

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU
1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 1
CHAMBRE DES APPELS ET DE LA CONFERENCE
PREPARATOIRE

ARRET
N°002/25/1C-P1/
CACP/
CA-COM-C
DU 05 FEVRIER 2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/1124

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 27 novembre 2024

Société BGFIBank Bénin
SA

**(SCPA HK &
ASSOCIES ; SCPA
BBZ et SCPA D2A)**

C/

Société ELOM-INTER
Sarl

Heiner Helios SCHMITT

Françoise B. Moronikè
AKOBI épouse
SCHMITT

**(Me Bienvenu K.
BEDIE)**

GEC TCC

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Déclaration d'appel avec assignation du 23 juillet 2021 de Maxime René ASSOGBA, Huissier de Justice près le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi et la cour d'appel de Cotonou.

DECISION ATTAQUEE : Jugement n° 082/2021/CPSI/TCC rendu le mercredi 08 juillet 2021 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 février 2025.

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT :

Société BGFIBank Bénin, société Anonyme avec conseil d'Administration au capital de Vingt-quatre milliards (24.000.000.000) FCFA, inscrite au registre du commerce et de crédit mobilier sous le numéro RCCM RB/COT/09 B 4663, et sur la liste des Banques et Etablissements Financiers du Bénin suivant agrément bancaire numéro B0157K, dont le siège social est sis à Cotonou, Xwladodji-kpodji, immeuble COOP, ilot 4153 parcelle « A », agissant aux poursuites et diligences de son

Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès qualités
audit siège, assistée **des SCPA HK , BBZ et D2A;**

D'UNE PART

INTIMES :

- **Société ELOM-INTER Sarl**, au capital de Francs CFA 1.000.000, immatriculée au registre du commerce et du crédit Mobilier de Cotonou sous le n° RB COT 16B-16351, ayant son siège social à Cotonou, lot 1126 Agontikon, Maison Jeanne APLOGAN, Tél. : 96 32 42 28/ 95 02 93 57, prise en la personne de sa gérante, Madame Estelle Gisèle AHOYO, demeurant et domiciliée ès qualités au siège de ladite société ;
- **Monsieur Heiner Helios SCHMITT**, Docteur en philosophie, né à LORRACH (Allemagne) le 13 mai 1942, caution hypothécaire de la société ELOM-INTER SARL, demeurant et domicilié à Ouidah, carré sans borne Avlékété, **assisté de Maître Bienvenu BEDIE, Avocat au barreau du Bénin ;**
- **Madame Françoise B. Moronikè AKOBI épouse SCHMITT**, née à Cotonou, le 05 novembre 1966, commerçante, prise en sa qualité de caution hypothécaire de la société ELOM-INTER SARL, demeurant et domiciliée à Ouidah, carré sans borne Avlékété, **assistée de Maître Bienvenu BEDIE, Avocat au barreau du Bénin ;**
- **Monsieur le Greffier en Chef du Tribunal de Commerce de Cotonou**, demeurant et domicilié ès qualités au siège dudit Tribunal où étant en ses bureaux ;

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 jugement n° 082/2021/CPSI/TCC rendu le 08 juillet 2021 au tribunal de commerce de Cotonou, le juge de la saisie immobilière a statué comme ci-après, dans un contentieux ayant opposé BGFIBank Bénin S.A (BGFIBank) à ELOM INTER SARL (société ELOM INTER) et les époux SCHMITT Heiner Helios et Françoise B. Moronikè ;

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

1. constatons que l'immeuble objet de poursuite se situe dans le périmètre de la zone de développement touristique sur le littoral entre les communes de Cotonou et de Ouidah et en partie au sein du domaine public maritime ;

2. annulons la saisie immobilière entreprise sur ledit immeuble ;

3. ordonnons la restitution au profit de Romaric ADONON des sommes de trois millions consignées à la Caisse de Dépôt et Consignations le 25 mars 2021 et 02 avril 2021 par la société BGFIBank Bénin S.A et Françoise B. Moronikè AKOBI épouse SCHMITT d'autre part ;

4. disons que la présente décision est exécutoire sur minute ;

5. Condamnons la société BGFIBank Bénin S.A aux dépens » ;

BGFIBank a relevé appel de ladite décision par exploit du 23 juillet 2021 et attrait la société ELOM INTER, Heiner Helios SCHMITT, Françoise Moronikè AKOBI épouse SCHMITT (les époux SCHMITT) devant la Cour de céans ;

Elle sollicite qu'il plaise à la Cour :

- d'infirmer le jugement querellé ;

- de dire que la saisie est régulière et renvoyer la cause pour adjudication ;

- de renvoyer l'affaire et les parties devant le tribunal de commerce de Cotonou pour la continuation de la procédure et pour fixation d'une

date d'adjudication ;

En réplique, les intimés demandent à la Cour de :

- constater que l'immeuble objet du titre foncier n° 855 du livre foncier de Ouidah se trouve non seulement dans le périmètre délimité par le décret n° 2020-258 du 29 avril 2020 portant rectification des coordonnées géographiques et redéfinition de la zone de développement touristique sur le littoral entre les communes de Cotonou et de Ouidah, mais également en partie au sein du domaine public maritime ;

- constater que les époux SCHMITT ne sont plus propriétaires dudit domaine et qu'il n'en reste aucune partie sur laquelle les poursuites pourraient être exercées ;

- rejeter les demandes, fins et conclusions de BGFIBank et confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

BGFIBank prie la Cour de recevoir son appel en ce qu'il a été formé conformément à l'article 300 de l'Acte Uniforme relatif aux procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) et développe au soutien de l'infirmité du jugement, que le premier juge a fait droit à la demande d'annulation de la procédure de saisie immobilière alors que celle-ci a été présentée après l'audience éventuelle et que les débiteurs étaient déchus de leurs moyens ;

Qu'en outre, seule une partie du domaine objet de la saisie est comprise dans le domaine public maritime, de sorte qu'il appartenait au premier juge d'ordonner la distraction de la portion comprise dans le domaine public maritime et d'ordonner la continuation de la procédure sur le reste ;

Que le décret n° 2020-258 du 29 avril 2020 sus-indiqué n'emporte pas à lui seul expropriation pour cause d'utilité publique ;

Qu'il y a eu violation de l'article 299 AUPSRVE par le premier juge ;

En réplique, la société ELOM INTER et les époux SCHMITT font valoir que l'attestation de situation géographique qu'ils ont produit à l'appui de leur demande en annulation leur a été délivrée par l'Institut Géographique National (IGN) le 06 avril 2021 alors que les dires et observations ont été déposés le 15 janvier 2021 ;

Qu'au moment du dépôt des dires et observations, ils n'avaient pas

connaissance de ce que leur immeuble était déclaré d'utilité publique ;

Que surabondamment, l'indisponibilité d'un immeuble pour cause d'utilité publique peut être soulevée à toute hauteur de procédure ;

Qu'aucune portion du domaine en cause n'est disponible suivant l'attestation de situation géographique délivrée par l'IGN et que l'appelante ne rapporte pas la preuve de la portion de l'immeuble saisi qui pourrait objet de distraction ;

Que l'hypothèque consentie par les époux SCHMITT reste désormais sans objet et ne peut plus soutenir une quelconque saisie immobilière ;

DISCUSSION

EN LA FORME : SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL

Attendu qu'aux termes de l'article 621 du code de procédure civile 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 élevé par BGFIBank suivant exploit du 23 juillet 2021 contre le jugement n° 082/2021/CPSI/TCC rendu le 08 juillet 2021 par le juge de la saisie immobilière au tribunal de commerce de Cotonou, l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND : SUR LE JUGEMENT ATTAQUE

Attendu qu'aux termes de l'article 299 AUPSRVE, « *les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle.*

Toutefois, les demandes fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé postérieurement à cette audience et celles tendant à faire prononcer la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou la radiation de la saisie, peuvent encore être présentées après l'audience éventuelle, mais seulement, à peine de déchéance, jusqu'au huitième jour avant l'adjudication » ;

Attendu, par ailleurs, que l'article 197 Acte Uniforme portant

organisation des Sûretés énonce que « *l'hypothèque confère à son titulaire un droit de suite et un droit de préférence. Le droit de préférence s'exerce selon les dispositions de l'article 225 du présent Acte uniforme pour garantir le principal, les frais et trois ans d'intérêts au même rang, sauf à prendre des inscriptions particulières portant hypothèques à compter de leurs dates pour les intérêts autres que ceux conservés par l'inscription initiale.*

Le droit de préférence s'exerce également, par subrogation, sur l'indemnité d'assurance de l'immeuble sinistré » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est reproché au premier juge d'avoir annulé, pour cause d'indisponibilité de l'immeuble poursuivi, la procédure de saisie introduite par BGFIBank contre la société ELOM INTER et les époux SCHMITT concernant le fonds objet du titre foncier n° 855 du livre foncier de Ouidah, alors que ce moyen ne figure pas dans les dires et observations déposées par la partie saisie ;

Attendu dans la décision querellée, le premier juge s'est fondé sur une « *attestation de confirmation de situation géographique* » en date du 06 avril 2021 appuyée d'un croquis du site, délivrée par l'IGN à la suite du décret n° 2020-258 du 29 avril 2020 portant rectification des coordonnées géographiques et redéfinition de la zone de développement touristique sur le littoral entre les communes de Cotonou et de Ouidah qui indique que l'immeuble objet du titre foncier n° 855 du livre foncier de Ouidah se « *retrouve dans le périmètre délimité* » par ledit décret et « *en partie sur le domaine public maritime* » ;

Que le juge a constaté qu'il s'agit de la révélation d'un fait nouveau survenu après le jugement avant-dire-droit intervenu le 18 mars 2021 ayant ordonné l'expertise du compte bancaire de la société ELOM INTER dans les livres de la banque, et a reçu le moyen soulevé dans la limite de huit (08) jours avant l'adjudication ;

Qu'il a conclu que le domaine public maritime étant inaliénable et insaisissable, ne peut faire l'objet de saisie immobilière ;

Attendu que contrairement aux moyens de l'appelante, le premier juge a fait une juste et saine application de la loi, en ce que, d'une part, aucune déchéance ne frappait la partie saisie, d'autre part, la situation de l'immeuble telle qu'elle a été justifiée au dossier par les pièces évoquées ci-dessus, ne permet pas le maintien de la procédure de saisie immobilière portant sur un immeuble indisponible, non

seulement en raison des actes de l'autorité publique mais aussi en vertu de son appartenance partielle au domaine public maritime ;

Que BGFIBank est mal fondé à soutenir la distraction en pareille situation ;

Attendu qu'au regard de ces éléments, il convient de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Attendu, au titre des dépens, que BGFIBank ayant succombé, sera condamnée à les supporter ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit BGFIBank Bénin S.A en son appel formé contre le jugement n° 082/2021/CPSI/TCC rendu le 08 juillet 2021 par le juge de la saisie immobilière au tribunal de commerce de Cotonou ;

Au fond :

Confirme ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Condamne BGFIBank Bénin S.A aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT