

RÉPUBLIQUE DU BENIN

\*\*\*\*\*

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

ARRÊT

N° 052 /25/2C-P2/CFIN/CA-  
COM-C  
DU 26 JUIN 2025  
-----

RÔLE GENERAL

BJ/CA-COM-C/2024/0121  
-----

PRESIDENT : **Edmond AHOANSOU**

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

MINISTERE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

GREFFIER : **Dominique Sênou KOUTON**

DEBATS : **Le 13 mars 2025**

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation en date du 13 juillet 2021 de Maître Simplicite DAKO, huissier de justice ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N°081/2021/CPSI/TCC du 08 juillet 2021 rendu par le tribunal de commerce de Cotonou ;

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

**Société MB GROUPE SARL**

(Maître Hippolyte YEDE)

**C/**

**Société NSIA BANQUE  
BENIN (ex DIAMOND BANK  
BENIN) SA**

(SCPA 2H Conseils et Associés,  
Maître Fifamey Gabriel  
AHOUANDOGBO)

**Fonds Africain de Garantie  
et de Coopération  
Economique (FAGACE),  
(SCPA D2A)**  
-----

**OBJET :**

Saisie immobilière

**PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTE :**

**Société MB GROUPE**, société à responsabilité limitée, ayant son siège social à AGLA AHOGBOHOUE, ilot n°3037-P, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le n° RB/COT/14 B11363, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, monsieur Mathieu Mahuzo BAH, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;

Assistée de Maître Hippolyte YEDE, Avocat au barreau du Bénin ;

**D'UNE PART**

**INTIMES :**

1. **Société NSIA BANQUE BENIN (ex DIAMOND BANK BENIN)**, société anonyme avec conseil d'administration immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le n° RB/CT/07-B-1432 (ancien n° 24905-B) COTONOU, ayant son siège social à Cotonou, au lot 308, Révérend Père Colineau Ganhi, 01 BP 955, tél. 229 21 31 79 27 | 21 31 79 28, prise en la personne de son directeur général en exercice, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;

Assistée de la SCPA 2H Conseils et Associés, société civile professionnelle d'Avocats et de Maître Fifamey Gabriel AHOUANOGBO, Avocat au barreau du Bénin ;

2. **Fonds Africain de Garantie et de Coopération Economique (FAGACE)**, établissement public de droit international à caractère économique et financier, ayant son siège social à Cotonou, route de l'aéroport, 01 BP 2045 RP II, té. 21 30 03 76/ 21 30 08 77, représenté par son actuel directeur général en exercice, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;

Assistée de la SCPA D2A, société civile professionnelle d'Avocats au barreau du Bénin ;

## **D'AUTRE PART**

### **LA COUR,**

Vu les pièces de la procédure ;

Où les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Poursuivant le recouvrement d'une créance de sept cent trente-quatre millions huit cent trente-trois mille neuf cent soixante-douze (734.833.972) francs CFA, la société NSIA BANQUE BÉNIN (ex DIAMOND BANK BÉNIN) SA a engagé une procédure de saisie immobilière contre la société MB GROUPE SARL et Mathieu Mahuzo BAH, portant sur un immeuble urbain bâti, de forme irrégulière, d'une contenance de 06a 090ca, formant une portion de la parcelle « D » du lot numéro 158, sis à OUELINDA, 3<sup>e</sup> arrondissement, commune de Porto-Novo, objet du titre foncier n°3083 du livre foncier de la circonscription de Porto-Novo, volume XVI, folio 083 ;

Dans le cadre de cette procédure, le juge de la chambre des procédures en matière de saisie immobilière du tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement ADD n°081/2021/CPSI/TCC du 08 juillet 2021 dont le dispositif est conçu ainsi qu'il suit :

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

*1-Déclarons la Société « MB GROUPE » SARL et Mathieu Mahuzo BAH*

*déchus de leurs demandes d'expertise et de délai de grâce ;*  
*2- Recevons le FAGACE en ses dires ;*  
*3- Rejetons la demande d'annulation du commandement de payer et de la poursuite ;*  
*4- Rejetons également la demande suspension de la poursuite ;*  
*5- Fixons la mise à prix de l'immeuble urbain bâti, de forme irrégulière, d'une contenance de 06a 090ca, formant une portion de la parcelle « d » du lot numéro 158, sis à OUELINDA, 3<sup>ème</sup> arrondissement, commune de Porto-Novo, objet du titre foncier 3083 du livre foncier de la circonscription de Porto-Novo à la somme de un milliard (1.000.000.000) francs CFA*  
*6- Fixons l'adjudication au 09 août 2021 ;*  
*Réservons les dépens. » ;*

Par acte d'huissier portant appel avec assignation en date du 13 juillet 2021, la société MB GROUPE SARL a relevé appel dudit jugement et demande à la Cour d'infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions, puis évoquant et statuant à nouveau :

Au principal :

- Se déclarer compétente ;
- La recevoir en son appel ;

Au subsidiaire :

- Dire qu'il y a contestation de la créance réclamée par la NSIA Banque Bénin SA ;
- Dire que la convention de compte courant, servant de titre exécutoire pour fonder la procédure de saisie immobilière, est irrégulière au regard des dispositions de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- Annuler la poursuite engagée par la société NSIA Banque Bénin SA contre la société MB GROUPE SARL et Mathieu Mahuzo BAH ;
- Dire, en conséquence, que sont nuls le commandement de payer aux fins de saisie immobilière, servi aux appelants le 04 décembre 2019, ainsi que tous les autres actes de procédure qui l'ont suivi, à savoir : la dénonciation de commandement aux fins de visa et de publication en date du 09 janvier 2020, le cahier des charges en date du 11 février 2020, dressé par Maître Fifamey Gabriel AHOUANDOGO, la sommation de prendre communication dudit cahier des charges en date

du 21 février 2020 ;

- Dire que la vente forcée de l'immeuble est irrégulière et non avenue ;
- Condamner la société NSIA Banque Bénin SA aux entiers dépens ;

Au soutien de son appel, la société MB GROUPE SARL fait valoir que l'affaire se poursuit, depuis le 05 août 2021, devant la chambre de l'exécution de la Cour d'appel, date de la première audience ;

Que c'est donc à tort que la société NSIA Banque Bénin SA soulève à présent l'incompétence de la juridiction saisie en appel, au motif d'une erreur matérielle qui, d'ailleurs, n'a eu aucun impact sur la saisine de la juridiction compétente ;

Que toutes les ordonnances rendues en première instance par le juge de l'exécution du Tribunal de commerce de Cotonou sont dévolues devant le juge de l'exécution de la Cour de céans pour réexamen ;

Que l'appel interjeté contre le jugement avant-dire-droit n°081/2021/CPSI/TCC rendu le 08 juillet 2021 a été formé dans le respect des conditions prévues aux articles 300 et 301 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Que la société MB GROUPE SARL et Mathieu Mahuzo BAH ont remis en cause le principe même de la créance devant le juge de la saisie immobilière ;

Que ce dernier n'a pas cru devoir statuer sur ce moyen ;

Que le jugement querellé encourt annulation ;

Que le défaut de titre exécutoire constitue également un chef de recevabilité de l'appel contre un jugement rendu par le juge de la saisie immobilière, et représente, de ce fait, un motif d'infirmité ;

Que l'acte de relèvement portant convention de compte courant ne saurait constituer un titre exécutoire ;

En réplique, la société NSIA BANQUE BENIN (ex DIAMOND BANK BENIN) SA demande à la Cour de :

- Se déclarer incompétente pour connaître de l'appel formé par la société MB GROUPE SARL, la chambre de l'exécution étant seule compétente,

et non le Président de la Cour d'appel statuant comme juge de l'exécution ;

- À défaut, dire et juger l'appel interjeté par la société MB GROUPE SARL irrecevable ;
- À défaut, confirmer purement et simplement le jugement avant-dire droit entrepris en toutes ses dispositions, dans l'hypothèse où la Cour de céans connaîtrait du fond ;
- Condamner la société MB GROUPE SARL aux dépens ;

Sur l'incompétence, elle soutient qu'aux termes de la loi, c'est la chambre de l'exécution de la Cour d'appel qui connaît de l'appel des décisions rendues par le juge de l'exécution à l'issue d'une procédure de saisie immobilière, avant la modification de la loi sur la modernisation de la justice;

Que le Président de la Cour d'appel de Cotonou, tout comme celui de la Cour d'appel de Commerce de Cotonou, n'a pas qualité pour statuer comme juge de l'exécution, la loi ayant attribué cette fonction aux seuls présidents des tribunaux de droit commun et de commerce ;

Que les règles de compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public, toute juridiction saisie d'une cause relevant de la compétence de la chambre de l'exécution doit se déclarer incompétente ;

Sur l'irrecevabilité de l'appel, elle relève que l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution énumère limitativement cinq (05) cas dans lesquels le jugement rendu en matière de saisie immobilière peut faire l'objet d'un appel ;

Que, hors ces cas, l'appel formé contre un jugement rendu dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière doit être déclaré irrecevable ;

Que le juge de l'exécution saisi dans la présente affaire n'a statué, dans son jugement avant-dire droit, sur aucun moyen entrant dans les cas d'appel prévus par la loi ;

Au fond, la société NSIA BANQUE BENIN SA fait valoir qu'aux termes de la loi, la grosse notariée d'ouverture de compte courant constitue un titre exécutoire ;

Que la société MB GROUPE SARL a obtenu auprès d'elle deux crédits : l'un de cinq cent millions (500.000.000) de francs CFA et l'autre de cent vingt millions (120.000.000) de francs CFA ;

Qu'en garantie du remboursement du premier prêt, Mathieu Mahuzo BAH, gérant de la débitrice principale, a affecté en hypothèque son immeuble sis à OUELINDA, objet du titre foncier n°3038 de la commune de Porto-Novo, à hauteur de cinq cent millions (500.000.000) de francs CFA ;

Que, de plus, le FAGACE s'est porté caution personnelle et solidaire de la société MB GROUPE SARL à hauteur de trois cent millions (300.000.000) de francs CFA ;

Qu'en exécution de cet engagement, la société MB GROUPE SARL a consenti une hypothèque sur le même immeuble au profit du FAGACE, à hauteur de trois cent millions (300.000.000) de francs CFA ;

Que, pour le second prêt, le FAGACE ne s'est pas porté caution, mais Mathieu Mahuzo BAH a procédé à un relèvement de l'hypothèque consentie au profit de la banque à hauteur de cent millions (100.000.000) de francs CFA, de sorte que l'immeuble a été donné en hypothèque pour un montant total de six cent millions (600.000.000) de francs CFA ;

Que les deux prêts et les hypothèques ont été formalisés dans la grosse notariée de compte courant portant relèvement de garantie en date du 28 mars 2017 ;

Que la société MB GROUPE SARL n'a pas exécuté ses engagements, ce qui a conduit la banque à mettre en œuvre les clauses contractuelles d'exigibilité anticipée ;

Qu'elle a, le 3 mai 2019, adressé à sa débitrice une correspondance l'invitant à une séance d'arrêté contradictoire du compte prévue pour le 15 mai 2019, en y mentionnant le montant détaillé de sa créance ;

Que la société MB GROUPE SARL ne s'est pas présentée à cette séance et n'a donné aucune suite à la correspondance, laquelle a pourtant été reçue par son gérant, M. BAH, également caution hypothécaire ;

Qu'elle a donc dû lui faire signifier la lettre de clôture de compte du 7 juin 2019, signification régulièrement dénoncée à l'établissement FAGACE ;

Que le solde mentionné dans cette lettre correspond exactement à celui

figurant dans la correspondance du 3 mai 2019 ;

Que le FAGACE, bien qu'appelé en garantie, n'a pas exécuté son engagement ;

Que, sur le fondement de la grosse du 28 mars 2017, elle a entrepris la réalisation de la sûreté immobilière ;

Que l'arrêté de compte du 7 juin 2019, contradictoire en tous points, est donc opposable à la société MB GROUPE SARL, laquelle ne saurait contester valablement le solde y figurant ;

Que la société MB GROUPE SARL prétend que la banque aurait vendu un immeuble situé à Cotonou appartenant à la caution hypothécaire, alors que le seul bien affecté en garantie est celui de Porto-Novo, objet du titre foncier n°3038 mais n'a produit aucune pièce pour prouver cette allégation ;

Que, par ailleurs, la société MB GROUPE SARL a sollicité le sursis à la procédure de saisie immobilière en raison de l'existence d'une prétendue procédure de faux en écriture authentique relative à un acte notarié de vente des 6 et 13 décembre 2017, pendante devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou ;

Que cette procédure porte néanmoins sur une grosse étrangère à celle ayant fondé la procédure de saisie immobilière ;

Que la procédure pénale et la procédure de saisie immobilière n'ont ni la même cause, ni le même objet ;

Que les conditions d'application du principe « le criminel tient le civil en l'état » ne sont donc pas remplies ;

Que la débitrice a également invoqué l'existence d'une procédure de nomination d'expert et une demande de délai de grâce devant le Tribunal de commerce de Cotonou, sans toutefois rapporter la preuve de l'existence de ladite procédure ;

Que ces demandes relèvent en tout état de cause de la compétence du juge de l'exécution saisi de la procédure de saisie immobilière ;

Que l'appelante n'a jamais établi la preuve du moindre paiement partiel de sa dette, et qu'après l'arrêté contradictoire du compte, aucun doute ne

subsiste justifiant la désignation d'un expert ;

Qu'elle n'a prouvé ni la réalité de ses difficultés financières, ni l'existence de prélèvements bancaires irréguliers, qu'elle allègue sans la moindre justification ;

Qu'elle ne remplit pas les conditions requises pour bénéficier d'un délai de grâce ;

Le FAGACE conclut à l'irrecevabilité de l'appel interjeté par la société MB GROUPE SARL ;

Il fait valoir que, conformément à l'article 300 de l'AUPSRVE, les décisions rendues en matière de saisie immobilière ne sont susceptibles d'appel que dans cinq cas limitativement prévus ;

Que le jugement querellé ne statue sur aucun de ces cas, de sorte que l'appel doit être déclaré irrecevable ;

### **SUR LA COMPETENCE**

Attendu que, conformément à la législation en vigueur au moment de l'appel, la connaissance des recours formés contre les décisions rendues par le juge de l'exécution, notamment dans le cadre des procédures de saisie immobilière, relevait de la compétence de la chambre de l'exécution de la Cour d'appel ;

Que, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2022-20 du 19 octobre 2022 modifiant les dispositions de l'article 585.1 de la loi n° 2008-07 du 28 février 2011 portant Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en République du Bénin, telles que modifiée par la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice, cette compétence est désormais attribuée à la Cour d'appel statuant au fond ;

Attendu qu'en l'espèce, bien que l'acte d'appel mentionne de manière erronée « le Président de la Cour d'appel de Cotonou statuant en qualité de juge de l'exécution » au lieu de « la Cour d'appel de Cotonou statuant en qualité de juge de l'exécution », une telle imprécision est sans incidence sur la régularité de la saisine ;

Qu'en effet, au regard des dispositions légales susvisées et de l'organisation interne de la Cour, l'affaire a été régulièrement attribuée à la

présente chambre, compétente pour en connaître ;

Qu'il échet, en conséquence, de se déclarer compétente ;

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

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, les décisions rendues en matière de saisie immobilière ne sont susceptibles 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'en déduit que toute décision rendue en matière de saisie immobilière, qui ne se prononce pas sur l'un des chefs précités, est insusceptible d'appel et doit, en conséquence, être déclarée irrecevable ;

Attendu qu'en l'espèce, le jugement entrepris s'est prononcé sur les points suivants :

- les demandes d'expertise et de délai de grâce ;
- la demande d'annulation du commandement de payer et de la poursuite;
- le montant de la créance ;
- la suspension de la procédure de saisie ;
- la fixation de la mise à prix de l'immeuble saisi ;
- la fixation de la date d'adjudication ;

Que ledit jugement n'a donc tranché aucun des moyens limitativement énumérés à l'article 300, alinéa 2, de l'Acte uniforme précité, et ne saurait dès lors ouvrir droit à appel ;

Attendu par ailleurs que devant la Cour, l'appelante ne conteste pas le principe même de la créance, mais s'attache uniquement à en discuter la liquidité et l'exigibilité, ce qui demeure étranger au champ d'application de l'appel tel que défini par les dispositions susvisées ;

Qu'en conséquence, l'appel formé contre cette décision, rendue à juste titre en dernier ressort, est manifestement irrecevable ;

Attendu qu'il convient de mettre les dépens à la charge de la société MB GROUP SARL, partie succombante ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Se déclare compétente ;

Déclare irrecevable l'appel formé par la société MB GROUP SARL contre le jugement ADD n° 081/2021/CPSI/TCC du 08 juillet 2021, rendu par le juge statuant en matière de saisie immobilière du 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 MB GROUP SARL aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRÉSIDENT**