

**REPUBLIQUE DU BENIN**

**COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU**

**1<sup>ERE</sup> CHAMBRE DU POLE 1**

**CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE**

**PREPARATOIRE**

**ARRET**

**N°007/25/1C-P1/**

**CACP/**

**CA-COM-C**

**DU 05 MARS 2025**

-----

**RÔLE GENERAL**

**BJ/CA-COM-**

**C/2024/1122**

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

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

MINISTERE PUBLIC: **Christian ADJAKAS**

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

**BALOGOUN**

DEBATS : Le 29 janvier 2025

Société dénommé  
« Comptoir des échanges  
commerciaux » par  
abréviation CODESCO  
SARL

Madame Yabavi Françoise  
VIANOU

**(M<sup>e</sup> Alphonse C.  
ADANDEDJAN)**

**C/**

Société BANQUE  
ATLANTIQUE DU BENIN  
S.A

**(SCPA HK)**

**MODE DE SAISINE DE LA COUR** : Déclaration d'appel avec assignation du 24 juin 2022 de Maître Bernadin BOBOE, Huissier de Justice près la Cour d'Appel et le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou.

**DECISION ATTAQUEE** : Jugement n° 047/2022/CPSI/TCC rendu le 13 juin 2022 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 05 mars 2025.

**LES PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTES** :

**Société CODESCO SARL « Comptoir des échanges commerciaux »**, au Capital de F CFA dix millions (10.000.000), immatriculée au Registre de Commerce et de Crédit Mobilier (RCCM)

de Cotonou sous le N°RB/COTONOU 11 B 7849, ayant son siège à Cotonou, carré N°529, Tél : 96 74 79 03, agissant aux diligences et poursuite de son Gérant en exercice demeurant et domicilié ès qualité au siège de ladite Société ;

**Madame Yabavi Françoise VIANOU**, Commerçante, caution réelle de la société CODESCO Sarl, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou.

Toutes deux assistées **de Maître Alphonse C. ADANDEDJAN, Avocat au Barreau du Bénin ;**

#### **D'UNE PART**

#### **INTIMEE :**

**Société BANQUE ATLANTIQUE DU BENIN S.A**, avec Conseil d'Administration au capital de F CFA vingt-huit milliards (28.000.000.000) dont le siège social est à Cotonou Rue du Gouverneur Bayol, Immeuble Atlantique, 08 BP 0682 Tri Postal, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Immobilier sous le N°RB/COT/07 B 1351, bénéficiant d'un agrément pour l'activité de banque sous le N° B 0115 P, IFU n°3200900819214, agissant aux poursuites et diligence de son directeur général en exercice demeurant et domicilié ès qualité au siège de ladite société, **assistée de la SCPA HK ;**

#### **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° 047/2022/CPSI/TCC rendu le 13 juin 2022, le juge de la saisie immobilière a statué comme ci-après, au tribunal de commerce de Cotonou, dans un contentieux entre le Comptoir des Echanges Commerciaux (CODESCO) SARL et Yabavi Françoise VIANOU d'une part, Banque Atlantique Bénin S.A, d'autre part ;

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

*Constatons qu'il n'y a pas d'enchérisseur dans la présente procédure de saisie immobilière ;*

*Adjugeons en conséquence à la Société Banque Atlantique S.A qui l'accepte aux clauses et conditions du cahier des charges, l'immeuble de forme quadrangulaire formant la parcelle « h » du lot 237 RFU (ex parcelle "b" du lot 663) d'une contenance de 08a 59ca du lotissement de Cotonou sis au quartier JERICHO, 6<sup>ème</sup> arrondissement, commune de Cotonou, objet du titre foncier n°15343 du livre foncier de la commune de Cotonou saisi sur Françoise Yabavi VIANOU épouse TCHOUKPA au prix de cent quarante-sept millions (147.000.000) francs CFA ;*

*Ordonnons à tous occupants dudit immeuble de le délaisser au profit de la Société Banque Atlantique du Bénin SA sous peine d'y être contraint par voie d'expulsion ou tous autres moyens légaux ;*

*Rappelons que l'exécution provisoire est de droit » ;*

Suivant exploit en date du 24 juin 2022 de Maître Bernadin BOBOE, Huissier de justice, CODESCO SARL et Yabavi Françoise VIANOU, caution réelle de la société, ont relevé appel de cette décision et attrait Banque Atlantique Bénin S.A devant la Cour de céans, en sollicitant l'infirmité du jugement querellé ;

Dans les conclusions de leur Conseil en date du 08 mars 2023, ils demandent à la Cour de :

- constater que leur appel a été interjeté dans les forme et délai prévus

par la loi et le déclarer recevable ;

- constater qu'ils se sont unis dans les liens du mariage sous le régime de la communauté réduite aux acquêts le 23 Mars 1998 ;

- constater que l'immeuble en cause est un bien indivis qui nécessite l'accord de TCHOUKPA Magloire en vue du cautionnement de la dette d'un tiers ;

- constater que Banque Atlantique Bénin S.A n'a pas provoqué le partage avant de procéder à la saisie et à la vente ;

- constater qu'un arrêté contradictoire de compte n'a pas été fait entre les parties et que la créance sur la base de laquelle l'adjudication a été faite est contestée ;

- dire que le cautionnement est nul et ne saurait constituer un fondement en vertu duquel un titre exécutoire résultant d'un acte notarié doit être établi pour pratiquer la saisie et la vente sur un immeuble indivis ;

- dire que la qualité du titre exécutoire résultant de l'acte notarié ne peut servir pour constater une créance liquide et exigible et déclarer nul le titre exécutoire objet de la vente de l'immeuble en cause ;

En réplique, Banque Atlantique Bénin S.A prie la Cour de déclarer l'appel irrecevable et de condamner les appelants aux dépens ;

### **Moyens des appelants**

CODESCO SARL et Yabavi Françoise VIANOU développent à l'appui de leurs prétentions, que la société a bénéficié de concours financiers de la Banque Atlantique Bénin S.A, dans le cadre d'importations de produits agro-alimentaires, en vertu d'une convention de compte courant du 08 août 2013 ;

Qu'en raison de violation à ses obligations commises par la banque, la société s'est retrouvée dans une situation financière qui l'a mise dans l'impossibilité d'honorer ses engagements ;

Que la banque a entrepris la saisie et la vente de l'immeuble affecté en garantie hypothécaire de sa créance, sans procéder à un arrêté contradictoire de comptes et, nonobstant l'irrégularité du cautionnement réel consenti par Yabavi Françoise VIANOU sur l'immeuble que les époux possèdent en commun ;

Que ce cautionnement et la vente immobilière par adjudication qui a suivi, ont été faits en violation des articles 190 alinéa 2, 202 alinéa 2 et 762 du code des personnes et de la famille ainsi que des articles 249 et 250 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui interdisent de telles opérations juridiques ;

Que le jugement entrepris mérite annulation ou infirmation de ces chefs;

### **Moyens de Banque Atlantique Bénin S.A**

Banque Atlantique Bénin S.A fait valoir que sur le fondement d'une convention de compte courant signée avec CODESCO SARL le 08 novembre 2013, elle a accordé à celle-ci des concours financiers d'un montant de cinq cent millions (500.000.000) FCFA ainsi qu'un crédit spot de soixante millions (60.000.000) FCFA ;

Qu'en garantie de ces concours, Yabavi Françoise VIANOU a offert en hypothèque l'immeuble formant la parcelle « B » du lot 663 qui a été immatriculé en son nom sous le titre foncier n°15343 du livre foncier de la commune de Cotonou ;

Que CODESCO SARL est restée débitrice de 499.316.487 FCFA en recouvrement duquel elle a signifié un commandement de payer aux débiteurs et déposé un cahier de charges devant le tribunal de commerce de Cotonou ;

Que les débiteurs n'ont pas communiqué de dires et observations, ce qui a conduit à l'adjudication de l'immeuble suivant le jugement n° 047/2022/CPSI/TCC rendu le 13 juin 2022 ;

Que l'appel formé par CODESCO SARL et Yabavi Françoise VIANOU est irrecevable, sur le fondement de l'article 293 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui dispose que la décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours ;

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

Vu la loi n° 2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice, telle que modifiée par la loi n° 2022-20 du 19 octobre 2022 ;

Attendu qu'aux termes de l'article 293 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « *la décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours, sans préjudice des dispositions de l'article 313 du présent uniforme ;*

Attendu que l'examen du jugement n° 047/2022/CPSI/TCC rendu le 13 juin 2022 révèle que « *le 29 mars 2022, la société Banque Atlantique Bénin S.A a signifié à la société CODESCO SARL, Yabavi Françoise VIANOU épouse TCHOUKPA et à Théophile Magloire TCHOUKPA, une sommation de prendre connaissance du cahier des charges ; le cahier des charges n'a pas enregistré de dires et l'audience d'adjudication a été fixée au 13 juin 2022 ; (...) aucun enchérisseur n'a justifié conformément au cahier des charges, de la consignation de trente-cinq millions (35.000.000) FCFA entre les mains du greffier en chef du tribunal de commerce de Cotonou ; en conséquence, après trois feux de bougie, il y a lieu de déclarer adjudicataire, le saisissant en l'occurrence, la société Banque Atlantique Bénin S.A » ;*

Qu'il ressort du dossier que CODESCO SARL et Yabavi Françoise VIANOU ont dirigé leur appel contre une décision judiciaire d'adjudication immobilière, le jugement n° 047/2022/CPSI/TCC rendu le 13 juin 2022 par le tribunal de commerce de Cotonou, en élevant des critiques contre la régularité de la garantie hypothécaire, la créance poursuivie et le titre exécutoire dont s'est prévalu Banque Atlantique Bénin S.A pour y parvenir, alors même qu'ils n'avaient élevé aucun grief à l'occasion de l'audience éventuelle, pour n'avoir inséré ni dire ni observation au cahier des charges de la saisie immobilière ;

Que la décision judiciaire d'adjudication est insusceptible d'appel aux termes de l'article 293 susvisé ;

Que le moyen d'irrecevabilité de l'appel soulevé par Banque Atlantique Bénin S.A est donc justifié et mérite d'être accueilli ;

Attendu, au titre des dépens, que CODESCO SARL et Yabavi Françoise VIANOU ayant succombé, seront condamnés à les supporter ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

Déclare irrecevable l'appel formé par le Comptoir des Echanges

Commerciaux (CODESCO) SARL et Yabavi Françoise VIANOU contre le jugement n° 047/2022/CPSI/TCC rendu le 13 juin 2022 par le tribunal de commerce de Cotonou ayant prononcé l'adjudication au profit de Banque Atlantique Bénin S.A de « l'immeuble de forme quadrangulaire formant la parcelle « h » du lot 237 RFU (ex parcelle « b » du lot 663) d'une contenance de 08a 59ca du lotissement de Cotonou sis au quartier JERICHO, 6<sup>ème</sup> arrondissement, commune de Cotonou, objet du titre foncier n°15343 du livre foncier de la commune de Cotonou saisi sur Françoise Yabavi VIANOU épouse TCHOUKPA au prix de cent quarante-sept millions (147.000.000) francs CFA » ;

Condamne CODESCO SARL et Yabavi Françoise VIANOU aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**