

REPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCE et INFORMATIQUE

ARRET
N°015/25/1C-P2/
CFIN/
CA-COM-C
DU 09 MAI 2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0125

Banque Atlantique Bénin
S.A

(SCPA GAMA ; Me
Sévérin QUENUM)

C/

LOPEZ Kifayat

Société ADOUKE SARL

(Me DOVONOU Elie et
Me AKONDE)

PRESIDENT : William KODJOH-KPAKPASSOU

CONSEILLERS CONSULAIRES : François AKOUTA et Chimène
ADJALLA

MINISTERE PUBLIC: Christian ADJAKAS

GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Arnaud SOKOU

DERNIERE AUDIENCE : le 13 décembre 2024

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation en date
du 26 mai 2023 de Maître Alain AKPO, Huissier de Justice près le Tribunal
de Première Instance de Première Classe et la Cour d'Appel de Cotonou ;

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°042/23/CJ1/SII/TCC rendu entre les
parties le 25 mai 2023 par le Tribunal de Commerce de Cotonou ;

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier
ressort, prononcé le 09 mai 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :

Banque Atlantique Bénin SA, ayant son siège social à Ganhi à Cotonou,
Rue du Gouverneur Bayol, Immeuble Atlantique, enregistrée au RCCM
sous le numéro RB COT 07 B 1351, 08 BP 0682, Tri Postal, Tél : 01 21 31
10 18 et 01 21 31 10 19, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur
Général, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, élisant domicile
audit lieu, ayant pour conseil la SCPA GAMA & Associés au siège de
laquelle domicile est élu en tant que de besoin ;

D'UNE PART

INTIMEES :

LOPEZ Kifayat, Gérante de société, de nationalité béninoise, demeurant et
domiciliée à Cotonou, Carré 168, Bocossi, Tokpa, Missèbo ;0

Société ADOUKE SARL, immatriculée au RCCM sous le numéro
RB/COT11 B 7959, ayant son siège social au lot numéro 168, Missèbo à
Cotonou, prise en la personne de sa gérante, demeurant et domiciliée audit
siège social, toutes assistées des Maîtres Elie DOVONOU et Amos
AKONDE, tous Avocats au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART

LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Ouïe les parties en leurs moyens et conclusions ;

Vu les réquisitions du Ministère Public en date du 24 novembre 2023 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par le jugement n° 042/23/CJ1/SII/TCC rendu le 25 mai 2023, le tribunal de commerce de Cotonou a statué comme ci-après, dans un contentieux entre, d'une part LOPEZ Kifayat et la société ADOUKE SARL, d'autre part la société Banque Atlantique du Bénin S.A :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, et en premier ressort ;

1. constate que l'acte de dation en paiement des 17 et 20 février 2017 en l'étude de Maître Irène ADJAGBA ICHOLA mentionne l'existence d'une hypothèque sur l'immeuble constitué de :

- un terrain urbain bâti de forme quadrangulaire formant la parcelle « m » du lot numéro 72 RFU (ex parcelle « d » du lot 168), sis à Missèbo sixième arrondissement, commune de Cotonou, d'une contenance superficielle de 03a 03ca objet du titre foncier n° 7954 de Cotonou ;

- un terrain urbain bâti de forme quadrangulaire formant la parcelle « d » (issue de la division de l'ex-parcelle « d » en « d' », du lot numéro 168 parcelle « i » du numéro 72 RFU lotissement de Cotonou, quartier Bokossi-Tokpa, d'une contenance superficielle de trois ares trente-trois centiares (03a33ca), dont le certificat de propriété foncière est en cours d'établissement ;

2. Constate également que cette mention de l'acte notarié n'est pas contestée ;

3. Annule la dation en paiement consentie sur ledit immeuble par Kifayat LOPEZ au profit de la Banque Atlantique Bénin S.A à travers l'acte sus-évoqué ;

4. Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

5. Condamne la société Banque Atlantique du Bénin S.A aux dépens » ;

La société Banque Atlantique du Bénin S.A a relevé appel de ce jugement, par exploit du 26 mai 2023 de Maître Alain AKPO, Huissier de justice, et

attire LOPEZ Kifayat et la société ADOUKE SARL devant la Cour, demandant qu'il lui plaise :

En la forme

- de recevoir son appel comme fait dans les formes et délais légaux ;

Au fond

- de l'y dire bien fondée, d'infirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions et de statuer à nouveau ;

- de dire que préalablement à la conclusion de la convention de dation en paiement, les parties n'avaient jamais été liées par une convention d'hypothèque ;

- de dire que c'est à bon droit que la convention de dation en paiement a donc été signée par acte notarié ;

- de rejeter la demande d'annulation de la dation en paiement conclue entre les parties en dates des 17 et 20 février 2017 ;

- de condamner les requises aux dépens ;

Suivant les conclusions des 09 octobre 2023 et 23 octobre 2023, les Conseils de l'appelante ont réitéré leurs demandes ;

Les intimées LOPEZ Kifayat et la société ADOUKE SARL demandent à la Cour :

- à titre préalable, de faire injonction à la Banque Atlantique Bénin S.A, de produire les différentes conventions entre elle et la société ADOUKE SARL et LOPEZ Kifayat, ainsi que les relevés des comptes courant et de prêt, sous astreintes comminatoires de francs CFA cinquante millions (50.000.000) par jour de retard ;

- à titre principal, d'ordonner le sursis à statuer en attendant l'aboutissement de la procédure n° BJ/e-TCC/23/0302 pendante devant le tribunal de commerce de Cotonou;

- à titre subsidiaire, de confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

- de condamner l'appelante aux entiers dépens ;

Par décision avant-dire-droit n° 225/CH.COM/2023 rendu le 19 juillet 2023, à la demande de la société Banque Atlantique du Bénin S.A et après échange de moyens entre les parties sur la comparution du notaire ayant formalisé

l'acte de dation en paiement, la Cour d'Appel de Cotonou, en sa chambre commerciale, a rendu l'arrêt dont le dispositif suit, et sous les motifs ci-après :

« Attendu que Kifayat LOPEZ et la société ADOUKE SARL sollicitent de la cour de déclarer irrecevable la demande de comparution personnelle du notaire, Maître Irène ICHOLA ADJAGBA aux motifs qu'il s'agit d'une demande nouvelle en appel et une mesure d'instruction ne pourrait être ordonnée contre un acte notarié que dans le cadre d'une procédure d'inscription de faux ;

Qu'au subsidiaire, elles demandent à la cour de rejeter ladite demande en raison de ce qu'elle serait mal fondée ;

Attendu que la mesure de comparution personnelle d'un tiers, instrumentaire d'un acte, pour éclairer la cour est une mesure d'instruction et non une demande nouvelle au sens des dispositions de l'article 643 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Qu'une telle mesure peut être ordonnée si la juridiction saisie l'estime nécessaire, qu'il s'agisse d'un acte authentique ou non et ce, qu'il y ait inscription de faux ou pas ;

Que le fait que l'acte notarié fasse foi jusqu'à inscription de faux ne saurait empêcher une juridiction de procéder à des vérifications liminaires lorsque certaines mentions dudit acte font objet de contestation ;

Attendu qu'en l'espèce, l'acte de dation en paiement fait état de ce que l'immeuble en cause serait l'objet d'une convention d'hypothèque entre les parties ce qui est fortement contestée par la Banque Atlantique du Bénin S.A ;

Que le notaire ayant formalisé les différents actes intervenus entre les parties pourrait confirmer si une convention d'hypothèque avait existé entre les parties ou s'il s'agissait d'une méprise de sa part relativement à ladite mention ;

Que la demande de comparution personnelle de Maître Irène ICHOLA ADJAGBA, Notaire, est recevable et bien fondée ;

Qu'il échet d'y faire droit ;

Par ces motifs, statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, par arrêt avant-dire-droit et en dernier ressort ;

Déclare la société Banque Atlantique du Bénin S.A recevable en son appel ;

Ordonne la comparution personnelle de Maître Irène ICHOLA ADJAGBA, Notaire, à l'audience du 26 juillet 2023 aux fins d'éclairer la cour sur l'existence ou non d'une convention d'hypothèque entre les parties ;

Réserve les dépens » ;

En date du 20 juillet 2023, Maître Irène ICHOLA ADJAGBA a dressé un acte de son ministère, libellé comme suit :

« Exposé

Dans le cadre de ses activités, Banque Atlantique a accordé à la société ADOUKE SARL représentée par Madame Kifayat LOPEZ, un concours financier sous forme de crédit à court terme d'un montant d'un milliard huit cent millions (1.800.000.000) francs CFA ;

En raison de difficultés liées à la conjoncture économique, la société ADOUKE SARL n'a pas pu honorer ses engagements de sorte que son compte dans les livres de Banque Atlantique présentait une créance douteuse et litigieuse de francs CFA, un milliard deux cent soixante-quatre millions quatre cent soixante-quinze mille quarante-cinq (1.264.475.045), comprenant la somme de soixante-huit millions cent trente-huit mille quatre cent quatre-vingt-quinze (68.138.495) FCFA montant de la dette de la société ADOUKE SARL envers BSIC BENIN remboursée par Banque Atlantique.

Pour apurer la situation de la société ADOUKE SARL dans les livres de Banque Atlantique, Madame Kifayat LOPEZ a offert en dation en paiement pour un milliard deux cent soixante-quatre millions quatre cent soixante-quinze mille quarante-cinq (1.264.475.045) francs CFA l'immeuble objet des titres fonciers numéros 7954 et 15080 de Cotonou suivant acte en date des dix-sept et vingt février deux mil dix-sept reçu par le notaire soussigné. Ledit acte est assortie d'une convention de rachat conclue pour une durée de trois (03) ans.

N'ayant pas levé l'option de rachat à l'issue de ce délai, Banque Atlantique a sommé Madame Kifayat LOPEZ d'avoir à délaisser l'immeuble et l'a assignée en expulsion.

Cette dernière, en réaction, a assigné Banque Atlantique en annulation de l'acte de dation en paiement. Par jugement en date du 25 mai deux mil vingt-trois, le tribunal de commerce de Cotonou a annulé l'acte de dation au motif qu'il fait état de l'existence d'une hypothèque au profit de Banque Atlantique.

Le présent acte a pour but de clarifier les termes qui ont laissé croire à

l'existence d'une hypothèque au profit de Banque Atlantique.

Ceci exposé, il est passé à l'acte de clarification objet des présentes.

Acte de clarification

Aux termes de l'acte de dation en paiement reçu par le notaire soussigné, les dix-sept et vingt février deux mil dix-sept, il a été mentionné au troisième paragraphe de l'exposé et au premier paragraphe de l'acte de dation en paiement ce qui suit :

« pour apurer la situation de la société ADOUKE SARL dans les livres de Banque Atlantique, cette dernière a obtenu de la gérante de ladite société, Madame Kifayat LOPEZ, qu'elle lui offre en dation en paiement pour un milliard deux cent soixante-quatre millions quatre cent soixante-quinze mille quarante-cinq (1.264.475.045) francs CFA, l'immeuble ci-après désigné, qu'elle lui avait hypothéqué en garantie des dettes de la société ADOUKE SARL.

Par les présentes, Madame Kifayat LOPEZ vend à titre de dation en paiement à la Banque Atlantique, ce qui est accepté pour elle par son directeur général, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, l'immeuble bâti sur deux terrains désignés ci-après, hypothéqué au profit de la banque, moyennant la somme de un milliard deux cent soixante-quatre millions quatre cent soixante-quinze mille quarante-cinq (1.264.475.045).

Les mentions contenues dans ces paragraphes qui laissent croire que le bien objet de la dation en paiement a été hypothéqué au profit de Banque Atlantique, procèdent d'une erreur. En réalité, ce bien avait été hypothéqué au profit de BSIC BENIN ainsi que l'attestent les bordereaux analytiques 3 et 4, insérés dans la copie du titre foncier numéro 7954 de Cotonou.

Il résulte de ces bordereaux qu'en dehors de l'immeuble consenti à BSIC BENIN, aucune autre hypothèque n'est inscrite sur le titre foncier susmentionné » ;

A l'audience du 26 juillet 2023, devant la Cour d'Appel de Cotonou, Maître Irène ICHOLA ADJAGBA comparant en personne a déclaré qu'il y a eu une erreur matérielle dans la rédaction de l'acte de dation en paiement et qu'il n'y a aucune inscription d'hypothèque au profit de la société Banque Atlantique du Bénin S.A ;

Le 31 juillet 2023, le Conseil de LOPEZ Kifayat et de la société ADOUKE SARL, agissant en leurs noms et pour leur compte, a déposé au secrétariat du

Président de la Cour d'Appel de Cotonou, un « *acte d'inscription de faux contre un acte authentique* » en date du 28 juillet 2023 appuyé d'un « *pouvoir spécial aux fins d'inscription de faux contre un acte authentique* », délivré par les intimés ;

Invoquant à l'appui, les dispositions de l'article 70 de la loi n° 2012-15 portant statut du notariat en République du Bénin et celles de l'article 1319 du code civil, les requérantes à l'inscription de faux demandent à la Cour de :

- constater que dans l'acte authentique de dation en paiement en date des 17 et 20 février 2017, Maître Irène ADJAGBA ICHOLA, Notaire indique au titre de ses constatations personnelles que l'immeuble donné en dation en paiement était hypothéqué au profit de la Banque Atlantique du Bénin S.A ;
- constater que dans un autre acte en date du 20 juillet 2023 et ensuite à l'occasion de ses déclarations à la barre de la chambre commerciale de la Cour d'Appel de Cotonou, elle a admis que ces mentions n'étaient pas conformes à la vérité ;
- déclarer faux l'acte authentique de dation en paiement des 17 et 20 février 2017 ;

Dire que mention en sera faite en marge de l'acte de dation en paiement et que la minute dudit acte sera désormais conservée au greffe de la Cour d'Appel de Cotonou ;

Suivant conclusions en date du 11 septembre 2023, en réponse à l'inscription de faux, la société Banque Atlantique du Bénin S.A, par l'organe de son Conseil prie la Cour de :

- constater que la première mention de l'acte notarié attaqué en faux figure dans les énonciations des parties, et non dans le corps de l'acte notarié proprement dit ;
- dire que l'incident de faux est irrecevable ou la rejeter comme mal fondé en droit ;
- constater que s'agissant de la présentation de la banque atlantique dans le corps de l'acte, la notaire a précisé dès la première page de présentation des parties : « la société sus désignée ci-après dénommée BANQUE ATLANTIQUE » ;
- constater que la mention attaquée en faux fait référence à la banque et non à la BANQUE ATLANTIQUE ;

- constater que toutes les fois que la notaire a voulu faire référence à la banque atlantique dans le corps de l'acte, elle a toujours précisé BANQUE ATLANTIQUE ;
- constater que dans un acte de clarification, ladite notaire a précisé que la banque dont il s'agit est la BSIC et non la BANQUE ATLANTIQUE ;
- constater que le titre foncier de l'immeuble a été produit par la notaire pour soutenir que l'hypothèque en cause était consentie au profit de la BSIC BENIN S.A ;
- constater que les intimées ne rapportent pas la preuve de l'existence d'une hypothèque au profit de Banque Atlantique ;
- dire qu'il n'existe aucune convention d'hypothèque entre les parties relativement à l'immeuble en cause et infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;
- dire, en évoquant et statuant à nouveau, que l'acte de dation en paiement des 17 et 20 février 2017 ne souffre pas d'irrégularité et rejeter la demande relative à son annulation ;
- ordonner l'expulsion de la société ADOUKE SARL et de Kifayat LOPEZ, tant de leurs personnes, de leurs

biens que de tous occupants de leur chef de l'immeuble bâti urbain de forme quadrangulaire formant la parcelle 'm' du lot numéro 72 RFU (ex parcelle « d » du lot numéro 168), sis à Missèbo, d'une contenance superficielle de 03a 33ca objet du titre foncier numéro 7954 de Cotonou et l'immeuble urbain bâti de forme quadrangulaire formant la parcelle "d" (issu de la division de l'ex-parcelle "d" en "d" et "d" du lot numéro 168), actuelle parcelle du l'ilot 72 RFU lotissement d'une contenance superficielle de 03a 30ca ;

- ordonner l'exécution sur minute du présent arrêt en ce qui concerne l'expulsion ;

Condamner les intimées aux entiers dépens ;

MOYENS DE L'APPELANTE

La société Banque Atlantique du Bénin S.A développe qu'à l'occasion des relations d'affaires avec la société ADOUKE SARL et LOPEZ Kifayat, celles-ci sont restées lui devoir la somme d'un milliard huit cent mille (1.800.000.000) FCFA ;

Qu'à la suite de plusieurs pourparlers, les parties ont signé une convention de restructuration le 14 septembre 2015, que LOPEZ Kifayat et la société ADOUKE SARL n'ont pas respecté, restant devoir 1.264.475.045 FCFA ;

Que les parties se sont ensuite retrouvées et elles ont conclu une convention de vente à titre de dation en date des 17 et 20 février 2017 portant sur l'immeuble bâti urbain de forme quadrangulaire formant la parcelle 'm' du lot numéro 72 RFU (ex parcelle « d » du lot numéro 168), sis à Missèbo, d'une contenance superficielle de 03a 33ca objet du titre foncier numéro 7954 de Cotonou et l'immeuble urbain bâti de forme quadrangulaire formant la parcelle "d" (issu de la division de l'ex-parcelle "d" en "d" et "d" du lot numéro 168), actuelle parcelle du l'ilot 72 RFU lotissement d'une contenance superficielle de 03a 30ca, laquelle a été régulièrement inscrite sur le titre foncier n° 7954 de Cotonou et une mutation a été faite au nom de la banque ;

Qu'il avait été prévu la possibilité de rachat du bien, au même prix, dans un délai de trois (03) ans, qui n'a pas été mise en œuvre par LOPEZ Kifayat, de sorte que son expulsion des lieux a été entreprise ;

Qu'en réaction, LOPEZ Kifayat a saisi le tribunal de commerce de Cotonou en annulation de ladite dation en paiement ;

Que le jugement du tribunal a été rendu au mépris des dispositions des articles 246 et 247 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, celles des articles 198 à 200 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés ainsi que celles de l'article 1134 du code civil, en ce que ladite juridiction a considéré qu'il existerait préalablement une hypothèque entre les parties, alors qu'il a été démontré devant le premier juge qu'il n'en a jamais été ainsi ;

Que la Cour a ordonné la comparution personnelle du notaire instrumentaire qui a confirmé à la barre qu'elle n'y a pas eu d'hypothèque entre les parties et a appuyé ses déclarations d'un acte de clarification ;

Qu'en réaction, les intimés ont élevé un incident de faux contre l'acte de dation en paiement, alors qu'en l'espèce, la mention relative à l'hypothèque ne concerne pas une constatation personnelle du notaire instrumentaire, mais constitue une énonciation des parties à l'acte et ne relève donc pas du régime des inscriptions de faux ;

Que le notaire instrumentaire ayant indiqué que la mention de l'hypothèque est une reproduction des énonciations des parties à l'acte, cette énonciation peut être corrigée par la preuve contraire ;

Que c'est la BSIC BENIN S.A qui était bénéficiaire d'une hypothèque sur l'immeuble ;

Que l'acte de dation en paiement ne comporte en lui-même aucun faux intellectuel, mais un défaut de précision de la banque bénéficiaire de l'hypothèque, ce qui ne compromet pas son authenticité ;

Que les articulations de la motivation du premier juge sont fausses, inexactes et erronées, l'hypothèque alléguée n'existant pas ;

Que l'absence d'hypothèque exclut l'application des dispositions des articles 246 et 246 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ainsi que celles des articles 198, 199 et 200 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés ;

Qu'il y a lieu de rejeter l'inscription de faux ou de l'écarter en ce qu'elle est inopportune et impertinente, en faisant application des articles 374 et 375 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes qui laissent la latitude au juge d'aviser sur une telle demande ;

Qu'elle est devenue propriétaire de l'immeuble en cause par l'effet de la dation en paiement, de sorte que la Cour doit donner force à la volonté des parties exprimée par acte notarié de dation en paiement et faire droit à la demande en expulsion telle que sollicitée devant le premier juge, en infirmant le jugement querellé et en rejetant tous les moyens des intimées, y compris ceux relatifs à une cession de créances, qui n'a pas été conclue par les parties ;

MOYENS DES INTIMEES

La société ADOUKE SARL et LOPEZ Kifayat font valoir que dans le cadre de leurs relations avec la société Banque Atlantique du Bénin S.A, celle-ci a proposé la restructuration de leur dette dont elle a fixé unilatéralement le montant à 1.800.000.000 FCFA ;

Que LOPEZ Kifayat, gérante de la société ADOUKE SARL, a affecté en hypothèque au profit de la banque son immeuble objet du titre foncier n° 7954 de Cotonou ainsi que la parcelle « I » du lot numéro 72 RFU du lotissement de Cotonou, dont le certificat de propriété foncière était en cours d'établissement en son nom ;

Que n'ayant pu respecter les clauses de la convention de restructuration, elle a été contrainte de consentir une dation en paiement sur l'immeuble préalablement hypothéqué, pour un montant de 1.264.475.045 FCFA ;

Que la BSIC BENIN S.A qui était également bénéficiaire d'une hypothèque sur le même immeuble, en a donné mainlevée totale ;

Qu'ayant compris qu'elle a été flouée par la banque, LOPEZ Kifayat a saisi le tribunal de commerce de Cotonou aux fins d'annulation de ladite dation et d'expertise de son compte ;

Qu'elle demande la production de pièces relatives aux conventions de crédit entre la société ADOUKE SARL et la banque ainsi que les relevés de compte courant et de différents comptes de prêts ;

Que la Cour devrait surseoir à statuer, jusqu'à la décision en appel sur l'expertise de compte de la société ADOUKE SARL ;

Que le jugement querellé mérite confirmation en toutes ses dispositions, en ce que :

- le premier juge a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi ;

- la cession de créances intervenue entre la BSIC BENIN S.A et la Banque Atlantique du Bénin S.A a transmis à celle-ci les accessoires de ladite créance, à savoir l'hypothèque sur l'immeuble objet de la dation en paiement ;

- la dation en paiement est entachée de dol, car la créance de 1.264.475.045 FCFA procède de manœuvres frauduleuses de la banque ;

- la dation en paiement est fautive ;

Que pour parvenir à l'annulation de la dation en paiement, le tribunal a démontré l'existence d'une hypothèque entre les parties ;

Que la cour doit rejeter tous les moyens de l'appelante et les déclarations du notaire instrumentaire ;

Attendu que suivant acte en date du 24 novembre 2023, le Ministère Public a pris des conclusions aux fins d'une bonne application de la loi ;

DISCUSSION

SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL

Attendu qu'aux termes de l'article 621 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes tel que modifié par la loi n° 2016-16 du 28 juillet 2016, « *en matière contentieuse, le délai d'appel est d'un (01) mois sauf en matière commerciale où le délai d'appel est de*

quinze (15) jours » ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appel interjeté par la Banque Atlantique du Bénin S.A contre le jugement n° 042/23/CJ1/SII/TCC rendu le 25 mai 2023 par le tribunal de commerce de Cotonou, suivant exploit du 26 mai 2023 de Maître Alain AKPO, Huissier de justice, l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR L'INFIRMATION DU JUGEMENT ENTREPRIS

Attendu qu'aux termes de l'article 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en ses alinéas 1^{er} à 3, « *le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.*

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Toutefois, il ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat » ;

Qu'en outre, l'article 11 dudit code énonce que « *Le juge a le pouvoir d'ordonner d'office toutes les mesures d'instruction légalement admissibles* » ;

Attendu que le jugement dont est appel a été rendu sur l'action introduite par LOPEZ Kifayat et la société ADOUKE SARL devant le tribunal de commerce de Cotonou, aux fins d'annulation de l'acte de dation en paiement en date des 17 et 20 février 2017 intervenue entre elle et la Banque Atlantique du Bénin S.A ;

Que le tribunal s'est basé sur les dispositions de l'article 246 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et celles des articles 198 à 200 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés et a fondé sa décision sur l'existence d'une hypothèque consentie par LOPEZ Kifayat au profit de la Banque Atlantique du Bénin S.A, en retenant que la « *dation en paiement viole les dispositions légales relatives à l'attribution en paiement d'un immeuble donné en paiement* » ;

Mais, attendu que devant le tribunal, ainsi d'ailleurs qu'il est mentionné dans

le jugement attaqué, la Banque Atlantique du Bénin S.A a soutenu qu'il n'existe aucune convention d'hypothèque entre les parties ;

Que devant la Cour d'appel , elle a réitéré ce moyen ;

Attendu que le point litigieux de l'acte de dation en paiement et sur lequel les parties expriment des moyens et des prétentions opposées, apparaît premièrement dans la partie dite « exposé » de l'acte en cause et est libellé comme suit : « *pour apurer la situation de la société ADOUKE SARL dans les livres de BANQUE ATLANTIQUE, cette dernière a obtenu de la gérante ladite société, Madame Kifayat LOPEZ, qu'elle lui offre en dation en paiement pour un milliard deux cent soixante-quatre millions quatre cent soixante-quinze mille quarante-cinq (1.264.475.045), l'immeuble ci-après désigné, qu'elle lui avait hypothéqué en garantie des dettes de la société ADOUKE.*

En conséquence, les parties se sont présentées devant le notaire et l'ont requis de dresser acte de la dation en paiement convenues entre elles, sans le concours ni la participation dudit notaire qui n'en est que le rédacteur ». Ceci exposé, il est passé objet des présentes » ;

Que dans la suite, il figure dans le paragraphe intitulé « *dation en paiement* » et libellé comme suit « *par les présentes, Madame Kifayat LOPEZ vend à titre de dation en paiement à BANQUE ATLANTIQUE, ce qui est accepté pour elle par son directeur général, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, l'immeuble bâti sur deux terrains désignés ci-après, hypothéqué au profit de la banque, moyennant une somme de un milliard deux cent soixante-quatre millions quatre cent soixante-quinze mille quarante-cinq (1.264.475.045) francs CFA* » ;

Attendu qu'exerçant les pouvoirs d'instruction prévus par la loi, la Cour d'Appel de Cotonou, précédemment au transfert de la procédure devant la Cour d'Appel de Commerce, a ordonné, par l'arrêt avant-dire-droit n° 225/CH.COM/2023 du 19 juillet 2023 dont les motifs et dispositif sont rappelés ci-dessus, la comparution personnelle du notaire instrumentaire ;

Que l'instruction de la cause a révélé que dans la réalité, aucune convention d'hypothèque n'a été conclue et n'a existé entre les parties ;

Que le notaire instrumentaire a appuyé ses déclarations d'un acte dit de clarification, dans les termes énoncés ci-dessus, qui traduisent que la mention « *l'immeuble ci-après désigné, qu'elle lui avait hypothéqué en garantie des dettes de la société ADOUKE* » procède d'une erreur matérielle ;

Que l'acte de clarification du 20 juillet 2023 indique que « *Les mentions*

contenues dans ces paragraphes qui laissent croire que le bien objet de la dation en paiement a été hypothéqué au profit de Banque Atlantique, procèdent d'une erreur. En réalité, ce bien avait été hypothéqué au profit de BSIC BENIN ainsi que l'attestent les bordereaux analytiques 3 et 4, insérés dans la copie du titre foncier numéro 7954 de Cotonou.

Il résulte de ces bordereaux qu'en dehors de l'immeuble consenti à BSIC BENIN, aucune autre hypothèque n'est inscrite sur le titre foncier susmentionné » ;

Qu'il est versé au dossier, l'état descriptif de l'immeuble en cause, qui attestent l'absence d'hypothèque entre Banque Atlantique du Bénin S.A et LOPEZ Kifayat, en ce qui concerne les obligations discutées par les parties ;

Attendu qu'il apparaît ainsi, que relativement aux faits de la cause, le tribunal en a fait une mauvaise appréciation, en fondant sa décision sur des considérations inexactes, alors qu'il était tenu, face aux contestations élevées par les parties sur un point essentiel cristallisant leurs oppositions et commandant la détermination de la loi applicable, d'ordonner d'office toutes les mesures d'instruction légalement admissibles ;

Qu'il est acquis aux débats que LOPEZ Kifayat et Banque Atlantique du Bénin S.A n'ont pas conclu une convention d'hypothèque ;

Que surabondamment, le fait qu'il figure dans l'acte en cause la mention « *l'immeuble ci-après désigné, qu'elle lui avait hypothéqué en garantie des dettes de la société ADOUKE* », ne peut signifier ni valoir en soi une convention d'hypothèque au sens de l'article 205 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés ;

Attendu qu'en statuant comme il l'a fait, le tribunal a fait une mauvaise appréciation des faits de la cause et une fausse application de la loi, en ce qu'il a dit qu'il existe une hypothèque consentie par LOPEZ Kifayat au profit de la Banque Atlantique du Bénin S.A et qu'il a jugé que la « *dation en paiement viole les dispositions légales relatives à l'attribution en paiement d'un immeuble donné en paiement* » ;

Que ce faisant, le premier juge a commis les griefs soulevés par l'appelante, de sorte qu'il convient d'infirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions, d'évoquer et de statuer à nouveau ;

SUR L'INSCRIPTION DE FAUX CONTRE L'ACTE DE DATATION EN PAIEMENT

Attendu que l'article 371 du code de procédure civile, commerciale, sociale,

administrative et des comptes énonce que « *le juge peut ordonner l'audition de celui qui a dressé l'acte litigieux* » ;

Que l'article 375 dudit code précise que « *il appartient au juge d'admettre ou de rejeter l'acte litigieux au vu des éléments dont il dispose. S'il y a lieu, le juge ordonne, sur le faux, toutes mesures d'instruction nécessaires et il est procédé comme en matière de vérification d'écriture* » ;

Qu'en outre, l'article 376 dispose que « *le juge statue au vu de moyens articulés par les parties ou de ceux qu'il relèverait d'office* » ;

Attendu qu'il est de droit posé que l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de ce que l'officier public dit avoir personnellement accompli ou constaté ;

Que la force probante dont est pourvue l'acte authentique est circonscrite aux seules énonciations de l'acte qui concernent les faits que l'officier public a pu constater par lui-même, soit parce qu'il en est l'auteur, soit parce qu'il en a été témoin personnellement ;

Qu'à contrario, ne sont pas couvertes par la force probante de l'acte authentique les énonciations se rapportant à des faits qui n'auraient, ni été accomplis, ni constatés personnellement par l'officier public et dont l'existence lui aurait seulement été relatée ;

Que l'acte authentique ne garantit nullement la véracité, le sens et l'exactitude des déclarations que l'officier public rapporte, ni la réalité des opérations juridiques que ce dernier n'a pas lui-même constatées ;

Qu'ainsi, les énonciations faites par les parties dans un acte notarié et ne portant pas sur des faits personnellement constatés par l'officier public, peuvent faire l'objet de la preuve contraire ;

Attendu que dans l'examen de la présente affaire, il a été ordonné une mesure d'instruction, par l'arrêt avant-dire-droit n° 225/CH.COM/2023 du 19 juillet 2023 ;

Que cette instruction réalisée par la Cour par l'audition à la barre du notaire instrumentaire a révélé que la mention litigieuse de l'acte notarié portant dation en paiement figure dans l'exposé des faits, en-tête de l'acte reçu par le notaire, tel qui est reproduit ci-dessus ;

Que les vérifications factuelles et la réalité juridique des registres fonciers établissent que l'opération juridique qu'est l'hypothèque en l'espèce, n'a pas été conclue et n'a pas existé entre LOPEZ Kifayat et la société Banque

Atlantique du Bénin S.A ;

Que c'est dans la situation juridique antérieure entre la BSIC BENIN S.A et LOPEZ Kifayat qu'il a existé une hypothèque dont radiation a été réalisée par la suite ;

Attendu qu'en présence de cette réalité, et s'agissant d'une mention qui ne relève pas des solennités de l'acte authentique que le notaire accomplit lui-même ou dont il est le témoin, il y a lieu de considérer que le faux allégué n'existe pas ;

Qu'une erreur matérielle a été commise au moment de la rédaction de l'acte notarié de dation en paiement des 17 et 20 février 2017 par une mention qui doit être tenue comme inopérante dans ledit acte ;

Que dès lors, il convient de rejeter l'inscription de faux;

SUR LA PRODUCTION DE PIECES ET LE SURSIS A STATUER

Attendu que la décision de sursis, dans le cadre d'une instance en appel, ne peut exister qu'autant que la solution du litige dépend d'une situation juridique ou d'un événement extérieur susceptible d'exercer une influence certaine ;

Attendu que dans le cadre de la présente instance en appel contre le jugement ayant statué sur la demande en annulation d'acte de dation en paiement, les intimées demandent le sursis à statuer en attendant le jugement en appel d'une contestation relative à l'expertise de compte de la société ADOUKE SARL et sollicitent la production de pièces relatives aux conventions de crédit entre la société ADOUKE SARL et la banque ainsi que les relevés de compte ;

Mais attendu que les éléments ainsi évoqués sont intrinsèquement étrangers à la question de validité de l'acte notarié de dation en paiement qui a fait l'objet du jugement entrepris ;

Qu'ils n'exercent aucune influence sur le contentieux de la validité de l'acte de dation ;

Qu'il convient de rejeter lesdites demandes ;

SUR LA DATIION EN PAIEMENT

Attendu que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi des parties et doivent être exécutées de bonne foi ;

Attendu que l'appelante demande à la Cour de rejeter la demande

d'annulation de l'acte de dation en paiement conclu entre les parties en dates des 17 et 20 février 2017, soutenant qu'il ne souffre d'aucune irrégularité ;

Que les intimées demandent son annulation, aux motifs que :

- la dation en paiement est fausse ;

- la cession de créances intervenue entre la BSIC BENIN S.A et la Banque Atlantique du Bénin S.A a transmis à celle-ci les accessoires de ladite créance, à savoir l'hypothèque sur l'immeuble objet de la dation en paiement ;

- la dation en paiement est entachée de dol, car la créance de 1.264.475.045 FCFA procède de manœuvres frauduleuses de la banque ;

Attendu que l'instruction de l'affaire, les analyses et conclusions qui précèdent, n'établissent nullement les griefs allégués contre l'acte en cause ;

Qu'il convient de rejeter la demande en annulation de l'acte de dation en paiement des 17 et 20 février 2017 ;

SUR LA DEMANDE EN EXPULSION

Attendu que la société Banque Atlantique du Bénin S.A déclare qu'elle est devenue propriétaire de l'immeuble en cause en la présente affaire et demande à la Cour de prononcer l'expulsion de LOPEZ Kifayat et celle de tous occupants de son chef ;

Attendu que la mesure d'expulsion sollicitée par la société Banque Atlantique du Bénin S.A, en se fondant sur l'acquisition du droit de propriété sur l'immeuble objet de dation en paiement, ne peut être analysée et jugée par la juridiction commerciale, dans le cadre d'une action qui n'est pas une action réelle immobilière ;

Que c'est dans le cadre d'une telle action devant la juridiction compétente, que cette demande peut être formulée ;

Qu'il convient donc de renvoyer la société Banque Atlantique du Bénin S.A à mieux se pourvoir de ce chef ;

SUR L'EXECUTION SUR MINUTE

Attendu que l'article 558 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes énonce que « l'ordonnance de référé est exécutoire à titre provisoire sans caution, à *moins que le juge n'ait ordonné*

qu'il en serait fourni une.

En cas de nécessité, le juge peut ordonner que l'exécution aura lieu au seul vu de la minute » ;

Attendu que la Cour de céans statue en appel commercial en dernier ressort, de sorte que ses arrêts sont susceptibles d'être immédiatement grossoyés et mis à exécution, le pourvoi en cassation en pareille matière n'étant pas suspensif ;

Que l'exécution sur minute ne pourrait être ordonnée qu'en cas de justification d'une nécessité avérée et non

pas seulement déclarée ou affirmée ;

Attendu qu'en l'espèce, la société Banque Atlantique du Bénin S.A s'est contentée de simples affirmations au soutien de sa demande d'exécution sur la minute du présent arrêt ;

Que sa demande ne peut donc être accueillie ;

Attendu que les intimées succombant, seront condamnées aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit la société Banque Atlantique du Bénin S.A en son appel contre le jugement n° 042/23/CJ1/SII/TCC rendu le 25 mai 2023 par le tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Infirme ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Constata l'arrêt avant-dire-droit n° 225/CH.COM/2023 rendu le 19 juillet 2023 par la Cour d'Appel de Cotonou aux fins de la comparution personnelle de Maître Irène ICHOLA ADJAGBA, Notaire ayant reçu l'acte de dation en paiement des 17 et 20 février 2017 et les résultats de cette mesure d'instruction ;

Constata que les vérifications factuelles et la réalité juridique des registres fonciers établissent qu'une hypothèque n'a pas été conclue et n'a pas existé

entre LOPEZ Kifayat et la société Banque Atlantique du Bénin S.A ;

Rejette l'inscription de faux contre l'acte notarié de dation en paiement des 17 et 20 février 2017 reçue par Maître Irène ICHOLA ADJAGBA ;

Rejette la demande en annulation dudit acte ;

Déboute la société ADOUKE SARL et LOPEZ Kifayat de toutes autres demandes ;

Renvoie la société Banque Atlantique du Bénin S.A à mieux se pourvoir relativement à sa demande en expulsion de LOPEZ Kifayat et de tous occupants de son chef de l'immeuble objet de ladite dation en paiement ;

Rejette la demande d'exécution sur la minute du présent arrêt ;

Condamne la société ADOUKE SARL et LOPEZ Kifayat aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT