

ARRET :
N° 009/25/1C-P5/VE-
MARL/CA-COM-C
Du 03 Février 2025

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU
PREMIERE CHAMBRE PÔLE 5

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0074

PRESIDENT : Goumbadé Appolinaire HOUNKANNOU
CONSEILLERS CONSULAIRES : François AKOUTA et Laurent SOGNONNOU
MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS
GREFFIER D'AUDIENCE : Olga C. HOUETO ALOUKOU
DEBATS : 16 décembre 2024

La SOCIETE CHICA
S.A

Francisca Prisca
Ayaba ASSOGBA

(Maitre Elvis S. DIDE)

C/

LA SOCIETE
ECOBANK BENIN
S.A

(Maître Charles
BADOU)

MODE DE SAISINE DE LA COUR : acte d'appel avec assignation en date du 18 mars 2021 de Maître Octave Brice TOPANOU, Huissier de Justice ;

DECISION ATTAQUEE : jugement ADD N°024/2021/CPSI/TCC DU 04 mars 2024 du tribunal de commerce de Cotonou;

ARRET : contradictoire, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort prononcé le 03 février 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTES :

1-La SOCIETE CHICA S.A, inscrite au RCCM sous le numéro RB/CO/10 B 6315 (Ancien 25614-B) , ayant son siège social au carré n°991 AÏDJEDO, Tél : 21 32 57 84 Cadjèhoun, 011 BP CAMP GUEZO, agissant aux poursuites et diligences de son reorésentant légal, Monsieur Jacques A ; Yaovi TODE, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;
2-Madame Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA, Gérante de la société , de nationalité Béninoise, demeurant et domicilié au carré 1885 à Zogbohoulè, Cotonou ;
Assistés tous de Maitre Elvis S. DIDE, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART ;

INTIMEE :Société ECOBANK-BENIN SA, immatriculée au RCCM sous le numéro RB/COT/08, BP 2889, INSAE :2958101219559, dont le siège social est sis à Cotonou, zone commerciale Ganhi, rue du Gouverneur Bayol, 01 BP 1280, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès qualité au siège de ladite société ;
Assistée de Maitre Charles BADOU, Avocat au Barreau du Bénin;

D'AUTRE PART,

La cour,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les conseils en leurs conclusions et plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

FAITS ET PROCEDURES

Poursuivant le recouvrement forcé de sa créance de la somme de trois cent quatre-vingt treize millions cent quatre vingt onze mille cinq cent dix (393.191.510) francs CFA matérialisée par le jugement contradictoire n°024/19/1ère C.COM du 29 juillet 2019 rendu par la première chambre commerciale du tribunal de première instance de première classe de Cotonou, la Société ECOBANK-BENIN SA a servi à la Société CHICA SA et à Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA, un commandement de payer valant saisie immobilière et a déposé au greffe du tribunal de commerce de Cotonou le 15 octobre 2020, un cahier des charges pour parvenir à la vente de l'immeuble d'une contenance superficielle de 3 a 58 ca, formant la parcelle « g » du lot 21 du lotissement de Glogbo (Tohouè), sis à à Glogbo-Kraké Plage, arrondissement de Tohouè, commune de Sèmè-Podji, faisant l'objet du titre foncier n°2589 du livre foncier de Sèmè –Podji, volume XIV, folio. En réaction, la Société CHICA SA et Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA ont inséré au cahier des charges, des dire en contestation de la saisie immobilière en cause et sollicitent l'annulation de la poursuite pour diverses raisons.

Statuant sur les dire et observations des parties, le Président de la section 4 du tribunal de commerce de Cotonou a rendu le 04 mars 2021, **le jugement ADD n°024/2021/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 (cristées) avant dire droit, en premier et dernier ressort ;

1- rejetons les demandes d'annulation de la poursuite formulée par la Société CHICA SA et Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA;

2- Fixons l'adjudication au 29 mars 2021 ;

3- Rappelons que l'exécution provisoire est de droit;

4- Réserveons les dépens ;

5- Renvoyons la cause au rôle d'attente en attendant le procès verbal d'adjudication; »

Par déclaration d'acte d'appel, en date du 18 mars 2021, avec assignation de la Société ECOBANK BENIN SA par devant la Cour

d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, la Société CHICA S.A et dame ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba ont relevé appel de ce jugement et ont sollicité de la juridiction de céans d'une part de:

- les recevoir en leur appel ;
- Infirmier le jugement entrepris en ce que le premier juge a rejeté le moyen tiré de la nullité du commandement de payer aux fins de saisie immobilière et ce, en violation de l'article 254 alinéa 1 de l'AUPSRVE ;
- infirmer le jugement entrepris en ce que le premier juge a estimé :
 - qu'il n'y a pas eu absence d'hypothèque ;
 - qu'il n'y a pas irrégularité de la convention hypothécaire ;
 - que la Société ECOBANK BENIN SA est titulaire d'une créance hypothécaire ou privilégiée ;
 - qu'il y a un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ;
 - qu'il n'y a pas eu violation de l'article 28 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
 - qu'il n'y a pas eu défaut de publication du commandement de payer ;
 - que le cahier de charges comporte la mention du titre exécutoire

Évoquant et statuant à nouveau :

- Annuler purement et simplement toute la procédure de saisie immobilière pour défaut de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, nullité du commandement de payer aux fins de saisie immobilière en date du 14 août 2020 et du cahier des charges déposé au greffe du tribunal le 15 Octobre 2020 ;
- Condamner la Société ECOBANK BENIN S.A aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Elvis S. DIDE , Avocat au Barreau du Bénin ;

Au soutien de ses demandes, les appelantes ont, par l'organe de leur conseil, exposé que dans le cadre de leur relation d'affaires, la Société CHICA SA et la Société ECOBANK-BENIN SA ont eu à convenir, suivant un acte notarié intitulé convention de compte courant avec promesse d'affectation hypothécaire en date des 29 février et 05 mars 2008, d'une ouverture de compte courant dans lequel elles pourront faire enregistrer

toutes les opérations entre elles ;

Que pour sûreté et garantie de remboursement du solde éventuellement débiteur de son compte courant, dame Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA a, suivant acte notarié intitulé « Complément de garantie par la Société CHICA SA, fait au profit de l'intimée, à la hauteur de 287.000.00 francs CFA, une promesse pure et simple d'affectation en hypothèque son immeuble formant la parcelle « g » du lot 21 du lotissement de Glogo (Tohouè), faisant l'objet du titre foncier n°2589 du livre foncier de Sèmè –Podji, volume XIV, folio ;

Que sur la base des actes notariés, de la grosse du jugement contradictoire n°024/19/1ère C.COM du 29 juillet 2019 rendu par la première chambre commerciale du tribunal de première instance de première classe de Cotonou et la convention d'hypothèque sans date, la société ECOBANK-BENIN SA leur a fait délaisser commandement d'avoir à payer la somme de 393.191.510 sans quoi, il sera procédé à la saisie immobilière de l'immeuble affecté en garantie ;

Que le 19 octobre 2020, sommation leur ont faite de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente de l'immeuble objet du titre foncier n°2589 ;

Qu'alors que la procédure de saisie immobilière, entreprise à leur rencontre, est manifestement irrégulière et susceptible d'annulation en raison de l'absence de prétendue hypothèque et de la violation des règles gouvernant la saisie immobilière, le premier juge a curieusement rejeté leurs demandes d'annulation et fixé l'adjudication au 29 mars 2021 ;

Qu'en se déterminant ainsi qu'il l'a fait, le premier juge a fait une mauvaise application de la loi et une très mauvaise appréciation des faits ;

Que dès lors, sa décision mérite infirmation totale ;

Qu'en effet, la procédure de saisie immobilière entreprise par l'intimée est émaillée de plusieurs irrégularités à savoir : l'absence d'hypothèque, irrégularité de la convention hypothécaire, l'absence de privilège, absence de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, la violation de l'article 28 l'AUPSRVE, la nullité du commandement de payer aux fins de saisie immobilière, le défaut de la publication du commandement de payer et la nullité du cahier des charges ;

Qu'ils prient la cour de céans de constater :

- Que l'acte notarié sans date intitulé « affectation hypothécaire par

la Société CHICA SA au profit de ECONK BENIN » sur le fondement duquel la saisie immobilière est entreprise sur l'immeuble objet du titre foncier n°2589, ne constitue pas un titre exécutoire ;

- l'absence notoire d'hypothèque au profit de la banque ECOBANK BENIN SA ;
- Que la dite banque n'a donc pas qualité de créancière hypothécaire, laquelle est obligatoire pour entreprendre directement et en premier lieu une procédure immobilière ;
- Que l'expropriation de l'immeuble objet d'un titre foncier n°2589 viole les dispositions de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- Que l'expropriation forcée entreprise par l'intimée n'est pas régulière ni légale et mérite purement et simplement annulation ;

Qu'au regard de ces différentes irrégularités ayant entaché la procédure de saisie immobilière entreprise par la Société ECABANK –BENIN SA elle prie la juridiction de céans d'infirmer totalement le jugement querellé et de déclarer nulle toute cette procédure de saisie immobilière pour défaut de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, nullité de commandement de payer aux fins de saisie immobilière en date du 14 août 2020 et du cahier de charges déposé au greffe au tribunal le 15 Octobre 2020 puis condamner la société ECOBANK BENIN SA aux dépens dont distraction au profit de Maître Elvys S. DIDE ;

En réplique, la Société ECOBANK BENIN SA, par l'organe de son conseil, a sollicité de la juridiction de céans d'abord :

au principal, de déclarer incompétent la cour d'appel de Cotonou statuant en matière commerciale et invoque à l'appui de cette demande qu'au sens de l'article 585.1 de la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en République du Bénin, modifiée et complétée par loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice : « Les saisies immobilières sont poursuivies devant le juge de l'exécution. » ;

Qu'alors que l'appelant, à travers l'acte d'appel avec assignation en date du 18 mars, a saisi la cour d'appel de Cotonou statuant en matière commerciale au lieu d'interjeter son appel devant la chambre de l'exécution de la dite cour ;

Qu'au nombre des chambres de la cour d'appel de Cotonou, figure une chambre de l'exécution ;

Que par conséquent la cour d'appel de Cotonou statuant en matière

commerciale est radicalement incompétente ;

Qu'ensuite, au subsidiaire, elle sollicite l'irrecevabilité de l'appel relevé contre le jugement entrepris au motif que d'une part, cet appel n'a pas été notifié au greffier de la juridiction ;

Que ce faisant l'appelant a violé l'article 301 de l'AUPSRVE qui est une disposition d'ordre public dont l'inobservation est sanctionnée par l'irrecevabilité ;

Que d'autre part, elle a fait savoir qu'au sens de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, le jugement querellé n'est pas susceptible d'appel dans la mesure où le premier juge n'a statué ni sur le principe de créance, ni sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, ni sur la propriété, ni sur l'insaisissabilité ou l'inaliénabilité des biens saisis ;

Que le présent jugement avant dire droit entrepris a été rendu à bon droit en premier et dernier ressort par le premier juge et par conséquent n'est pas susceptible d'appel ;

Que tout appel, interjeté contre ledit jugement, est purement irrecevable ;

Que par ailleurs, elle relève que l'adjudication de l'immeuble nanti du titre foncier n° 2589 du livre foncier de Sèmè -Podji, volume XIV a déjà été prononcée, le 29 mars 2021, en l'étude du notaire convenu, Maître Olympe DJOSSOUVI, au profit de la Société ECOBANK-BENIN SA ;

Que par conséquent, elle prie la cour de déclarer la présente procédure sans objet ;

Qu'enfin, au très subsidiaire, elle sollicite la confirmation du jugement attaqué en toutes ses dispositions au motif que :

- L'existence de l'hypothèque consentie en faveur de la société ECOBANK-BENIN SA par dame Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA ne souffre d'aucune contestation et est, donc régulière ;
- L'intimée a un droit de suite et de préférence ;
- L'intimée a poursuivi la vente forcée de l'immeuble dont il s'agit en vertu de titres exécutoires ;
- elle ne peut pas être contrainte à une poursuite préalable sur les biens meubles de son débiteur avant d'entreprendre la réalisation de la garantie hypothécaire constituée en sa faveur ;
- Le commandement de payer du 14 août 2020 est conforme à la

loi ainsi que le cahier de charges du 09 octobre 2020 ;

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 L'EXCEPTION D'INCOMPETENCE

Attendu que la Société ECOBANK BENIN SA a sollicité l'incompétence de la cour de céans au motif qu'au sens de l'article 585.1 de la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en République du Bénin, modifiée et complétée par la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice : « Les saisies immobilières sont poursuivies devant le juge de l'exécution. » ;

Qu'alors que les appelants, à travers l'acte d'appel avec assignation en date du 18 mars 2021, ont saisi la cour d'appel de Cotonou statuant en matière commerciale au lieu d'interjeter leur appel devant la chambre de l'exécution de la dite cour ;

Attendu que l'article 34 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose : « *la compétence des juridictions, en raison de la matière, est déterminée par les règles relatives à l'organisation judiciaire et par les dispositions particulières* » ;

Attendu que la compétence d'attribution d'une juridiction est déterminée par l'objet du litige ;

Que la compétence d'une juridiction est son aptitude à connaître d'une prétention déterminée matériellement et territorialement ;

Que dès lors, il y a incompétence de la juridiction saisie si la loi ou une convention valable désigne une autre juridiction comme compétente à l'exclusion de celle saisie effectivement ;

Attendu que la juridiction de céans est saisie du contentieux de saisie immobilière ;

Attendu que l'article 585.1 de la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en République du Bénin, modifiée et complétée par la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice dispose : « **Les saisies immobilières sont poursuivies devant le juge de l'exécution.** » ;

Qu'au sens de l'article 589 du même texte, sous réserve des dispositions de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, les décisions du juge de l'exécution, à l'exception des mesures d'administration judiciaire, **sont susceptibles d'appel devant la chambre de l'exécution de la cour d'appel compétente** ;

Qu'il ressort de la lecture combinée de ces deux articles que, sous réserve des dispositions de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, les contentieux des saisies immobilières relèvent de la compétence du juge de l'exécution d'une part et, les appels formés contre les décisions rendues, par le juge de l'exécution en cette matière, sont de la compétence exclusive de la chambre de l'exécution de la cour d'appel compétence d'autre part ;

Attendu que la présente procédure a été initiée suivant l'acte d'appel avec assignation en date du 18 mars 2021 ;

Que l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution adopté le 10 avril 1998, applicable aux faits de la cause, ne dispose pas autrement sur la procédure de saisie immobilière ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que le jugement entrepris est une décision rendue le 04 mars 2021 entre les parties par le juge de l'exécution par délégation du pouvoir du président du tribunal de commerce de Cotonou statuant en matière de contentieux de saisie immobilière ;

Que par déclaration d'acte d'appel, en date du 18 mars 2021, avec assignation de la Société ECOBANK BENIN SA par devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, la Société CHICA SA et dame ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba ont relevé appel de ce jugement ;

Attendu cet appel relevé devant la cour d'appel de Cotonou statuant en matière commerciale n'est pas conforme à la loi ;

Qu'il y a lieu de se déclarer incompétent et renvoie les parties à mieux se pouvoir ;

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, la Société CHICA SA et dame ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba , en tant que parties succombantes, seront condamnées aux entiers dépens sans qu'il ne soit nécessaire de statuer sur la

demande de distraction de dépens au profit de Maître Evis S. DIDE,
Avocat au barreau du Bénin ;

PAR CES MOTIFS .

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

Constate que la juridiction de céans est saisie du contentieux de saisie immobilière initié suivant l'acte d'appel avec assignation en date du 18 mars 2021 par la Société CHICA SA et dame ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba ;

Dit qu'en conséquence, est applicable aux faits de la cause, l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution adopté le 10 avril 1998 ;

Dit qu'en relevant appel du jugement ADD N°024/2021/CPSI/TC du 04 mars 2024 par déclaration d'acte d'appel, en date du 18 mars 2021, avec assignation de la Société ECOBANK-BENIN SA devant la cour d'appel de Cotonou statuant en matière commerciale, la Société CHICA SA et dame ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba n'ont pas respecté les dispositions de l'article 589 de la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en République du Bénin, modifiée et complétée par la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Qu'en conséquence, se déclare incompétent et renvoie les parties à mieux à se pouvoir ;

Condamne la Société CHICA SA et dame ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Olga C. HOUETO

Goumbadé Appolinaire

ALOUKOU

HOUNKANNOU

