

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU
1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCE et INFORMATIQUE

ARRET
N°011/25/1C-P2/
CFIN/
CA-COM-C
DU 21 MARS 2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/1117

ADJAKALE S. Marthe
(Me SACRAMENTO)

C/

ECOBANK BENIN S.A
(Me BADOU)

Josué SALANON
(Me GOUHIZOUN)

PRESIDENT : **William KODJOH-KPAKPASSOU**

CONSEILLERS CONSULAIRES : **Chimène ADJALLA et Maurice YEDOMON**

MINISTERE PUBLIC: **Christian ADJAKAS**

GREFFIER D'AUDIENCE: **Maître Arnaud SOKOU**

DERNIERE AUDIENCE : le 07 février 2025

MODES DE SAISINE DE LA COUR : - Acte d'appel avec assignation en date du 15 mars 2021 de Maître Simplicite DAKO, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance de Première Classe et la Cour d'Appel de Cotonou ;
- Acte d'appel avec assignation en date du 16 mars 2021 ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement ADD N°025/2021/CPSI/TCC rendu entre les parties le 04 mars 2021 par le Tribunal de Commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort, prononcé le 21 mars 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT :

ADJAKALE Sèmèvo Marthe, Commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée au carré 83 ZOCA, Abomey-Calavi, 01 BP 1785 Cotonou, Tél : 01-97-79-76-76, assistée de **Maître Igor SACRAMENTO, Avocat au Barreau du Bénin** ;

D'UNE PART

INTIMES :

SALANON Josué, Commerçant, de nationalité béninoise, inscrit au RCCM sous le numéro 07-A 514, IFU N° 3201001850712, exerçant sous l'enseigne « Etablissements JOSUE & FRERES », demeurant et domicilié à Abomey-Calavi, Tél : 01-97-97-35-35, assisté de **Maître Jeffrey GOUHIZOUN, Avocat au Barreau du Bénin** ;

ECOBANK BENIN S.A, au capital social de FCFA 10.000.000.000, immatriculée au RCCM sous le numéro RB/COT/08 B 2889, dont le siège social est sis à Cotonou, rue du Gouverneur Bayol, 01 BP 1280 Cotonou, Tél : 21313069, prise en personne de son Directeur Général, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, assistée de **Maître Charles BADOU, Avocat au Barreau du Bénin** ;

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 avant-dire-droit n° 025/2021/CPSI/TCC rendu le 04 mars 2021, le juge de la saisie immobilière du tribunal de commerce de Cotonou, a statué suivant le dispositif ci-après :

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

1- Rejetons l'ensemble des demandes d'annulation et de déchéance relatives à la poursuite formulées par Josué SALANON et Marthe Sèmèvo ADJAKALE;

2- Rejetons également les demandes de sursis à la poursuite formulées par les susnommés ;

3- Fixons l'adjudication au 29 mars 2021 ;

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

5- Réserveons les dépens ;

6- Renvoyons la cause au rôle d'attente du tribunal pour le procès-verbal d'adjudication » ;

Par exploit du 15 mars 2021, ADJAKALE S. Marthe a interjeté appel contre ledit jugement, en assignant Josué SALANON et ECOBANK BENIN S.A devant la Cour, sollicitant l'annulation ou l'infirmité de la décision querellée ;

Par exploit du 16 mars 2021, Josué SALANON a interjeté appel contre ledit jugement, en assignant ADJAKALE S. Marthe et ECOBANK BENIN S.A devant la Cour, sollicitant l'annulation ou l'infirmité de la décision querellée ;

ADJAKALE S. Marthe demande à la Cour :

1. En la forme, de déclarer son recours recevable en ce qu'il a été

exercé dans les forme et délai légaux ;

2. Au fond, de :

- constater que le premier juge a violé la loi ;
- constater que le jugement procède d'une mauvaise appréciation des faits et d'une mauvaise application de la loi ;
- constater que la décision attaquée est empreinte d'un mal jugé ;

En conséquence, annuler le jugement rendu, à défaut, l'infirmen en toutes ses dispositions, évoquer et statuer à nouveau, aux fins de :

- déclarer nul le pouvoir spécial et l'ensemble de la procédure de saisie immobilière, pour représentation irrégulière de ECOBANK BENIN S.A;
- à défaut, déclarer nul le commandement de payer aux fins de saisie immobilière pour violation des dispositions des articles 254 alinéa 1 et 254 alinéa 4 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) ;
- à défaut, déclarer nulle la procédure pour défaut de publication du commandement de payer et pour violation des dispositions de la grosse ;
- à défaut, déclarer nul le cahier des charges et par conséquent, déclarer nulle toute la procédure ;
- à défaut en outre, déclarer la banque déchue pour défaut de publication du commandement d'une part et pour dépôt du cahier des charges sans sa publication d'autre part ;
- à défaut encore, ordonner le sursis à statuer de la présente cause en attendant la décision du juge au pénal ;
- à défaut, ordonner le sursis à statuer en attendant la décision du juge commercial saisi de l'annulation d'hypothèque ;
- déclarer nulle l'ensemble de la procédure pour violation de l'article 247 de l'Acte Uniforme relatif aux voies d'exécution ;
- déclarer la banque déchue de tout droit vis-à-vis de Marthe ADJAKALE et condamner ECOBANK BENIN S.A aux dépens ;

Josué SALANON prie la Cour de déclarer recevable son recours en la forme, puis au fond, de :

- constater qu'il n'a pas été procédé à la clôture du compte courant avant la poursuite en saisie immobilière ;
- constater que de ce fait, la créance dont le recouvrement est poursuivi n'est ni certaine, ni liquide, ni exigible ;
- constater que les cautions n'ont pas été mises en demeure avant les poursuites;
- déclarer nulle la sommation d'avoir à prendre connaissance du cahier des charges et assister à la vente en date du 22 janvier 2020 ;
- prononcer la déchéance de la débitrice à la poursuite de la saisie entreprise pour défaut de sommation d'avoir à prendre connaissance de cahier des charges dans le délai requis ;
- déclarer nulle la saisie initiée sur l'immeuble rural bâti de forme quadrangulaire, d'une contenance superficielle de deux ares quatre-vingt et un centiares (02a 81ca) sis à SPI N°3 ZOPAH, formant la parcelle « e » commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier n°19278 inséré au Registre foncier de la circonscription de la Commune d'Abomey-Calavi volume XLII, Folio 195, appartenant à ADJAKALE Marthe, pour défaut de créance certaine, liquide et exigible et pour défaut de mise en demeure préalable ;

ECOBANK BENIN S.A demande à la Cour de :

- Premièrement ;

Constater que le jugement avant-dire-droit n°025/2021/CPSI/TCC du 04 mars 2021 a été rendu en premier et dernier ressort ;

Dire et juger que le jugement avant-dire-droit n°025/2021/CPSI/TCC du 04 mars 2021 n'a pas statué sur le principe même de la créance, encore moins sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis ;

Constater que les actes d'appels des 15 et 16 mars 2021 n'ont pas été notifiés au greffe du tribunal de commerce de Cotonou, en violation

de l'article 301 de l'AUPSRVE ;

Dire que les appels interjetés par SALANON Josué et ADJAKALE Sèmèvo Marthe contre le jugement avant dire droit n°025/2021/CPSI/TCC du 04 mars 2021 sont irrecevables, en vertu des articles 300 et 301 de l'AUPSRVE ;

DEUXIEMEMENT ;

Constater que conformément aux termes du jugement avant-dire-droit n°025/2021/CPSI/TCC du 04 mars 2021, il a été prononcé, le 29 mars 2021, en l'étude du notaire convenu, Maître Michel Olympe DJOSSOUVI, au profit de la société ECOBANK-BENIN SA, l'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier n°9278 ;

Constater que le jugement avant-dire-droit n°025/2021/CPSI/TCC du 04 mars 2021, rendu en dernier ressort, a l'autorité de la chose jugée ;

Dire et juger que le juge de l'exécution ne peut remettre en cause la chose jugée ;

Dire que la présente procédure d'appel contre le jugement avant-dire-droit n°025/2021/CPSI/TCC du 04 mars 2021 est sans objet, parce que l'adjudication de l'immeuble nanti du titre foncier n°9278 a déjà été prononcée ;

TROISIEMEMENT ;

Dire et juger que le pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière du 16 juin 2020 n'est pas nul ;

Dire et juger que la sommation d'avoir à prendre connaissance du cahier des charges est régulière ;

Dire et juger que le commandement de payer des 02 et 03 juillet 2020 est régulier ;

Dire et juger que le commandement de payer des 02 et 03 juillet 2020 a été publié ;

Dire et juger que les stipulations de l'acte notarié des 11 et 14 juillet 2014 n'ont pas été violées ;

Dire et juger que le cahier des charges du 08 septembre 2020 est

conforme à l'article 267 de l'AUPSRVE ;

Dire et juger que la société ECOBANK-BENIN SA n'est pas déchue ;

Rejeter le sursis à statuer sollicité par ADJAKALE Sèmèvo Marthe ;

Dire et juger que l'hypothèque consentie sur l'immeuble objet du titre foncier n°9278 est régulière ;

Dire et juger que les articles 31 et 247 de l'AUPSRVE ont été respectés ;

Dire et juger que la créance de la société ECOBANK-BENIN SA d'un montant de francs CFA 243.733.197 est certaine, liquide et exigible ;

Rejeter le défaut de principe de créance de la banque vis-à-vis de Madame ADJAKALE Marthe ;

Confirmer purement et simplement le jugement avant-dire-droit n°025/2021/CPSI/TCC du 04 mars 2021 rendu par le tribunal de commerce de Cotonou, en toutes ses dispositions ;

QUATRIEMEMENT

Déboutter ADJAKALE Sèmèvo Marthe et SALANON Josué de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

Ordonner l'exécution provisoire sur minute de la présente décision ;

Dans son acte d'appel, Josué SALANON développe que dans ses dires et observations à l'audience éventuelle, il a souligné que l'action en recouvrement de la banque comporte des vices et irrégularités et soulevé la nullité de la procédure, sans succès ;

Que la décision rendue procède d'une mauvaise analyse des faits et d'une interprétation erronée de la règle de droit ;

Devant la Cour, l'appelant Josué SALANON a constitué un Conseil, mais celui-ci n'a pas versé de conclusions au dossier ;

ADJAKALE S. Marthe a réitéré devant la Cour, les prétentions exprimées dans l'acte d'appel, demandant l'annulation du jugement ou son infirmation, en ce que le premier juge a rejeté les moyens articulés contre la procédure de saisie immobilière, en violation de la

loi ;

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 300 (alinéa 1 à 3) de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution, « *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 des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une partie, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis. Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition* » ;

Que l'article 301 (alinéa 1 à 3) énonce, par ailleurs, que « *L'appel est notifié à toutes les parties en cause à leur domicile réel ou élu. L'acte est également notifié, dans le délai d'appel, au greffe de la juridiction compétente, visé et mentionné par lui au cahier des charges* » ;

Attendu que dans ses conclusions, ECOBANK BENIN S.A soulève l'irrecevabilité de l'appel formé par ADJAKALE S. Marthe et Josué SALANON, sur le fondement des dispositions susvisées ;

Qu'il ressort de l'examen des actes d'appel des 15 et 16 mars 2021, que ni ADJAKALE S. Marthe ni Josué SALANON n'ont notifié leur appel au greffe du tribunal de commerce de Cotonou, cependant qu'il est de droit constant que les dispositions impératives de l'article 301, notamment en ses alinéas 1 à 3, sont d'ordre public et que leur inobservation doit être sanctionnée par l'irrecevabilité ;

Qu'à cet égard, il y a lieu de déclarer irrecevables, les recours formés par les appelants ;

Attendu, par ailleurs, qu'il est établi par la procédure et tel qu'il ressort de la décision querellée, que « *Josué SALANON et ADJAKALE Sèmèvo*

Marthe ont inséré au cahier des charges, des dires en contestation de la saisie immobilière entreprise et demandé :

- 1. l'annulation de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges ;*
- 2. la déchéance de ECOBANK BENIN S.A pour défaut de sommation de prendre connaissance du cahier des charges ;*
- 3. l'annulation de la poursuite pour existence d'une décision antérieure du juge des contentieux de la saisie immobilière, défaut d'arrêté contradictoire de compte courant et absence de mise en demeure ;*
- 4. l'annulation du pouvoir spécial ;*
- 5. l'annulation du commandement de payer pour défaut de reproduction ou la copie du titre exécutoire et défaut d'indication de la juridiction devant laquelle sera poursuivie la vente ;*
- 6. le sursis à statuer en raison de la règle, le criminel tient le civil en l'état ;*
- 7. le sursis à statuer en raison de l'existence d'une procédure au fond relative à l'annulation de l'hypothèque ;*
- 8. le défaut de publication du commandement de payer ;*
- 9. l'absence d'ordonnance commettant le notaire ;*
- 10. l'absence d'indication des droits réels inscrits ; 11. le dépôt du cahier des charges sans publication du commandement de payer ;*
- 12. le défaut de signature de l'acte notarié par ADJAKALE Sèmèvo Marthe ;*
- 13. le défaut du pouvoir de représentation de Honoré SESSINOU à l'acte et défaut de procuration notariée ;*
- 14. le défaut de paraphe des pages de l'acte par les parties et absence d'interprète alors que ADJAKALE Sèmèvo Marthe ne s'exprime pas en français ;*
- 15. le défaut de principe de créance » ;*

Attendu que dans son jugement, la juridiction de premier degré a

relevé que Josué SALANON, le débiteur, a été invité par ECOBANK BENIN S.A à une séance d'arrêté contradictoire de son compte courant dans les livres de la banque, sur la créance fixée à 243.733.197 dans la lettre d'invitation, mais que ce dernier n'a pas déféré à ladite invitation ;

Qu'il a conclu au rejet des contestations de sa dette par Josué SALANON ;

Qu'en réalité, la voie de l'appel n'est pas ouverte contre le jugement en cause ;

Qu'à cet égard, le recours des appelants est également irrecevable ;

Attendu que les recourants succombant, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare irrecevable l'appel formé par Josué SALANON et ADJAKALE S. Marthe contre le

jugement avant-dire-droit n° 025/2021/CPSI/TCC rendu le 04 mars 2021 par le juge de la saisie immobilière du tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne Josué SALANON et ADJAKALE S. Marthe aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT