne de son représentant légal en exercice, demeurant et domicilié audit siège ;

**Assistée de Maître Vincent TOHOZIN, Avocat au Barreau du Bénin ;**

**D'AUTRE PART**

**La cour,**

Vu les pièces du dossier ;

Où les conseils en leurs conclusions et plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

**FAITS ET PROCEDURES**

Le 1<sup>er</sup> mars 2021, la Société CCEI BANK BANK BENIN SA a servi à la société APS COMMODITIES SA, un commandement de payer aux fins de saisie immobilière et a déposé au greffe du tribunal de commerce de Cotonou, le 25 mars 2021, un cahier des charges pour la vente de l'immeuble urbain bâti de forme quadrangulaire formant le quart sud-ouest du lot 120 de Cotonou objet du titre foncier n°307 de Cotonou en recouvrement d'une créance de deux milliards neuf cent cinquante millions sept cent quarante-deux mille sept cent seize (2950.742.716) francs CFA. A l'audience éventuelle fixée au 29 avril 2021, la juridiction a constaté qu'aucun dire n'a été inséré au cahier des charges. Par jugement avant dire droit n°44/2021/CPSI/TCC du 29 avril 2021, la juridiction a procédé à la réévaluation de la mise à prix à 1.500.000.000 francs CFA et fixé l'adjudication au 14 juin 2021.

Le 04 juin 2021, la société APS COMMODITIES SA a formulé des dires en nullité et en distraction d'immeuble. Suivant requête introduite le 08 juin 2021, elle a sollicité la remise de l'adjudication. La société CCEI BANK BENIN SA a résisté à ces prétentions.

Statuant sur ce contentieux, le président de la chambre des procédures en matière de saisie immobilière du tribunal de commerce de Cotonou a rendu, entre les parties, le 13 décembre 2021, le jugement ADD N°134/2021/CPSI/TCC dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

*« PAR CES MOTIFS*

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

*ressort ;*

*Déclarons irrecevable la demande de distraction formulée par la société APS COMMODITIES SA ;*

*Rejetons les demandes de remise d'adjudication et d'annulation de la procédure ;*

*Renvoyons la cause au rôle d'attente du tribunal pour rentrée du procès-verbal d'adjudication ;*

*Réservons les dépens. »*

Par acte d'appel, en date du 24 décembre 2021, avec assignation de la société CCEI BANK BENIN SA par devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière des procédures de saisie immobilière, la Société APS COMMODITIES SA a relevé appel de ce jugement et a sollicité de la juridiction de céans de: la recevoir en son appel, infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable les demandes de distraction et en annulation de procédure formulées par la société APS COMMODITIES SA puis condamner la CCIB BANK BENIN aux entiers dépens ;

Au soutien de ses demandes, la société APS COMMODITIES SA a, par l'organe de son conseil, exposé que par apposition de placard à son siège, elle a été informée que la société CCEI BANK BENIN SA a entrepris une procédure en vue de la réalisation de l'immeuble urbain de forme quadrangulaire formant le quart Sud-ouest du lot 120 de Cotonou, volume II, Folio 108, d'une contenance de 562 mètres carrés lui appartenant ;

Que l'adjudication dudit immeuble était fixée au 14 juin 2021 à 15 heures en l'étude de Maître Irène ADJAGBA ICHOLA , Notaire à Cotonou, cependant que la société APS COMMODITIES SA n'a assisté à aucune des audiences en raison de ce que les actes ne lui ont pas été signifiés à personne ni à domicile ;

Qu'elle a donc formulé des demandes en nullité et en distraction pour la violation par la société CCEI BANK BENIN SA des stipulations contractuelles en passant outre le pacte compromissaire convenu par les parties en faisant désigner un notaire pour procéder à l'adjudication alors que cela ne résulte pas de la convention de compte courant et, au motif que l'immeuble formant le quart Sud-Ouest du lot 120 de Cotonou, volume II, Folio 108, d'une contenance de 562 mètres carrés qui qu'appartenant à la société APS

COMMODITIES Sa, n'a pas été donné en hypothèque par celle-ci ;

Qu'en effet, le commandement de payer et la sommation de prendre communication du cahier des charges ont été délaissés au nommé Herman GANGLOZOUN qui n'est pas un employé de la société APS COMMODITIES SA encore moins un fondé de pouvoir ;

Que curieusement, en dépit de la constance des faits et des moyens pertinents du droit évoqués à l'appui de ses prétentions, le premier juge a, à mauvais droit, l'a déboutée de ses demandes ;

Que ce faisant , il expose son jugement à l'infirmité ;

Que pour rejeter sa demande de l'annulation de la procédure pour non respect du pacte comissoire et pour l'indication unilatérale par la CCEI BANK du notaire qui devra effectuer la vente de l'immeuble en cause, le premier juge a motivé ainsi qu'il suit : « si la convention de compte courant des 19 et 26 octobre entre la société CCEI BANK BENIN SA et la société APS COMMODITIES a prévu un pacte comissoire, elle rend à son article 29, ce pacte facultatif...Attendu que cette stipulation rend facultatif, le pacte comissoire et prévoit la possibilité d'une vente devant le notaire signataire de ladite convention qu'est Maître Irène ADJAGBA ICHOLA ;

Qu'en articulant ainsi qu'il l'a fait, le premier juge a violé l'article 1134 du code civil duquel il résulte que le contrat est la loi des parties ;

Qu'en effet, il se dégage clairement de la convention de compte courant entre la société APS COMMODITIES SA et la CCEI BANK BENIN SA en date des 19 et 26 octobre 2017 que suivant le pacte comissoire inséré dans ladite convention, les parties ont convenu de ce qu'en cas de défaillance de la société APS COMMODITIES SA dans le remboursement de sa dette, la CCEI BANK BENIN deviendra propriétaire de l'immeuble qui lui a été affecté en hypothèque à l'issue d'un délai de trente (30) jours suivant une mise en demeure de payer par acte extrajudiciaire adressée à la cliente (APS COMMODOTIES SA) demeurée sans effet et après une estimation par un expert désigné à l'amiable par les parties ou par voie judiciaire ;

Que le CCEI BANK BENIN SA n'a pas respecté cette clause contractuelle en initiant une saisie immobilière à la suite d'un commandement aux fins de saisie immobilière en date du 01 mars

2017 ;

Que cette procédure a été conduite en violation du principe du contradictoire ;

Que la désignation du notaire a été faite aux mépris des stipulations contractuelles ;

Qu'il s'agit de toute évidence de violations des stipulations contractuelles dont le premier juge a fait litière en procédant comme il l'a fait ;

Qu'en procédant ainsi, le premier juge expose sa décision à l'infirmité ;

Que par ailleurs, pour rejeter sa demande tendant à la distraction de l'immeuble, le premier juge a estimé, sur le fondement de l'article 308 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, que la demande de distraction n'est ouverte qu'au tiers à la procédure en cours ;

Que la présente procédure est engagée uniquement contre la société APS COMMODITIES SA ;

Que cette position du premier juge est antinomique du droit dans la mesure où il ressort des pièces du dossier que la caution hypothécaire de l'intimée est dame Soreiya Monique fanta ALIM alors qu'il n'est pas établi que cette dernière est propriétaire de l'immeuble mis en garantie et objet de vente par voie de saisie immobilière ;

Que dans ces conditions, dame Soreya Monique ALIM ne peut valablement l'affecter en hypothèque en son nom personnel ;

Que de même aucune pièce du dossier ne laisse présager de ce que la société APS COMMODITIES SA, le véritable propriétaire de cet immeuble, a affecté l'immeuble en question en garantie au profit de la société CCEI BANK BENIN SA ;

Qu'en entreprenant la réalisation de cet immeuble, la société CCEI BANK BENIN SA s'est largement trompée ;

Que par conséquent c'est à bon droit que la demande de distraction a été formulée par l'appelante ;

Qu'il n'en faut pas davantage pour infirmer le jugement entrepris sur ce point et faire droit à la demande de l'appelante ;

Quant à l'irrecevabilité de son appel soulevé par la société CCEI BANK BENIN SA, elle prie la Cour de constater que, contrairement aux allégations non fondées de l'intimée, cet appel est bel et bien respectueux des dispositions des articles 281 alinéa 3, 300 et 301 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et de le déclarer par conséquent recevable ;

En réplique, la Société CCEI BANK BENIN SA a, par l'organe de son conseil, sollicité, au principal, l'irrecevabilité de l'appel relevé et au subsidiaire, la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions;

Elle a fait valoir à l'appui de ses demandes que l'appel interjeté par la société APS COMMODITIES SA n'est respectueux ni des dispositions de l'article 281 alinéa 3 ni celles de l'article 300 et 301 alinéa 2 de l'Acte uniforme OHAHA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Que cet appel violant ainsi manifestement lesdites dispositions prévues à peine d'irrecevabilité par le législateur communautaire doit être déclaré irrecevable ;

Qu'au fond, elle expose que la société COMMODITIES SA a sollicité et obtenu de la CCEI Bank Bénin SA différents concours bancaires matérialisés par la Grosse portant convention de compte courant entre la CCEI BANK BENIN SA et la société APS COMMODITIES SA avec diverses garanties suivant acte reçu les 19 et 26 octobre 2017 par Maître Irène ADJAGBA ICHOLA, Notaire ;

Qu'en garantie de remboursement des sommes que cette société pourrait rester devoir à la banque, ladite société a offert entre autres, une hypothèque spécialement en premier rang et sans concurrence au profit de la créancière, le tout à hauteur de un milliard cinq cent mille (1.500.000.000) francs CFA portant sur l'immeuble objet du titre foncier n°307 de Cotonou, volume II, folio 108, appartenant à la société APS COMMODITIES SA ;

Qu'à l'échéance du terme, la société APS COMMODITIES SA n'a pas soldé sa dette, et est restée débitrice à l'égard de la CCEI BANK Bénin SA de la somme de deux milliards neuf cent cinquante millions

sept cent quarante deux mille sept cent seize (2.950.742.716) francs CFA sous réserve et sans préjudice des agios, intérêts à échoir, et frais accessoires, à la date du 26 février 2021 ;

Que toutes les démarches amiables en vue de recouvrement de la créance ayant échoué, la société CCEI BANK Bénin SA n'a eu d'autre choix que d'inviter la Société APS COMMODITIES SA à une séance de clôture contradictoire de son compte ouvert dans les livres de la banque suivant courrier en date du 23 février 2021, puis procéder à la clôture dudit compte le 01 mars 2021, et ce, suivant exploit de la même date ;

Qu'en raison de la résistance de la débitrice à payer sa dette, et en recouvrement de sa créance, l'intimée a initié une procédure de saisie immobilière sur l'immeuble donné en garantie, en lui faisant délaisser un commandement aux fins de saisie immobilière en date du 1<sup>er</sup> mars 2021 régulièrement dénoncé à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier de la République du Bénin aux fins de sa publication par le conservateur de la propriété foncière, suivant exploit du 24 mars 2021, et déposé le cahier de charge au Greffe du tribunal de commerce de Cotonou suivant numéro n°BJ/TCC/DA/2021/027 du 25 mars 2021, puis sommé la société APS COMMODITIES SA à prendre communication du cahier des charges suivant exploit en date du 25 mars 2021 ;

Que suivant le jugement ADD n°044/21/CPSI/TCC du 29 avril 2021, la chambre des procédures de saisie immobilière de la section 4 du tribunal de commerce de Cotonou, a constaté l'absence de dire insérés au cahier des charges, puis renvoyé la cause du 14 juin 2021 pour adjudication ;

Que par la suite, et conformément aux prescriptions légales, il a été procédé à la publicité par apposition de placards suivant procès-verbal d'affichage de placards en date du 20 mai 2021 ;

Que c'est dans ces circonstances qu'avant l'audience d'adjudication du 14 juin 2021, la débitrice saisie, par l'organe de ses conseils, a inséré au cahier des charges des dires puis déposé une requête aux fins de remise de l'audience d'adjudication ;

Que c'est dans ces conditions que la chambre des procédures de saisie immobilière au tribunal de commerce de Cotonou vidant son délibéré a, à bon droit, suivant le jugement ADD en cause rendu en premier et dernier ressort : déclaré irrecevable la demande de

distraktion formulée par la société APS COMMMODITIES SA, rejeté les demandes de remise d'adjudication et d'annulation de la procédure et renvoyé la cause au rôle d'attente du tribunal pour rentrée du procès-verbal d'adjudication ;

Qu'en se déterminant ainsi qu'il l'a fait, le premier fait une bonne application des faits et une saine application de la loi ;

Que le jugement attaqué mérite donc confirmation pure et simple en toutes ses dispositions ;

Attendu que toutes les parties ont, par l'entremise de leur conseil respectif, fait valoir leurs moyens de défense, le présent arrêt sera rendu contradictoirement à leur rencontre ;

### **MOTIFS DE LA DECISION**

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

Attendu que par déclaration d'acte d'appel avec assignation en date du 24 décembre 2021, la société APS COMMODITIES SA a relevé appel du jugement ADD N°134/2021/CPSI/TCC rendu, entre les parties, le 13 décembre 2021, par le Président de la section 4 du tribunal de commerce de Cotonou ;

Attendu que la société CCEI BANK BENIN SA sollicite l'irrecevabilité de cet appel au motif qu'il n'est respectueux ni des dispositions de l'article 281 alinéa 3 ni celles de l'article 300 et 301 alinéa 2 de l'Acte uniforme OHAHA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution prévues par le législateur communautaire OHADA à peine d'irrecevabilité ;

Que la société APS COMMODITIES SA sollicite par contre de la juridiction de déclarer son appel recevable ;

Attendu que l'article 300 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions dispose : « *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 les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis »;*

Qu'il s'infère de cet article que les décisions judiciaires statuant en

matière de saisie immobilière ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis ;

Que sont déclarées insusceptibles d'appel, les contestations du débiteur saisi qui ne figurent pas dans les cas énumérés par l'article ci-dessus visé ;

Attendu qu'en l'espèce, il résulte des pièces du dossier que Le 1er mars 2021, la Société CCEI BANK BENIN SA a servi à la société APS COMMODITIES SA, un commandement de payer aux fins de saisie immobilière et a déposé au greffe du tribunal de commerce de Cotonou, le 25 mars 2021, un cahier des charges pour la vente de l'immeuble urbain bâti de forme quadrangulaire formant le quart sud-ouest du lot 120 de Cotonou objet du titre foncier n°307 de Cotonou en recouvrement d'une créance de deux milliards neuf cent cinquante millions sept cent quarante-deux mille sept cent seize (2950.742.716) francs CFA ;

Qu'à l'audience éventuelle fixée au 29 avril 2021, la juridiction, constatant qu'aucun dire n'a été inséré au cahier des charges, a, par jugement avant dire droit n°44/2021/CPSI/TCC du 29 avril 2021, procédé à la réévaluation de la mise à prix à un milliard cinq cent millions (1.500.000.000) francs CFA et fixé l'adjudication au 14 juin 2021.

Que le 04 juin 2021, la société APS COMMODITIES SA a formulé des dires en nullité et en distraction d'immeuble ;

Que suivant requête introduite le 08 juin 2021, elle a sollicité la remise de l'adjudication ;

Que le premier juge, à travers le jugement entrepris, l'a déboutée de ses demandes ;

Qu'il n'a statué ni sur le principe de la créance encore moins sur l'un des moyens de fond limitativement énumérés par l'article 300 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Qu'en statuant sur ces demandes en premier et dernier ressort, le premier juge a fait une exacte appréciation des faits et une saine application de la loi de sorte que cette décision est effectivement

insusceptible d'appel ;

Que seul le pourvoi peut être valablement relevé contre ce jugement avant dire droit attaqué ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, cet appel formé par la société APS COMMODITIES SA contre le jugement querellé n'est donc pas respectueux de la loi ;

Qu'il y a lieu de la déclarer irrecevable en son appel sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner les autres moyens invoqués par la société CCEI BANK BENIN SA à l'appui de sa demande principale ;

Attendu que la société APS COMMODITIES SA , étant partie succombante, sera condamnée aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS ,**

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

Déclare irrecevable, l'appel interjeté, suivant l'acte d'appel avec assignation en date du 24 décembre 2021, par la société APS COMMODITIES SA contre le jugement ADD N°134/2021/CPSI/TCC rendu, entre les parties, le 13 décembre 2021, par le président de la chambre des procédures en matière de saisie immobilière du tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne la société APS COMMODITIES SA aux dépens.

Ont signé

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**

**Olga C. HOUETO ALOUKOU**

**G. Appolinaire HOUNKANNOU**



