

RÉPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

3^{ème} CHAMBRE DU POLE 6 : REFERE COMMERCIAL ET EXECUTION

ARRÊT

N° 001 /25/3C-P6/CARE/CA-
COM-C
DU 07 JANVIER 2025

RÔLE GENERAL

BJ/CA-COM-C/2024/1002

ADJAO Daouda

(Maître T. S. Brice
ZINZINDOHOUE)

C/

Banque Atlantique du
Bénin (BABE)

(SCPAHK Avocats & Associés)

OBJET : Opposition à
signification de grosse
d'acte de dation en
paiement

PRESIDENT : Edmond AHOUANSOU

CONSEILLERS : Sèwèna R. Martial GBAGUIDI et Goumbadé Apollinaire
HOUNKANNOU

MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS

GREFFIER : Daniel Thierry AGBIGBI A.

DEBATS : Le 10 décembre 2024

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation en
date du 04 mars 2021 de Maître Cyrille AHEHEHINNOU YEDO, Huissier
de Justice ;

DECISION ATTAQUEE : Ordonnance n° 033/2021/PPP3/S4/TCC du 22
février 2021 rendue entre les parties par le président du tribunal de commerce
de Cotonou.

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier
ressort prononcé le 07 janvier 2025.

PARTIES EN CAUSE

APPELANT : Daouda ADJAO, gérant de société, de nationalité
béninoise, demeurant et domicilié à AKPAKPA Cotonou, Tél : +229 96
60 43 46 ;

Assisté de Maître T. S. Brice ZINZINDOHOUE, Avocat au Barreau du
Bénin ;

D'UNE PART

INTIMEE : Banque Atlantique Bénin (BABE), société anonyme
immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier de Cotonou
sous le numéro RB COT 07 B 1351, Switt, ATBJBJB – compte
contribuable, 3200900819214, Agrément N° B 0115 P, ayant son siège
social à Ganhi Cotonou, Rue du Gouvernement Bayol, Immeuble
Atlantique, 08 BP 0682, Tri Postal, tél : (229) 21 31 10 18 / 21 31 10

19, Fax, (229) 21 31 31 21 Cotonou, prise en la personne de son directeur général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualité audit siège ;

Assistée de la SCPA HK & ASSOCIES, Société Civile Professionnelle d'Avocats 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 ;

Aux fins de remboursement de la dette de la Société SCI IMPORT SARL à l'égard de la Société Banque Atlantique Bénin SA, Daouda ADJAO a consenti au profit de la banque, suivant grosse notariée, une dation en paiement portant sur sa parcelle « H » du lot n°230 du lotissement de Finagnon Hounhlèmè, objet du permis d'habiter n°2/334 du 20 juin 2000 ;

S'opposant à l'intention de la Banque Atlantique Bénin de le faire déguerpir de son immeuble bâti lui servant de domicile, en exécution de cette grosse d'acte de dation en paiement, Daouda ADJAO a saisi le président du tribunal de commerce de Cotonou, statuant en qualité de juge de l'exécution, à l'effet d'ordonner une expertise judiciaire afin de révéler que la parcelle « H » est libre de toute occupation, de mettre les frais à la charge des parties, chacune pour moitié et d'annuler purement et simplement l'acte portant signification de grosse d'acte de dation en paiement et de protocole d'accord avec commandement de déguerpir signifié le 13 juillet 2020 ;

A l'issue de la procédure, le président du tribunal de commerce de Cotonou a rendu l'ordonnance n°033/2021/ CPP3/S4/TCC du 22 février 2021 dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale du contentieux de l'exécution et en premier ressort ;

En la forme :

Déclarons monsieur Daouda ADJAO recevable en son action ;

Au fond :

Constatons que le commandement de déguerpir en date du 13 juillet 2020 porte sur l'immeuble sis à la parcelle « H » du lot n°230 du lotissement de Finagnon Hounhlèmè, objet du permis d'habiter n°2/334 du 20 juin 2000 offert en dation à la Banque Atlantique Bénin SA en contrepartie du paiement de la dette de la Société SCI Import Sarl ;

Rejetons la demande d'expertise judiciaire formulée par monsieur Daouda ADJAO ;

La déboutons de sa demande d'annulation de l'acte portant signification de grosse d'acte de dation en paiement et de protocole d'accord avec commandement de déguerpir en date du 13 juillet 2020;

Rejetons la demande de paiement des frais irrépétibles formulée par la Société Banque Atlantique Bénin SA ;

Condamnons monsieur Daouda ADJAO aux dépens ;

Délai d'appel : quinze (15) jours » ;

Par déclaration d'appel avec assignation du 04 mars 2021, Daouda ADJAO a relevé appel de ladite ordonnance et demande à la Cour de :

- Constater l'appel recevable ;
- Infirmer l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

Evoquant et statuant à nouveau ;

- Ordonner par décision avant dire droit une expertise judiciaire afin de déterminer les limites réelles de l'immeuble bâti par Daouda ADJAO sur la parcelle « H » et « G » du lot n°230 sis à Finagnon Hounhlèmè ;
- Mettre les honoraires des parties à la charge des parties, chacune pour moitié ;
- Dire qu'en l'état la grosse notariée portant acte de dation en paiement et de protocole d'accord du 12 juillet 2011 ne saurait être exécutée sans préjudicier aux intérêts de Daouda ADJAO ;
- Dans le cas contraire, préciser dans quelle mesure ladite grosse devra être exécutée ;
- Condamner la Banque Atlantique Bénin SA aux entiers dépens ;

Au soutien de son appel, Daouda ADJAO développe que par grosse notariée portant acte de dation en paiement et de protocole d'accord du 12 juillet 2011, il a consenti à mettre en dation en paiement la parcelle « H » du lot n°230 sis au quartier Finagnon Hounhlèmè, au profit de la Banque Atlantique Bénin SA ;

Qu'il est également propriétaire de la parcelle G du même lot et du même quartier sur laquelle il a érigé un bâtiment servant d'habitation ;

Qu'environ un quart du bâtiment est construit sur la parcelle H ;

Qu'en d'exécution de la grosse notariée portant acte de dation en paiement et de protocole d'accord du 12 juillet 2011 portant sur la parcelle « H », la Banque Atlantique Bénin SA tente de l'expulser de tout son immeuble lequel est en majorité construit sur la parcelle G ;

Que ladite grosse notariée ne peut être exécutée sans préjudicier tant aux intérêts de Daouda ADJAO que ceux de la Banque Atlantique Bénin SA ;

Qu'il y a difficulté d'exécution ;

Que le juge de l'exécution en première instance s'est contenté d'éléments apparents sans réellement chercher à solutionner la difficulté matérielle qui lui est soumise ;

Que pour comprendre la présente cause, une expertise s'avère nécessaire ;

En réplique, la société Banque Atlantique Bénin SA demande à la Cour de :

- Confirmer l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;
- Dire que la dation en paiement convenue entre les parties est revêtue de l'autorité de chose jugée et s'impose à la Cour ;
- Dire que la demande tendant à dire qu'en l'état, la grosse notariée portant acte de dation en paiement et de protocole d'accord du 12 juillet 2011 ne saurait être exécutée sans préjudicier à ses intérêts, constitue une demande nouvelle ;
- Dire qu'il ne saurait être fait droit à cette demande sans préjudicier

au droit de propriété de la banque et au titre exécutoire que constitue l'acte notarié de dation en paiement ;

- Rejeter purement et simplement cette demande ;
- Condamner Daouda ADJAO aux entiers dépens ;

La société Banque Atlantique Bénin SA fait valoir, au soutien de ses demandes, que par acte de dation en paiement et de protocole d'accord du 12 juillet 2011, elle est devenue propriétaire de la parcelle « H » du lot n°230 sis au quartier Finagnon Hounhlèmè ;

Que Daouda ADJAO ne conteste pas le droit de propriété de la banque sur ledit immeuble ;

Que l'acte de signification de dation en paiement et de protocole d'accord du 12 juillet 2011 est exempt de toute irrégularité;

Que l'ordonnance dont appel n'ayant pas statué sur la demande tendant à dire qu'en l'état, la grosse notariée portant acte de dation en paiement et de protocole d'accord du 12 juillet 2011 ne saurait être exécutée sans préjudicier à ses intérêts constitue, cette demande est nouvelle ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Attendu que l'article 621 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes tel que modifié par la loi n° 2016-16 du 28 juillet 2016 prévoit que sous réserve des dispositions particulières, en matière contentieuse, le délai d'appel est d'un (01) mois sauf en matière commerciale où le délai d'appel est de quinze (15) jours ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appel formé suivant acte d'huissier portant déclaration appel avec assignation en date du 04 mars 2021 par Daouda ADJAO contre l'ordonnance n° 033/2021/CP3/S4/TCC du 22 février 2021 du président du tribunal de commerce de Cotonou, est intervenu dans les forme et délai prévus par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR LA DEMANDE D'EXPERTISE

Attendu que l'article 224 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose : « *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 suivant l'article 331 du code susvisé, « *L'expertise n'a lieu d'être ordonnée que dans le cas où des constatations ou une consultation ne pourraient suffire à éclairer le juge* » ;

Qu'il en découle que l'expertise n'est ordonnée que si elle est nécessaire et utile pour la solution du litige ;

Attendu qu'alors qu'il a donné dation en paiement au profit de la Banque Atlantique Bénin SA suivant grosse notariée portant acte de dation en paiement et de protocole d'accord du 12 juillet 2011, sa parcelle « H » du lot n°230 sis au quartier Finagnon Hounhlèmè, Daouda ADJAO craignant son expulsion de ladite parcelle vient solliciter une expertise au motif qu'il a construit un bâtiment qui s'étend sur ladite parcelle et sur une autre parcelle «G» dont il est également propriétaire ;

Attendu qu'il ne se pose pas une difficulté d'identification ou de délimitation de la parcelle « H » objet de dation en paiement d'autant par ailleurs que l'appelant a, lui-même, produit au dossier un rapport d'identification d'un cabinet d'expertise topographique signalant que le bâtiment est construit sur les deux parcelles avec une longueur totale de vingt-neuf (29) mètres ;

Que dès lors et contrairement aux allégations de l'appelant, l'expertise sollicitée n'est d'aucune utilité en la présente cause ;

Qu'en jugeant très exactement qu'il n'est pas nécessaire au regard des éléments de la cause d'ordonner une telle mesure, le premier juge a fait une bonne appréciation des faits et une bonne application de la loi et sa décision mérite confirmation de ce chef ;

SUR LES AUTRES DEMANDES DE L'APPELANT

Attendu que Daouda ADJAO demande à la Cour de dire qu'en l'état, la grosse notariée portant acte de dation en paiement et de protocole d'accord du 12 juillet 2011 ne saurait être exécutée sans préjudicier aux intérêts de Daouda ADJAO et, dans le cas contraire, de préciser dans quelle mesure ladite grosse devra être exécutée ;

Attendu qu'il s'agit des nouvelles prétentions qui ne sont pas recevables pour la première fois en appel ;

Qu'il y a donc lieu de les déclarer irrecevables ;

Attendu par ailleurs que Daouda ADJAO ayant succombé, sera condamné aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en contentieux de l'exécution, en appel et en dernier ressort ;

En la forme,

Reçoit Daouda ADJAO en son appel contre l'ordonnance n° 033/2021/PPP3/S4/TCC rendue le 22 février 2021 par le président du tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond,

Confirme ladite ordonnance en toutes ses dispositions ;

Condamne Daouda ADJAO aux entiers dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT