

RÉPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

2^{ème} CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCES ET INFORMATIQUE

ARRÊT ADD

N° 051 /25/2C-P2/CFIN/CA-
COM-C

DU 26 JUIN 2025

RÔLE GENERAL

BJ/CA-COM-C/2024/0244

Société ORABANK BÉNIN

SA,

(Maitre Gervais Patrick

TCHIAKPE)

CI

Société LATHOM SARL,

Jesutin

Thomasia AGBODJOGBE

et

Dona Séraphin

AGBODJOGBE

(Maitre Ange Raphaël K.

GNANIH)

OBJET :

Expertise de compte
(Saisie immobilière)

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.

PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

Société ORABANK BÉNIN SA, société anonyme avec conseil d'administration, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT/07 B 1852, dont le siège social est sis à Cotonou, Avenue du Gouverneur Général PONTY, 01 BP: 2700 Recette principale, Cotonou, tel: 21313100, agissant aux poursuites et diligences de son directeur général, demeurant et domicilié ès qualités audit siège;

Assistée de Maître Gervais Patrick TCHIAKPE, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMES :

1. **Société LATHOM Sarl**, société anonyme à responsabilité limitée, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro RB/COT/07 B 576, dont le siège est à Cotonou, lieu-dit Adjégoulè, carré 4216, 03 BP: 2623 Cotonou, tél. 21330892/ 21333738/

97777481/ 95966538, prise en la personne de sa gérante, madame Jesutin Thomasia AGBODJOGBE, demeurant et domiciliée ès qualités audit siège ;

2. **Jesutin Thomasia AGBODJOGBE**, gérante, caution personnelle solidaire et indivisible de la société LATHOM sarl, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, carré 249, quartier Kpondéhou, 03 BP 2623 Cotonou, tel : 21330892 / 21333738/ 97777481/ 95966538 ;

3. **Dona Séraphin AGBODJOGBE**, gérant de société, de nationalité béninoise, caution réelle, immobilière, personnelle solidaire et indivisible de la société LATHHOM Sarl, demeurant et domicilié à Porto-Novo, quartier Honvié, maison AGBODJOGBE ;
Assistés de Maître Ange Raphaël K. GNANIH, Avocat au Barreau du Bénin ;

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 d'une créance en principal de FCFA 92.074.510, la société ORABANK BÉNIN SA a engagé une procédure de saisie immobilière contre la société LATHOM SARL, Jesutin Thomasia AGBODJOGBE et Dona Séraphin AGBODJOGBE, portant sur les constructions et réalisations édifiées sur l'immeuble urbain bâti, d'une contenance superficielle de 3 ares 84 centiares, sur la parcelle B du lot 432A, relevée à l'état des lieux n°19302a, située à Agori Alédjo, commune d'Abomey-Calavi, et faisant l'objet du certificat administratif n°21/0390/AD du 26 avril 2011 ;

Dans le cadre de cette procédure, la chambre des criées du Tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi a rendu le jugement n°014/CRIEES/19 du 17 avril 2019 dont le dispositif est conçu ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière sommaire et en premier ressort ;

Constata qu'il ressort du relevé de compte n 0166520139783 de la société LATHOM Sarl dans les livres de ORABANK BENIN S.A, établi le 23 janvier 2014 à 08 heures 37 minutes, que le solde dudit compte a été apuré le 17 janvier 2014 ;

Constata que la créance principale de 92.074.510 FCFA, dont le recouvrement est poursuivi, n'est pas prouvée par ORABANK BÉNIN S.A, et ne peut être considérée comme couverte par l'acte notarié du 04 octobre 2012 ;

Prononce, de ce chef, l'annulation du commandement de payer aux fins de saisie d'impenses, en date du 02 octobre 2015, et subséquemment l'annulation des poursuites engagées ;

Condamne ORABANK BÉNIN S.A aux dépens.

Délai d'appel : 15 jours » ;

Par actes d'huissier portant déclaration d'appel avec assignation en dates des 29 et 30 avril 2019, la société ORABANK BÉNIN SA a relevé appel dudit jugement et demande à la Cour de :

- Dire que l'appel a été interjeté dans les formes et délais légaux, et qu'il remplit, en outre, les conditions prévues à l'article 300, alinéa 2, de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et le déclarer en conséquence recevable conformément à la loi ;
- Annuler ou d'infirmier le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Évoquant et statuant à nouveau :

- Condamner la société LATHOM SARL ainsi que les nommés Dona Séraphin AGBODJOGBE et Jesutin Thomasia AGBODJOGBE au paiement de la créance de la société ORABANK BÉNIN SA, s'élevant à la somme de quatre-vingt-douze millions soixante-quatorze mille cinq cent dix (92.074.510) francs CFA en principal, outre les intérêts ;
- Dire que la société LATHOM SARL et les nommés AGBODJOGBE Dona Séraphin et AGBODJOGBE Jesutin Thomasia sont de mauvaise foi ;
- Rejeter les moyens dilatoires soulevés par les intimés ;

- Renvoyer la cause pour adjudication devant le Président du Tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi, statuant en qualité de juge de l'exécution en matière de saisie immobilière ;
- Condamner la société LATHOM SARL ainsi que les nommés Dona Séraphin AGBODJOGBE et Jesutin Thomasia AGBODJOGBE aux entiers dépens ;

Au soutien de son appel, la société ORABANK BÉNIN SA fait valoir :

Que le premier juge a statué sur le principe même de la créance ;

Que les questions relatives à l'insaisissabilité des impenses données en garantie, ainsi qu'à l'évaluation desdites impenses, ont été expressément soumises à l'examen du Tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi ;

Qu'à la lecture du jugement querellé, le premier juge n'a pas statué sur ces chefs de demande, notamment ceux portant sur l'insaisissabilité et l'évaluation des impenses ;

Qu'il a, de ce fait, statué *infra petita* ;

Que la créance de la société ORABANK BÉNIN SA à l'encontre de la société LATHOM SARL et des nommés AGBODJOGBE Dona Séraphin et AGBODJOGBE Jesutin Thomasia a été établie à plusieurs égards et expressément reconnue par ces derniers jusqu'en 2017 ;

Que ni la société LATHOM SARL, ni les susnommés n'apportent la preuve de l'extinction de ladite créance, que ce soit par virement bancaire ou par versement attesté par un reçu de caisse ;

Que le premier juge a dénaturé les faits de la cause en décidant que la créance principale de quatre-vingt-douze millions soixante-quatorze mille cinq cent dix (92.074.510) francs CFA, objet de la procédure, n'était pas prouvée par la société ORABANK BÉNIN SA et ne saurait être considérée comme couverte par l'acte notarié du 04 octobre 2012 ;

En réplique, la société LATHOM SARL, Jesutin Thomasia AGBODJOGBE et Dona Séraphin AGBODJOGBE sollicitent de la Cour de déclarer irrecevable l'appel interjeté par la société ORABANK BENIN SA contre le jugement querellé ;

Que si, par extraordinaire, la Cour devait déclarer recevable ledit appel, de

Les recevoir en leur appel incident ;

Constater que la créance de la société ORABANK BENIN SA est éteinte, et que le commandement de payer à l'origine de la saisie d'impenses engagée est nul et de nul effet ;

Confirmer partiellement le jugement querellé ;

Constater toutefois que le premier juge n'a pas statué sur la rétractation ou la restitution des pièces afférentes à la parcelle objet de la saisie d'impenses, conservées par l'appelante ;

Infirmer en conséquence ledit jugement sur ce chef ;

Évoquant et statuant à nouveau :

Prononcer l'annulation du commandement de payer aux fins de saisie d'impenses en date du 02 octobre 2015, ainsi que celle des poursuites subséquentes engagées contre les concluants ;

Dire qu'il y a eu abus de droit et abus du droit d'ester en justice, et de condamner, en conséquence, la société ORABANK BENIN SA à leur payer la somme de cent cinquante millions (150.000.000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Dire qu'il y a urgence à ordonner la restitution sans condition de tous les documents, y compris, le cas échéant, le titre foncier de la parcelle objet de la poursuite, appartenant à Monsieur AGBODJOGBE Séraphin, actuellement détenus par la société ORABANK BENIN SA et Maître Fadhil ADAMON, sous astreinte comminatoire de cinq cent mille (500.000) francs CFA par jour de retard à compter du prononcé de l'arrêt ;

Condamner la société ORABANK BENIN SA aux entiers dépens ;

Par conclusions d'appel aux fins de nomination d'expert, en date du 22 juillet 2023, la société ORABANK BENIN SA sollicite qu'il plaise à la Cour :

- D'ordonner la désignation d'un expert-comptable aux fins de :
 - Examiner les différentes écritures intervenues sur les comptes de la société LATHOM SARL domiciliés dans ses livres ;
 - Procéder à un rapprochement des comptes entre les deux sociétés afin d'en dégager le solde à la date de la poursuite ;

- Fournir tous les éléments nécessaires à la compréhension des opérations comptables contestées ;
- D'ordonner aux parties de remettre à l'expert-comptable désigné tous documents en leur possession que celui-ci estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;
- De fixer un délai à l'expert-comptable pour le dépôt de son rapport ;
- De réserver les dépens ;

A l'appui de sa demande d'expertise, la société LATHOM SARL a produit de manière partielle et tendancieuse un extrait tronqué de relevé de comptes domiciliés dans les livres de la société ORABANK BENIN SA, établi le 23 janvier 2014 à 08 heures 37 minutes, dans le but de tromper la religion du tribunal ;

