

ARRET
N° 006 /25/1C-
P5/VE/MARL/CA-
COM-C
DU 20 JANVIER
2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/00706

FIDEVIE

(Me CAKPO
ASSOGBA)

C/

BGFI BANK

(SCPA HK)

GEC TCC

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**

MINISTERE PUBLIC : **Christian ADJAKAS**

GREFFIER D'AUDIENCE : **Olga C. HOUETO ALOUKOU**

DEBATS : 25 Novembre 2024

MODE DE SAISINE DE LA COUR : acte d'appel avec assignation en date du 13 décembre 2021 de Maître Octave Brice TOPANOU, Huissier de Justice ;

DECISION ATTAQUEE : jugement ADD N°132/2021/CPSI/TCC DU 02 décembre 2021 du tribunal de commerce de Cotonou;

ARRET : contradictoire, en matière commerciale de contentieux de saisie immobilière, en appel et en dernier ressort prononcé le 20 janvier 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT :

1-l'Organisation Non Gouvernementale Action pour le Financement, le Développement, l'Environnement et la Vie par abréviation FIDEVIE, dont le siège est sis au carré sans borne du quartier Sémé dans la commune d'Abomey-Calavi, maison BADA ABOU, BP 13, prise en la personne de son représentant légal, Antoinette Aurélie M. DEGUENON épouse BADA, demeurant et domicilié ès qualités au siège de la dite ONG ;

2-Antoinette Aurélie M. DEGUENON épouse BADA, Directrice Exécutive et caution hypothécaire de l'Organisation Non Gouvernementale Action pour le Financement, le Développement, l'Environnement et la Vie par abréviation FIDEVIE demeurant et domiciliée ès qualités au siège de ladite organisation, situé au carré dsans borne du quartier dit Sémé dans la commune d'Abomey-Calavi, tél : 97 25 77 57/;

3- Ismaël BADA, Président du Conseil d'Administration et caution hypothécaire de l'Organisation Non Gouvernementale Action pour le Financement, le Développement, l'Environnement et la Vie par abréviation FIDEVIE, demeurant et domicilié au carré sans borne du quartier Agori dans la commune d'Abomey-Calavi, Tél : 97 25 77 57 ;

Assistés tous de Maitre Maximin E. CAKPO-ASSOGBA, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMEE :

La Société BGFI Bank Bénin, Société Anonyme avec Conseil d'Administration, inscrite au RCCM de Cotonou sous le

n°RB/COT//09B4663, dont le siège social est sis à Cotonou, Xwlacodji-Kpodji, immeuble COOP, ilot 4153 parcelle « A », agissant aux poursuites et diligence de son Directeur général en exercice, Pascal KOVE, demeurant et domicilié en qualité audit siège ;
Assistée de la SCPA HK & ASSOCIES ;

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

Dans le cadre de leurs activités et sur la base de la convention de compte courant en date des 13, 18 et 23 décembre 2013 et des conventions de crédits subséquentes, l'ONG FIDEVIE a bénéficié de BGFI BANK BENIN SA de plusieurs concours bancaires dont le dernier d'un montant de 300.000.000 francs CFA en date du 2 juin 2017. Qu'en garantie de remboursement de sa dette, l'ONG FIDEVIE a offert à la banque entre autres garanties une hypothèque sur l'immeuble urbain de contenance 03 ares 23 centiares consistant en la parcelle « B » du lot 365A, sis à AÏTCHEDJI, du lotissement d'AGORI, commune d'Abomey- Calavi. L'ONG FIDEVIE n'ayant pas honoré ses engagements, la BGFI BANK BENIN a clôturé unilatéralement son compte courant qui afficha un solde débiteur de deux cent quarante quatre millions trois cent vingt cinq mille cent trente six (244.352.136) francs CFA, lequel a été notifié à l'ONG FIDEVIE.

Après avoir procédé à la réquisition d'immatriculation de cet immeuble objet d'hypothèque, la Société BGFI BANK BENIN SA a servi à Antoinette Aurellie M. DEGUENON épouse BADA, Ismaël BADA et l'ONG FIDEVIE le 16 octobre 2020, un commandement de payer aux fins de saisie immobilière et a déposé au greffe du tribunal de commerce de Cotonou le 29 décembre 2020, un cahier de charge aux fins de la vente dudit immeuble ci dessus référencé.

Antoinette Aurélie M. DEGUENON épouse BADA, Ismaël BADA et l'ONG FIDEVIE ont inséré au cahier de charges, des dires en contestation de la

poursuite.

Lors de cet instance, le tribunal de céans a, suivant jugement avant dire droit n°069/2021/CPSI/TCC du 10 juin 2021, a commis l'expert-comptable

Richard VIAHO, avec pour mission de dégager le solde du compte courant liant la société BGFI BANK BENIN et l'ONG FIDEVIE. A la suite du dépôt du rapport de l'expert le 03 septembre 2021, les parties ont fait leurs différentes observations. Statuant sur lesdites observations, le Président de la section 4 du tribunal de commerce de Cotonou a rendu le 02 décembre 2021, **le jugement n°132/2021/CPSI/TCC** dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« PAR CES MOTIFS

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

1- Fixons la créance cause de la poursuite à la somme de 250.273.673 francs CFA ;

2- Déboutons Antoinette Aurélie M. DEGUENON épouse BADA, Ismaël BADA et l'ONG FIDEVIE de leurs demandes complémentaires ;

3- Ordonnons la restitution au profit de Richard VIAHO, expert-comptable, de la somme de 3.000.000 francs CFA consignée à la Caisse de dépôt et de consignation par la Société BGFI BANK BENIN SA ;

4- Condamnons l'ONG FIDEVIE à verser au même expert, la somme de 3.000.000 francs CFA ;

5- Disons que les mesures de restitutions de frais d'expertise et de condamnation au paiement desdits frais se feront au vu de la minute de la présente décision ;

6- Disons que l'adjudication aura lieu le 27 décembre 2021 devant Maître Jean –Jacques GBEDO, notaire à Cotonou ;

Réserveons les dépens. » ;

Par déclaration d'acte d'appel, en date du 13 décembre 2021, avec assignation de BGFI BANK BENIN SA et du Greffier En Chef du Tribunal de Commerce de Cotonou par devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière d'exécution, Antoinette Aurélie M. DEGUENON épouse BADA,

Ismaël BADA et l'ONG FIDEVIE ont relevé appel de ce jugement et a sollicité de la juridiction de céans d'une part de:

- le recevoir en son appel,
- infirmer, pour mauvaise application de l'article 28 alinéa 2 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions ;

Évoquant et statuant à nouveau :

Au principal

- Constaté que la procuration du 01 juin 2012 dont excipe la BGFI BANK BENIN SA pour justifier les virements des 02 juin 2012 et 06 juin 2017 a fait objet d'une procédure pénale et ordonner le sursis à statuer de la présente cause

Au subsidiaire

Dire que la non mise en place de la garantie AGF est imputable à faute à BGFI BANK BENIN SA et en conséquence conclure que la créance de BGFI BANK SA est éteinte à hauteur de 150.000.000 francs CFA ;

Au plus subsidiaire

Ordonner à la BGFI BANK BENIN de réaliser cette garantie AGF avant d'entreprendre la réalisation d'hypothèque conventionnelle ;

Au soutien de ses demandes, les appelants ont, par l'organe de leur conseil, exposé qu'ils ont plaidé entre autres moyens, l'insaisissabilité en l'état de l'immeuble objet de poursuite et l'absence du principe de la créance dont excipe l'intimé ;

Qu'ils ont également plaidé le défaut de mise en place de la garantie AGF est imputable à faute à l'intimée et que dès lors, ils ne sont pas débiteurs de la somme de cent vingt cinq millions (125.000.000) francs CFA ;

Que ce moyen a trait au principe même de leur créance ;

Que l'insaisissabilité de l'immeuble et le principe même de créance font partie des cas limitatifs dans lesquels l'appel est recevable ;

Que contrairement aux dires de l'intimée, leur appel est recevable au sens de l'article 300 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions ;

Que par ailleurs, ils ont relevé que la BGFI BANK BENIN SA a exécuté le 02 juin 2017 et 06 juin 2017 deux opérations de virement respectives de 50.000.000 francs CFA et 137.389.000 francs CFA au profit d'une tierce personne sans l'autorisation conjointe du Président du Conseil

d'Administration et de la Directive exécutive ;

Que la procuration du 01 juin 2012 dont excipe la BGFI BANK BENIN SA pour justifier ces deux opérations est émaillée de faux et a fait d'ailleurs l'objet d'une procédure pénale postérieurement à la reddition du jugement entrepris et par conséquent il y a lieu d'ordonner le sursis à statuer sur la présente action ;

Que ces deux opérations de virement respectives de 50.000.000 francs CFA et 137.389.000 francs CFA du 02 juin 2021 et de 06 juin 2017 au débit de son compte sont nulles et méritent d'être réintégréées au crédit de son compte pour constater l'extinction de la prétendue dette envers BGFI BANK BENIN SA ;

Qu'en outre le premier juge a affirmé que l'article 28 alinéa 2 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions n'est pas applicable en l'espèce ;

Qu'en articulant ainsi qu'il a fait, le premier juge a fait une mauvaise application de la loi et le jugement entrepris mérite également infirmation de ce chef ;

En réplique, l'intimée, par l'organe de leur conseil, a sollicité au principal, de déclarer les appelants irrecevables en leur appel, au subsidiaire, de confirmer en toutes ses dispositions le jugement n° 132/2021/CPSI/TCC du 02 décembre 2021 ;

Qu'elle a fait savoir au soutien de ses demandes que le jugement objet d'appel n'a statué ni sur le principe de créance, ni sur sur des moyens de fonds tirés de l'incapacité d'une des parties, la propriété, l'inaliénabilité et l'insaisissabilité du bien ;

Que par conséquent cet appel contre ledit jugement est irrecevable conformément aux dispositions de l'article 300 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions ;

Que par ailleurs sa créance est affectée, entre autres garanties, d'une hypothèque, par ricochet, elle n'est pas tenue de poursuivre la réalisation des biens meubles des appelants avant d'entamer celle de l'immeuble en

cause greffé d'hypothèque à son profit ;

Que c'est donc à légitime droit que le premier juge a dit que l'article l'article 28 alinéa 2 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions n'est pas applicable en l'espèce ;

Que dans la même veine, les deux opérations de virements 50.000.000 francs CFA et de 137.389.000 francs CFA ont été exécutées au profit de la société JOKER PLUS INTERNATIONAL SARL sur la base de la procuration régulière donnée par Ismaël BADA à Antoinette BADA pour faire seule, sur le compte de l'ONG FIDEVIE, des opérations de débit supérieures à cinq millions (5.000.000) francs CFA ;

Qu'il s'agit alors des opérations de débit effectuées régulièrement sur le compte de l'ONG FIDEVIE ;

Que le premier juge a bien fait de retenir la créance cause de la poursuite à la somme de 250.273.673 francs CFA ;

Qu'en un mot, le premier juge a fait manifestement une appréciation correcte des faits et une bonne application de la loi ;

Que c'est au regard de ce tout ce qui précède, qu'il sollicite, au subsidiaire, de la juridiction de céans de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de condamner les appelants aux dépens ;

Attendu que toutes les parties ont, par l'organe de leur conseil respectif, fait valoir leurs moyens de défense ;

Qu'il convient dès lors de déclarer le présent arrêt contradictoire à leur encontre, et de statuer en l'état ;

MOTIFS DE LA DECISION

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

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. ***

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 la juridiction de céans est incompétente pour connaître l'appel interjeté contre un jugement qui a statué sur la validité de l'arrêté unilatéral du solde du compte bancaire ;

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 la BGFI BANK BENIN SA a entrepris, la base la clôture unilatérale du compte courant de l'ONG FIDEVIE qui afficha un solde débiteur de deux cent quarante quatre millions trois cent vingt cinq mille cent trente six (244.352.136) francs CFA, la saisie immobilière de l'immeuble urbain de contenance 03 ares 23 centiares consistant en la parcelle « B » du lot 365A, sis à AÏTCHEDJI, du lotissement d'AGORI, commune d'Abomey-Calavi objet d'hypothèque à son profit dans le cadre du remboursement du crédit octroyé à l'ONG FIDEVIE ;

Que le montant de cette créance ayant été contesté par les appelants, le tribunal saisi a, par jugement avant dire droit n°069/2021/CPSI/TCC du 10 juin 2021, commis l'expert-comptable Richard VIAHO, avec pour mission de dégager le solde du compte courant liant la société BGFI BANK BENIN et l'ONG FIDEVIE ;

Que le rapport de cet expert a fait objet des observations , par les parties ;

Que les appelants avaient soulevé que LA BGFI BANK BENIN SA devrait poursuivre d'abord, au sens de l'article 28 alinéa 2 de l'acte uniforme OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions, la réalisation de la garantie AFD avant d'entamer la saisie immobilière de la parcelle mise en garantie ;

Qu'ils ont aussi invoqué la nullité des deux opérations de virements de

50.000.000 francs CFA et de 137.389.000 francs CFA en date des du 02

juin 2021 et de 06 juin 2017 inscrites au débit de compte courant de l'ONG FIDEVIE;

Que c'est sur ces observations que le premier juge a statué suivant le

jugement querellé en premier et dernier ressort dont le dispositif est ci dessus rappelé;

Que le jugement objet d'appel n'a donc statué ni sur le principe de créance, ni sur des moyens de fonds tirés de l'incapacité d'une des parties, la propriété, l'inaliénabilité et l'insaisissabilité du bien saisi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer irrecevable ;

Attendu que cet appel n'est donc pas respectueux de la loi ;

Attendu que conformément à l'article 714 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, la partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf décision contraire spécialement motivée ;

Qu'en l'espèce, Antoinette Aurélie M. DEGUENON épouse BADA, Ismaël BADA et l'ONG FIDEVIE, en tant que parties succombantes, seront condamnées aux entiers dépens;

PAR CES MOTIFS,

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

Constate que par déclaration d'acte d'appel, avec assignation en date du 13 décembre 2021, Antoinette Aurélie M. DEGUENON épouse BADA, Ismaël BADA et l'ONG FIDEVIE ont relevé appel du **jugement n°132/2021/CPSI/TCC** rendu le 02 décembre 2021 par le Président de la section 4 du tribunal de commerce de Cotonou statuant en matière de contentieux de saisie immobilière ;

Constate que cet appel n'est pas respectueux des dispositions de l'article 300 l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions ;

Dit que ce jugement n'est pas susceptible d'appel ;

Dit, qu'en conséquence, cet appel formé contre le jugement entrepris est irrecevable ;

Condamne Antoinette Aurélie M. DEGUENON épouse BADA, Ismaël BADA et l'ONG FIDEVIE aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Olga C. HOUETO ALOUKOU Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU

