

ARRET
N°025/25/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 18 JUIN 2025

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU
1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 1
CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE
PREPARATOIRE

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

RÔLE GENERAL
BJ/e-CA-COM-
C/2025/0106

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Éric ASSOGBA et**
Cyprien TOZO

MINISTERE PUBLIC: **Christian ADJAKAS**

Société SONIBANK S.A

(Me Jeffrey R.
GOUHIZOUN)

C/

Société KALILOU &
FILS SARL

KALILOU Zakariaou

(Me Elie
VLAVONOU-
KPONOU)

GREFFIER D'AUDIENCE: **Maître Anikè Moutiath**
SALIFOU BALOGOUN

DEBATS : Le 21 mai 2025

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'Appel avec assignation comportant signification de pieces du 05 mars 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.

DECISION ATTAQUEE : Jugement N° 015/2025/CPSI/S III/TCC rendu le 18 février 2025 par le Tribunal de Commerce de Cotonou.

ARRET : Arrêt contradictoire, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé publiquement à l'audience du 18 juin 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

Société SONIBANK S.A, au capital de 20.000.000.000 F CFA, immatriculée au Registre de Commerce et de Crédit Mobilier sous le N° RCCM NI-NIM 2003 B 582, dont le siège est à Niamey (République du Niger) Avenue de la Mairie BP 891 Niamey, ayant sa succursale au Bénin dénommée

« SONIBANK BENIN » immatriculée au Registre de commerce et du Crédit mobilier N° RCCM/RB/COT/16 B 15751, N° IFU 3201641494216, dont le siège social est situé à Cotonou, Ganhi immeuble KODEIH, rue du Gouv. Bayol, 01 BP 8.993 Cotonou, bénéficiant d'un agrément pour l'activité de Banque sous le numéro 082-12-20216/CG/G, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur Moussa YACOUBOU, son Directeur Général en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, assistée de Maître **Jeffrey R. GOUHIZOUN, Avocat au barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMES :

- **Société KALILOU & Fils SARL**, de droit béninois au capital de francs CFA : 1.000.000, ayant son siège social à Cotonou, immatriculée au Registre de commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou, sous le numéro RB/COT/10 B 5892, Tél: 0199997171/0197269400, prise en la personne de son Gérant, Monsieur KALILOU Zakariaou, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège ;
- **KALILOU Zakariaou**, Gérant de la société, ès-qualités de caution réel, demeurant et domicilié à Cotonou, carré « C 993 », lieudit Aidjèdo ;

Tous assistés de Maître **Elie VLAVONOU-KPONOU, 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 ;

Par le jugement n° 015/2025/CPSI/SIII/TCC rendu le 18 février 2025, le tribunal de commerce de Cotonou a statué comme ci-après, dans le cadre d'une poursuite en saisie immobilière entre la Société Nigérienne de Banque (SONIBANK) S.A d'une part, la société KALILOU & Fils SARL et KALILOU Zakariaou d'autre part :

« statuant publiquement, contradictoirement, en matière de contentieux de saisie immobilière en premier et dernier ressort ;

1- Annule la procédure de saisie immobilière entreprise par la SONIBANK S.A contre la société KALILOU & FILS et Zakariou KALILOU suivant commandement de payer aux fins de saisie immobilière du 15 juillet 2024 ;

2- Condamne la SONIBANK SA aux dépens » ;

La SONIBANK S.A a relevé appel de cette décision par exploit du 05 mars 2025 et attrait la société KALILOU & Fils SARL et KALILOU Zakariaou devant la Cour de céans ;

Suivant ledit acte, elle demande à la Cour d'infirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris, d'évoquer l'affaire puis de statuer à nouveau, en rejetant les griefs élevés contre la procédure de saisie immobilière qu'elle a initiée et d'ordonner la continuation des poursuites, en fixant une date à laquelle il sera procédé à l'adjudication par devant maître Irène ADJAGBA ICHOLA, Notaire retenu par les parties ;

En réplique, les intimés prient la Cour de rejeter toutes les demandes de la SONIBANK S.A et de confirmer le jugement attaqué ;

Il résulte des pièces de la procédure, que suivant une convention notariée de compte courant en forme de grosse en date des 19 et 25 octobre 2022, la SONIBANK S.A a accordé à la société KALILOU & Fils SARL un concours financier de quatre-vingt millions (80.000.000) FCFA, en garantie duquel KALILOU Zakariaou a offert

en hypothèque, en qualité de caution réelle, la parcelle « r » du lot numéro 355 RFU (Ex parcelle « l » du lot 1003) sis au quartier AÏDJEDO à Cotonou, objet du titre foncier numéro 16897 ;

Par exploit en date du 07 décembre 2022, la SONIBANK S.A a signifié à la société KALILOU & Fils SARL représentée par son gérant KALILOU Zakariaou, une correspondance l'invitant à se présenter en ses locaux, aux fins d'un arrêté contradictoire de son compte ouvert dans les livres de la banque ;

Un « *procès-verbal d'arrêté contradictoire de compte courant* » en date du 07 décembre 2022 a ensuite été signé entre la SONIBANK S.A et la société KALILOU & Fils SARL représentée par KALILOU Zakariaou ; il y est indiqué qu'« *au terme de la séance, le compte courant numéro (...) a été arrêté au solde débiteur de soixante-seize millions sept cent quarante-trois mille neuf cent soixante-dix (76.743.970) FCFA* » ;

Suivant exploit en date du 03 juillet 2024, intitulé « *signification de correspondance de clôture juridique de compte et dénonciation de convention de compte courant comportant mise en demeure de payer* », adressé à la société KALILOU & Fils SARL, la SONIBANK S.A lui a notifié la clôture de son compte ; il y est mentionné que « *cette dénonciation entraîne immédiatement la clôture juridique du*

compte courant ouvert (...) au nom de la société KALILOU & Fils SARL » ;

La SONIBANK S.A a ensuite entrepris le recouvrement de sa créance par la saisie immobilière portant sur l'immeuble objet du titre foncier numéro 16897 de Cotonou, en signifiant à la société KALILOU & Fils SARL et à KALILOU Zakariaou, la grosse de l'acte notarié des 19 et 25 octobre 2022, avec commandement de payer ;

Le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus a sanctionné cette procédure de saisie immobilière ;

MOYENS D'APPEL DE LA SONIBANK S.A

La SONIBANK S.A soutient la recevabilité de son appel et plaide l'annulation ou l'infirmité du jugement querellé, en développant que la décision du tribunal procède d'un mal jugé en ce que le

premier juge a conclu à l'absence d'une créance exigible au motif que l'avis de clôture de compte prévu par la convention des parties n'a pas été notifié à la société KALILOU & Fils SARL, préalablement à la clôture de compte intervenue, alors cependant qu'elle y a procédé par un exploit du 03 juillet 2024 ;

Qu'au lieu de statuer ainsi, le premier juge aurait mieux fait d'inviter les parties à lui rapporter tous les éléments d'appréciation utiles à sa décision, conformément à la démarche contradictoire ;

Qu'en concluant à l'absence de créance, le tribunal a rendu une décision susceptible d'être querellée devant la Cour ;

Que c'est à tort que l'annulation de la saisie immobilière a été prononcée ;

MOYENS D'APPEL DES INTIMES

La société KALILOU & Fils SARL et KALILOU Zakariaou font valoir, en invoquant l'article 300 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, que l'appel de la SONIBANK S.A est irrecevable, pour défaut des cas d'ouverture prévus par la loi ;

Elle sollicite, par ailleurs, la confirmation du jugement querellé, au motif que le premier juge s'est fondé sur l'article 6 de la convention des parties qui prévoit la notification d'un avis de clôture de compte, dans le cas où l'une ou l'autre des parties souhaiterait mettre fin à la relation ;

Que cette obligation n'a pas été respectée par l'appelante ;

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 qu'en l'espèce, l'examen du jugement attaqué révèle que le premier juge a prononcé l'annulation de la procédure de saisie immobilière entreprise par la SONIBANK S.A, au motif que l'avis de clôture de compte prévu à l'article 6 de la convention des parties n'a pas été prouvé au dossier, que la clôture du compte n'est pas régulière et ne peut consacrer une créance exigible ;

Que le tribunal a retenu le défaut de créance au profit de la SONIBANK S.A ;

Qu'ainsi, le premier juge a statué sur le principe même de créance ;

Que dès lors, sa décision est susceptible d'appel ;

Attendu, par ailleurs, que la SONIBANK S.A a formé son appel le 05 mars 2025 contre le jugement intervenu le 18 février 2025, soit dans les quinze (15) jours de la loi, conformément au principe fixé à l'article 1-14 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution;

Qu'il échet donc de recevoir ledit appel ;

SUR L'ANNULATION DU JUGEMENT ATTAQUE

Attendu que la violation de la règle de droit par fausse interprétation ou fausse application expose la décision du tribunal à l'annulation ;

Attendu qu'en vertu de l'article 247 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, *la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ;*

Attendu qu'en l'espèce, la SONIBANK S.A, se fondant sur la grosse notariée de la convention de compte la liant à la société KALILOU & Fils SARL et comportant garantie hypothécaire consentie par KALILOU Zakariaou, gérant de ladite société, en qualité de caution réelle, sur l'immeuble objet du titre foncier numéro 16897 de

Cotonou, et après avoir procédé à la clôture contradictoire dudit compte, laquelle a révélé un solde débiteur de soixante-seize millions sept cent quarante-trois mille neuf cent soixante-dix (76.743.970) FCFA, a entrepris le recouvrement forcé de sa créance, en signifiant à la société KALILOU & Fils SARL et à KALILOU Zakariaou la

grosse de l'acte notarié des 19 et 25 octobre 2022, avec commandement de payer aux fins de saisie immobilière ;

Que statuant en cette affaire, le tribunal a prononcé l'annulation de la procédure, pour des motifs tirés de la convention de compte courant liant les parties, pour décider que la clôture du compte est intervenue sans la notification d'un avis à la société KALILOU & Fils SARL et que, dès lors, la créance cause de la saisie immobilière ne serait pas exigible ;

Mais, attendu, non seulement, que la SONIBANK S.A a justifié la clôture régulière dudit compte en ayant rempli la formalité de notification d'un avis à la société KALILOU & Fils SARL suivant exploit en date du 03 juillet 2024, portant « *signification de correspondance de clôture juridique de compte et dénonciation de convention de compte courant comportant mise en demeure de payer* », mais encore a fait procéder à l'arrêté contradictoire dudit compte qui dégage un solde débiteur de 76.743.970 FCFA au 07 décembre 2022 ;

Que la poursuite en saisie immobilière a été engagée sur la base de cette créance;

Attendu qu'en statuant en sens contraire des éléments constants du dossier, lesquels établissent l'existence d'une créance liquide et exigible au profit de la SONIBAK S.A, le tribunal a méconnu les principes et dispositions susvisés, en prononçant l'annulation de la procédure de saisie immobilière ;

Qu'il échet d'annuler la décision querellée et de renvoyer l'affaire devant le tribunal de commerce de Cotonou, pour y être statué sur la procédure de saisie immobilière, aucune évocation n'étant possible en l'état ;

Attendu que les intimés succombant, seront condamnés aux

dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit la Société Nigérienne de Banque (SONIBANK) S.A en son appel interjeté contre le jugement n° 015/2025/CPSI/SIII/TCC rendu le 18 février 2025 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Déclare l'appel bien fondé ;

Annule ledit jugement ;

Renvoie la cause et les parties devant le tribunal de commerce de Cotonou, pour y être statué sur la procédure de saisie immobilière ;

Condamne la société KALILOU & Fils SARL et KALILOU Zakariaou aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT