

ARRET :
N° 011/25/1C-P5/VE-
MARL/CA-COM-C
Du 03 Février 2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0170

Société CETRANE SARL

Romain TCHIBOZO

(Maitre Elvis S. DIDE et
Maitre Fidel ABOUTA)

C/

Société Générale Bénin

(SCPA HK)

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 : 03 Décembre 2024

MODE DE SAISINE DE LA COUR : acte d'appel, avec assignation en date du 07 juillet 2021 de Maitre Marc O. A. OREKAN, Huissier de Justice

DECISION ATTAQUEE : jugement ADD N°073/2021/CPSI/TCC rendu entre les parties le du 24 juin 2021 par le tribunal de commerce de Cotonou

ARRET : arrêt contradictoire en matière commerciale de contentieux de saisie immobilière, en appel et en dernier ressort prononcé le 03 février 2025

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :

1- Société CETRANE SARL, inscrite au RCCM sous le numéro RB/COT/14 B11072, IFU :N°32008196718, ayant son siège social au lot n°3499 Kouhounou, Cotonou, 07 BP 0090, Tél : (00229) 21 38 0 58/21 14 73 77, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, monsieur TCHIBOZO Romain, demeurant et domicilié ès qualité audit siège ;

2- Monsieur TCHIBOZO Romain, Gérant de société, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié au lot n°3499 Kouhounou, Cotonou, 07 BP 0090, Tél : (00229) 21 38 0 58/21 14 73 77 ;

Tous, assistés de Maître Elvis S. DIDE et Maître Fidel ABOUTA, avocats au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART

INTIMEE : Société Générale Bénin SA, immatriculée au RCCM de Cotonou sous numéro RB/COT/07 B2058, dont le siège social est au lot n°4153, avenue clozel, Cotonou, 01 BP 585 , Tél : (229) 21 31 83 00, fax : (229) 21 31 82 95, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualité audit siège ;
Assistée de la SCPA HK & ASSOCIES

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

Le 13 octobre 2020, la Société Générale Bénin SA a servi à la Société CETRANE SARL et à Romain TCHIBOZO, un commandement de payer aux fins de saisie immobilière et a déposé au greffe du tribunal de commerce de Cotonou, un cahier des charges pour parvenir à la vente de l'immeuble urbain bâti formant la parcelle « a bis » du lot 666 sise à Jericho 2, sixième Arrondissement, Commune de Cotonou, immatriculé sous le numéro 10750 du livre foncier de Cotonou ;

La Société CETRANE SARL et Romain TCHIBOZO ont inséré au cahier des charges, des dire en contestation de la poursuite. La Société Générale Bénin a soutenu le rejet desdites prétentions.

Statuant sur ce contentieux de recouvrement forcé de créance ayant opposé les deux parties, le président du tribunal de commerce de Cotonou a rendu entre les parties le jugement ADD N°073/2021/CPSI/TCC du 24 juin 2021 dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« PAR CES MOTIFS

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

- Rejetons les demandes d'annulation de la poursuite et d'expertises formulées par la société CETRANE SARL et Romain TCHIBOZO ;**
- Disons que l'adjudication aura lieu le 26 juillet 2021 en l'Etude de Maître Jean-Jacques GBEDO, Notaire à Cotonou ;**
- Renvoyons la cause au rôle d'attente pour le procès verbal d'adjudication. »**

Par déclaration d'acte d'appel, en date du 07 juillet 2021, avec assignation de la Société Générale Bénin SA par devant la Cour

d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, la Société

CETRANE SARL et Romain TCHIBOZO ont relevé appel de ce jugement et ont sollicité de la juridiction de céans d'une part de les recevoir en leur appel, d'infirmer le jugement entrepris pour avoir ordonné l'adjudication de l'immeuble en cause, puis évoquant et statuant à nouveau, dire que le jugement entrepris ne peut, en l'état, être exécuté et ordonner l'expertise immobilière de l'immeuble sus indiqué et mettre les frais à la charge unique de la Société Générale du Bénin ;

Au soutien de ses demandes, les appelants ont, par l'organe de leur conseil, exposé que la Société CETRANE SARL est en relation d'affaires avec la Société Générale du Bénin et, à cet à ce titre entretient dans ses livres un compte courant dont l'ouverture a été constatée et matérialisée par l'acte notarié en date des 07 et 14 décembre 2015 ;

Que pour sûreté et garantie du remboursement des concours bancaires obtenus auprès de l'intimée, Romain TCHIBOZO s'est porté caution réelle en offrant en hypothèque son immeuble bâti formant la parcelle « a bis » du lot 666, objet du titre foncier 10750, sis à Jéricho 2, 6ème arrondissement de la commune de Cotonou ;

Que sans la moindre information à l'endroit de la caution réelle, violant ainsi les dispositions des articles 23,24 et 25 de l'Acte uniforme relatives aux sûretés, l'intimée a procédé unilatéralement à la clôture du compte courant ouvert au nom de la Société CETRANE SARL qui afficha un solde créditeur à son profit de 592.956.165 francs CFA ;

Que dans ces conditions que la Société Générale du Bénin a, suivant l'exploit en date du 13 octobre 2020, leur a signifié l'acte notarié portant ouverture de compte courant en date des 07 et 14 décembre 2015, avec commandement de payer le montant supra indiqué, ce, aux fins de saisie immobilière de l'immeuble en cause pour parvenir au recouvrement de soit disant créance ;

Que suivant l'exploit en date du 13 janvier 2021, sommation leur a été délaissée à l'effet de prendre connaissance du cahier de charges et d'assister à la vente de l'immeuble mis en garantie ;

Que ce recouvrement forcé de créance entrepris par la banque sur la seule base de l'acte notarié sus indiqué est totalement irrégulier et abusif et mérite donc annulation pure et simple ;

Que curieusement, en dépit les nombreuses irrégularités jonchant

ladite expropriation forcée de l'immeuble sus référencée, le premier juge a rejeté la demande d'annulation de la poursuite sollicitée et fixé l'adjudication de l'immeuble en question au 26 juillet 2021 ;

Qu'il n'a nullement tenu compte de la valeur vénale actuelle de l'immeuble retenue ni de la mise à prix contenu dans le cahier de charges ;

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

Que dès lors ce jugement mérité infirmation en ce qu'il préjudice gravement aux intérêts des appelants ;

Qu'en statuant sur leur demande d'expertise immobilière concernant la mise à prix de l'immeuble litigieux, le premier juge s'est contenté d'affirmer que la mise à prix fixée au cahier de charges à la somme de 592.978.154 est conforme au quart de la valeur de l'immeuble exigé par l'article 270.10 de l'acte uniforme de l'OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions ;

Qu'à la réalité , cette mise à prix est fixée sur le fondement d'un rapport d'expertise immobilière réalisé à la demande des frais de Romain TCHIBOZO en 2015 où l'immeuble objet de la saisie querellée était en pleine construction alors qu'à la date où le premier juge statuait, cet immeuble est totalement construit et habité ;

Que dès lors sa valeur actuelle dépasse manifestement celle effectuée en 2015 ;

Que cette mise à prix fixée dans ces conditions n'est ni sérieuse ni objective ;

Qu'articulant ainsi qu'il l'a fait, le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, ils sollicitent de la juridiction de céans d'infirmier le jugement entrepris et, de se fonder sur l'article 331 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale, sociale et des comptes, pour ordonner une expertise immobilière de l'immeuble objet de la poursuite aux fins de la fixation de la mise à prix conséquente ;

En réplique, Société Générale du Bénin, par l'organe de son conseil, a sollicité au principal :

- L'irrecevabilité de l'appel interjeté par les appelants pour défaut de notification de l'acte d'appel au greffe du tribunal de commerce de

Cotonou et invoque au soutien de cette demande que cette formalité est prévue à peine d'irrecevabilité par l'article 301 alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, une disposition d'ordre publique ;

- L'irrecevabilité de l'appel pour cause de nullité de l'acte d'appel tirée de la violation de l'article 301 alinéa 3 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, une disposition d'ordre publique ;

Qu'il ressort de cette disposition que l'acte d'appel doit contenir à peine de nullité l'exposé des moyens invoqués par l'appelant à l'appui de son appel ;

Que cette nullité a pour conséquence l'irrecevabilité de l'appel ;

Qu'en l'espèce, l'appelant s'est contenté d'affirmer que le premier juge aurait fait une très mauvaise application de la loi sans démontrer un tel grief contre le jugement entrepris ;

Qu'en outre, il n'a pas visé dans son acte d'appel les dispositions de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions ainsi que celles de l'acte uniforme portant sur les sûretés qu'ils estiment être violées par cette décision ;

Qu'il y a donc lieu de déclarer irrecevable son appel pour violation de cette disposition invoquée ci haut ;

- L'irrecevabilité de l'appel de la société CETRANE SARL et de Romain TCHIBOZO en ce que le premier juge a statué à bon droit en premier et dernier ressort conformément à l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions à tel enseigne que le jugement entrepris n'est pas susceptible d'appel ;

Qu'au subsidiaire, l'intimée sollicite la confirmation du jugement querellé en toutes ses dispositions et de condamner les appelants aux dépens au motif que le premier juge a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi ;

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.**

Elles 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 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 Société Générale du Bénin a entrepris, sur la base la clôture du compte courant de la Société CETRANE SARL qui afficha un solde débiteur de cinq cent quatre vingt douze millions neuf cent cinquante mille cent soixante huit (592.950.168) francs CFA, la saisie immobilière de l'immeuble urbain bâti formant la parcelle « a bis » du lot 666 sise à Jericho 2, sixième Arrondissement, Commune de Cotonou, immatriculé sous le numéro 10750 du livre foncier de Cotonou objet d'hypothèque à son profit ;

Que l'existence de cette créance n'a jamais été contesté par les appelants ;

Que devant le premier juge, ils ont plutôt remis en cause le caractère

liquide et exigible de cette créance au motif que le compte courant ouvert au nom de la Société CETRANE SARL n'a pas fait objet d'un arrêté de compte contradictoire entre les parties et n'a donc pas été régulièrement clôturé ;

Qu'ils ont également remis en cause le montant de mise à prix fixé par le premier juge dans le cadre de la procédure d'adjudication de l'immeuble sus indiqué initiée par l'intimée au motif que la valeur vénale de l'immeuble a été sous estimée et par ricochet, sollicité l'expertise immobilière dudit immeuble ;

Que par ailleurs, ils sont soulevé le défaut de la publication effective du commandement de payer et la violation des articles 23 et 24 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés ;

Que c'est sur ces demandes insérées au cahier de charges que le premier juge a statué suivant le jugement querellé rendu 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 ;

Attendu que cet appel n'est donc pas respectueux de la loi dans la mesure où ce jugement entrepris n'est pas susceptible d'appel ;

Qu'il y a lieu de le déclarer irrecevable;

Attendu que la Société CETRANE SARL et Romain TCHIBOZO ont succombé dans la présente cause, ils seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS .

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

Constata que par acte d'appel, avec assignation en date du 07 juillet 2021, la Société CETRANE SARL et Romain TCHIBOZO ont relevé appel du jugement ADD N°073/2021/CPSI/TCC rendu le du 24 juin 2021 par le Président de la section 4 du tribunal de commerce de Cotonou statuant en matière de contentieux de saisie immobilière ;

Constata 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 la Société CETRANE SARL et Romain TCHIBOZO aux
dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Olga C. HOUETO ALOUKOU

**Goumbadé Appolinaire
HOUNKANNOU**