Qu'elle verse cependant au dossier judiciaire les relevés détaillés de toutes les opérations effectuées entre les parties sur le compte principal et le sous-compte de la société LATHOM SARL, permettant d'établir clairement le solde débiteur réclamé ;

Que pour la manifestation de la vérité et le respect du principe du contradictoire, elle sollicite la nomination d'un expert-comptable aux fins de procéder à un rapprochement contradictoire des comptes entre les parties ;

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 la décision rendue en matière de saisie immobilière, qui se prononce sur le principe même de la créance est susceptible d'appel ;

Attendu que la notion de « principe même de la créance » renvoie à l'existence même de la créance en tant que droit, indépendamment de son montant ou de ses modalités d'exécution ;

Attendu en l'espèce, qu'en relevant que la créance principale dont le

recouvrement est poursuivi, n'est pas prouvée par ORABANK BÉNIN S.A, et ne peut être considérée comme couverte par l'acte notarié du 04 octobre 2012 et en prononçant, de ce chef, l'annulation du commandement de payer aux fins de saisie d'impenses, en date du 02 octobre 2015, et subséquemment l'annulation des poursuites engagées, le jugement entrepris a statué sur le principe de la créance ; et peut, dès lors ouvrir droit à appel ;

Attendu en outre que l'appel est intervenu dans les forme et délai prévus par la loi ;

Qu'en conséquence, l'appel formé contre cette décision, rendue à bon droit en premier ressort, est recevable ;

SUR LA DEMANDE D'EXPERTISE

Attendu qu'aux termes de l'article 224 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible* » ;

Que l'article 225 du même code dispose que « *les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer* » ;

Et que l'article 302 du même texte prévoit que « *le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien* » ;

Qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions que lorsque les faits dont dépend la solution du litige nécessitent des vérifications techniques ne pouvant être réalisées par de simples constatations ou consultations, le juge peut recourir à une mesure d'expertise aux fins d'être utilement éclairé ;

Attendu qu'en l'espèce, la société ORABANK BENIN SA soutient que la société LATHOM SARL a versé au dossier un extrait tronqué du relevé de ses comptes ouverts dans ses livres, en date du 23 janvier 2014 à 08 heures 37 minutes, dans le dessein de tromper la religion du tribunal ;

Qu'à l'appui de ses allégations, elle verse aux débats les relevés détaillés de toutes les opérations effectuées sur le compte principal ainsi que sur le sous-compte de la société LATHOM SARL, laissant apparaître, selon elle, le solde débiteur réclamé ;

Attendu que les éléments ainsi produits par la banque ne permettent pas, en l'état, une vérification suffisante par de simples constatations ou une simple consultation, lesdites vérifications nécessitant une analyse approfondie des opérations comptables intervenues entre les parties ;

Qu'il y a lieu, dans ces conditions, afin de disposer des éléments indispensables à la résolution du litige et à la fixation éventuelle du montant de la créance, de faire droit à la demande de mesure d'expertise formulée par la société ORABANK BENIN SA ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare recevable l'appel formé par la société ORABANK BENIN S.A contre le jugement n°014/CRIEES/19 du 17 avril 2019 rendu par la chambre des criées du tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi ;

Fait droit à la demande d'expertise de compte ;

Nomme monsieur **KOUSSE Raoul Kossi** expert-comptable, 05 BP 276 Cotonou, tél. 01 95 95 20 73 / 01 90 90 07 18 / 21 31 44 27, Email : raoul.kousse@beninexpertise.net, avec pour missions de :

- procéder à l'expertise des comptes de la société LATHOM SARL domiciliés dans les livres de la société ORABANK-BENIN S.A ;
- déterminer le solde de la créance de la société ORABANK-BENIN S.A à l'égard de la société LATHOM SARL au 02 octobre 2015, date de la signification du commandement de payer aux fins de saisie immobilière ;
- produire tous autres éléments susceptibles d'éclairer la Cour ;
- dit que les parties doivent mettre à la disposition de l'expert les éléments nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;

Fixe à deux millions (2.000.000) de francs CFA la provision, à faire valoir

sur la rémunération de l'expert, à raison d'un million (1.000.000) francs CFA pour chacune des sociétés ORABANK-BENIN S.A et LATHOM SARL ;

Dit que cette provision sera consignée à la Caisse des Dépôts et Consignations du Bénin au plus tard le 10 juillet 2025 ;

Dit que l'expert ainsi désigné dispose du délai de deux (02) mois à compter de la notification du présent jugement pour déposer son rapport, lequel rapport sera accompagné de sa demande de rémunération ;

Met les frais d'expertise à la charge des parties pour moitié chacune ;

Dit que cette décision est, de plein droit, assortie de l'exécution provisoire ;

Renvoie la cause au 30 octobre 2025 pour continuation ;

Réserve les dépens ;

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT