

ARRET :
N°029/25/1C-
P5/VE-MARL/CA-COM-C
Du 24 mars 2025

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 : 13 janvier 2025

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0569

Marthe Sèmèvo
ADJAKALE

(Maître Igor Cécil E.
SACRAMENTO)

C/

SALANON Josué

(Maitre Jeffrey Rosland
GOUHIZOUN)

Société ECOBANK
BENIN SA

(Maitre Charles BADOU)

Objet :

Appel contre :le jugement
N°006/19/1ère C.COM.
rendu le 11 février 2019
par le Président de la
première chambre
commerciale du Tribunal
de Première Instance de
Première Classe de
Cotonou

(Action en annulation
d'hypothèque)

MODE DE SAISINE DE LA COUR : acte d'appel avec assignation
en date du 18 février 2019 de Maître Simplicite DAKO, Huissier de
Justice ;

DECISION ATTAQUEE : le jugement n°006/19/1èreC.COM. rendu
le 11 février 2019 par le président de la première chambre
commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de
Cotonou ;

ARRET : contradictoire, en matière commerciale, en appel et en
dernier ressort prononcé le 24 mars 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANTE: Marthe Sèmèvo ADJAKALE : commerçante, de
nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Abomey-Calavi, carré
83 Zoca, 01 BP 1785 Cotonou, Tél : 95 79 76 79/ 97 20 83 83;

**Assistée de Maître Igor Cécil E. SACRAMENTO, Avocat au
Barreau du Bénin;**

D'UNE PART

INTIMEES :

1- **SALANON Josué :** commerçant exerçant sous l'enseigne
« Etablissements JOSUE ET FRERES » de nationalité béninoise,
demeurant et domicilié à Abomey-Calavi, quartier Gbodjo, lot N°101
carré 83 Zoca, 01 BP 1785 Cotonou, Tél : 95 79 76 79/ 97 20 83 83;

**Assisté de Maître Jeffrey GOUHIZOUN, Avocat au Barreau du
Bénin;**

2- la Société ECOBANK BENIN SA, société anonyme de droit béninois, immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier de Cotonou 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 : 21 31 30 69 ; fax : 21 31 33 85, agissant aux poursuites et diligences de son directeur général en exercice, demeurant et domicilié à son siège ;

Assistée de Maître Charles BADOU, Avocat au Barreau du Bénin ;

D'AUTRE PART,

La cour,

Vu les pièces du dossier ;

Où les conseils en leurs conclusions et plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

FAITS ET PROCEDURES

Par exploit en date des 27 et 28 octobre 2015, dame ADJAKALE Sèmèvo Marthe a attiré le nommé Josué SALANON et la Société ECOBANK BENIN SA par devant le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou statuant en matière commerciale aux fins de s'entendre : déclarer nul l'acte notarié en date des 11 et 14 juillet 2014 portant hypothèque sur sa parcelle munie du titre foncier n°9278 d'Abomey -Calavi au profit de la Société ECOBANK BENIN SA, ordonner la restitution, en sa faveur, par Josué SALANON et Maître Michel Olympe DJOSSOUVI dudit titre de propriété sous astreinte comminatoire de 10.000.000 francs CFA par jour de résistance, condamner à son profit Josué SALANON au paiement de 50.000.000 à titre de dommages-intérêts. Les défendeurs ont résisté à ces prétentions. SALANON Josué sollicite en outre sa mise hors de cause ; la Société ECOBANK BENIN SA quant à elle, sollicite par demande reconventionnelle, la condamnation de dame ADJAKALE Sèmèvo Marthe au paiement de la somme de 30.000.000 francs CFA à son profit au titre de dommages-intérêts pour abus de droit.

Statuant sur ce contentieux, le président de la première chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou a rendu le 11 février 2019, le jugement n°006/19/1^{ère}C.COM.

dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« *PAR CES MOTIFS*

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort :

Dit que les Notaires sont des officiers ministériels dont les actes font foi jusqu'à inscription de faux ;

Dit que l'hypothèque en dates des 11 et 14 juillet 2014 est un acte notarié ;

Déclare dame Marthe S. ADJAKALE mal fondée en sa demande de nullité de l'hypothèque en date des 11 et 14 juillet 2014;

Rejette la demande de mise hors de cause formulée par le sieur Josué SALANON ;

Déboute la Société ECOBANK BENIN SA, de la demande reconventionnelle ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire sur minute ;

Condamne dame Marthe S. ADJAKALE aux dépens. »

Par acte d'appel, en date du 18 février 2019, avec assignation de SALANON Josué et de la Société ECOBANK BENIN SA par devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, dame Marthe Sémévo ADJAKALE a relevé appel de ce jugement et a sollicité de la juridiction de céans de: déclarer son appel recevable, annuler le jugement entrepris pour défaut de base légale, infirmer le jugement querellé en ce qu'il a déclaré mal fondée sa demande de nullité de l'hypothèque en date des 11 et 14 juillet 2014, et confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a rejeté la demande de mise hors de cause sollicitée par Josué SALANON et celle de la Société ECOBANK BENIN SA tendant à la voir condamner au paiement à son profit de la somme de 30.000.000 au titre de dommages-intérêts pour abus de droit ;

Au soutien de ses demandes, dame Marthe Sémévo ADJAKALE a, par l'organe de son conseil, exposé qu'elle est entrée en relation d'affaires

avec SALANON Josué dans le cadre de l'initiation de son activité commerciale ;

Que profitant de son bas niveau d'études, ce dernier a usé de ruses pour lui soutirer le titre foncier de sa parcelle après l'avoir conduite à l'étude d'un notaire pour lui faire signer des documents dont elle ne maîtrise ni le contenu ni les conséquences;

Que c'est par la suite qu'elle a appris avec stupéfaction que le document qu'on lui avait fait signer était un acte d'hypothèque sur le fondement duquel le nommé SALANON Josué avait sollicité et obtenu un concours bancaire ;

Que pire, elle a reçu le 24 juillet 2015 par acte d'huissier de Maître Marcellin ZOSSOUNGBO, une dénonciation d'exploit de signification de correspondance de mise en demeure et de notification de dénonciation de convention et de clôture de compte courant aux cautions hypothécaires au motif que SALANON Josué reste devoir à la Société ECOBANK BENIN SA la somme de 159.867.588 francs CFA ;

Que toutes les démarches amiables qu'elle a entreprises à l'endroit de SALANON Josué pour être éclairée sur cette situation se sont révélées infructueuses ;

Qu'elle affiche plutôt une posture de mauvaise foi à son égard ;

Que cet état de choses est préjudiciable pour elle au point où il urge d'y mettre un terme dans la mesure où elle ne se retrouverait dans une situation inextricable si la banque réaliserait cette garantie qui ne respecte pas les conditions auxquelles elle est soumise mais résulte plutôt d'un dol dont l'appelante a été victime ;

Que ce sont ces faits qui fondent la saisine du premier juge afin d'obtenir la restitution sous astreinte comminatoire, du titre foncier n°9278 de son immeuble sis dans la commune d'Abomey -Calavi après l'anéantissement de la garantie de même que des dommages et intérêts ;

Que curieusement, en dépit de la constance des faits et de la pertinence des moyens de droit invoqués à l'appui de ses prétentions, le premier juge l'a déboutée de ses demandes au motif qu'il s'agit d'un acte notarié qui fait foi jusqu'à inscription de faux ;

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

Que le jugement entrepris mérite annulation pour défaut de base légale en ce qu'au sens de l'article 526 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens ; il doit être motivé ;

Que le premier juge, par contre, n'a pas daigné motiver sa décision en se limitant à des affirmations gratuites sans aucun fondement ni factuel ni juridique ;

Qu'il a fait par endroits, dans la décision querellée, économie de raisonnement juridique ;

Qu'il n'en faut pas davantage pour prononcer l'annulation dudit jugement ;

Qu'au cas où la Cour de céans ne fera pas droit à cette demande d'annulation, elle sollicite l'infirmité du jugement entrepris en ce que le premier juge l'a déboutée de sa demande d'annulation d'hypothèque ;

Elle fait savoir à l'appui de cette demande, qu'elle soulève d'abord le défaut de sa signature éclairée sur l'acte notarié portant hypothèque en date des 11 et 14 juillet 2014 ;

Qu'elle relève que la première page de l'acte notarié montre clairement que seuls ont comparu devant le Notaire les nommés SESSINOU Honoré et SALANON Josué ;

Qu'il y a lieu de déclarer nulle la prétendue hypothèque parce qu'elle est inopposable à l'appelante ;

Qu'ensuite, elle invoque le défaut de pouvoir de représentation de la Société ECOBANK BENIN SA et du défaut de procuration notariée en ce que la procuration versée au dossier par Honoré SESSINOU n'est pas respectueuse des dispositions de l'article 205 alinéa 2 de l'Acte uniforme relatif aux sûretés qui a clairement fait obligation aux parties de faire une procuration en la forme notariée pour la représentation d'une partie à une hypothèque notariée ;

Que par conséquent la représentation de la société ECOBANK BENIN SA n'est pas régulière ;

Que cette irrégularité est de nature à entacher la validité de l'acte ;

Qu'il convient de déclarer nulle la prétendue hypothèque pour

représentation irrégulière de la Société ECOBANK BENIN SA à cet acte ;

Que dans la même veine, elle relève la nullité de l'acte d'hypothèque motif pris de l'autorité de la chose jugée au pénal sur le civil ;

Qu'en effet, il ressort du jugement n°064/2017/2FD du 20 février 2017 que Josué SALANON a été reconnu coupable d'escroquerie, infraction commise à l'encontre de dame Marthe ADJAKALE à l'occasion de la constitution de l'hypothèque contestée ;

Que la responsabilité pénale de SALANON Josué ayant été retenue relativement à l'acte notarié d'hypothèque incriminé, celui-ci ne peut survivre ;

Que l'acte est donc empreint de fraude et de vice de fond qui lui font encourir la nullité ;

Qu'enfin, elle demande la nullité de l'acte notarié des 11 et 14 juillet 2014 en raison de la violation des articles 38, 55,56, 64, 67, 74 et 75 de la loi 2002-015 du 30 décembre portant statut du notariat en République du Bénin ;

Que ledit acte n'a pas été établi conformément aux dispositions sus énumérées à peine de nullité ;

Qu'il convient de prononcer la nullité de cette hypothèque ;

Qu'au regard de ce qui précède, elle prie la Cour de céans d'infirmer le jugement attaqué de ce chef et de faire droit à sa demande de nullité de l'hypothèque portant sur son immeuble objet du Titre Foncier N°9278 du livre foncier d'Abomey Calavi ;

Que par ailleurs, il convient de noter que le premier juge, en rejetant la demande de la mise hors de cause formulée par SALANON Josué et la demande reconventionnelle de la Société ECOBANK BENIN SA tendant à la condamnation de l'appelante au paiement de 30.000.000 francs CFA au titre de dommages -intérêts pour abus de droit, a fait une bienveillante appréciation des faits et une saine application de la loi ;

Que le jugement entrepris mérite confirmation sur ces points ;

En réplique SALANON Josué a, par l'organe de son conseil, développé que c'était dans le but de l'aider en raison de la nature des relations que les deux entretenaient que dame ADJAKALE Marthe a proposé

par elle-même de se porter caution réelle avec son titre foncier aux fins de constitution de garantie à hauteur de 25.000.000 francs CFA pour la consolidation de son prêt bancaire et de la relance de ses activités ;

Que c'est dans ces circonstances que dame ADJAKALE Marthe a, librement et en toute connaissance de cause, offert en garantie son bien immobilier en cause ;

Que curieusement, il s'étonne que dame ADJAKALA Marthe allègue de ce que son consentement a été extorqué lors du processus de constitution de l'hypothèque sur sa parcelle objet du titre foncier N° n°9278 d'Abomey -Calavi au profit de la Société ECOBANK BENIN SA ;

Qu'il n'est pas partie d'ailleurs au contrat qui la lie à la Société ECOBANK BENIN SA ;

Qu'il sollicite donc de la Cour de céans d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté sa demande de mise hors de cause et faire droit à sa demande ;

Que toutefois, il tient à relever qu'il se pose au premier juge la question de formation de contrat d'hypothèque qui est gouverné par certaines règles à observer à peine de nullité ;

Que s'il est vrai que dame ADJAKALE Marthe n'a pas été victime d'une extorsion d'accord à ce contrat d'hypothèque, il n'est pas moins vrai que la procuration produite par le représentant du Directeur Générale dans le cadre de la constitution d'hypothèque n'est pas respectueuse de l'article 205 de l'Acte uniforme de l'OHADA sur les Sûretés ;

Qu'il y a lieu de déclarer nulle cette convention d'hypothèque pour représentation irrégulière de la Société ECOBANK BENIN SA à ce contrat ;

Qu'il y a donc lieu d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et d'annuler l'hypothèque consentie au profit de l'ECOBANQUE BENIN S A;

Que cependant, le premier juge, en rejetant la demande de ADJAKALE Marthe tendant à sa condamnation au montant de 50.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts, a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi ;

Qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris de ce chef ;

En revanche, la Société ECOBANK BENIN SA a, par l'organe de son conseil, sollicité de la Cour de céans de : rejeter la demande de nullité du jugement entrepris pour défaut de base légale formulée par ADJAKALE Sémèvo Marthe, confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a : déclaré dame Marthe S. ADJAKALE mal fondée en sa demande de l'annulation de l'hypothèque, rejeté la demande de mise en hors de cause formulée par Josué SALANON ainsi que celle de l'exécution provisoire sur minute formulée par l'appelante, infirmer le jugement entrepris en ce qu'elle l'a déboutée de sa demande reconventionnelle et puis statuant à nouveau, condamner l'appelante à lui payer la somme de 30.000.000 francs CFA pour action abusive et aux dépens dont distraction au profit de Maître Charles BADOU ;

Elle a fait savoir à l'appui de ses prétentions que suivant conventions de crédit en date du 18 juillet 2013 et du 04 juillet 2014, la société ECOBANK- BENIN SA a accordé à Josué SALANON un crédit bancaire de 150.000.000 francs CFA pour une durée de 12 mois ;

Qu'aux termes de la convention du 04 juillet 2014, Josué SALANON devait finir de rembourser sa dette le 04 juillet 2015 au plus tard ;

Mais l'échéance advenue, Josué SALALON n'a pas cru devoir honorer ses engagements : toutes les démarches amiables entreprises à son encontre pour parvenir au remboursement de sa dette sont vaines ;

Que pour assurer le paiement dudit crédit, ADJAKALE Sèmèvo Marthe, suivant acte notarié en date des 11 et 14 juillet 2014, librement et en toute connaissance de cause , affecté en hypothèque au profit de la banque, son immeuble rural bâti de forme quadrangulaire, d'une contenance superficielle de deux ares quatre-vingt et un centiares sis à SPI N°3 ZOPAH, parcelle « e », commune d'Abomey Calavi, faisant l'objet du titre foncier n°9278 ;

Que nonobstant cette hypothèque consentie régulièrement à son profit, dame ADJAKALE Marthe essaie de dérober à ses obligations ;

Que saisi de ces faits, le premier juge a rendu le jugement entrepris qui mérite confirmation partielle en ce qu'il a : une base légale, rejeté les demandes de nullité de l'hypothèque formulée par l'appelante, celle de mise hors de cause formulée par SALANON Josué ainsi que celle de l'exécution provisoire sur minute à bon droit ;

Qu'au soutien de ces prétentions, elle développe qu'au sens de l'article 679 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale, sociale,

administrative et des comptes, le moyen tiré du défaut de base légale ne peut être invoqué que devant la Cour suprême alors que la juridiction de céans est la cour d'appel statuant en matière commerciale ;

Que ce moyen ne peut donc prospérer devant cette formation juridictionnelle ;

Que mieux, à l'aune des articles 373 et 382 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, il a été dit et jugé qu'« aucun acte authentique ne peut être réfuté si ce n'est par la seule voie de l'inscription de faux ;

Qu'en déboutant l'appelante de sa demande de nullité de l'acte notarié en date des 11 et 14 juillet 2014, le premier juge a articulé ainsi qu'il suit : « *Attendu que le notaire est un officier ministériel dont les actes font foi jusqu'à inscription de faux ; qu'en conséquence, la nullité d'un acte formalisé par un Notaire ne peut être obtenue qu'à l'occasion d'une procédure de faux ; que la présente procédure n'en est pas une ;* » :

Qu'il en ressort que le premier juge s'est appuyé sur les dispositions des articles 370 et suivants du code précité ;

Qu'il n'en faut pas davantage pour rejeter ce moyen de base légale soulevé par l'appelante au soutien de sa demande de l'annulation du jugement entrepris ;

Que poursuivant dans la même dynamique, elle relève que dame ADJAKALE Marthe a signé de sa main la minute de l'acte notarié des 11 et 14 juillet 2014 ;

Que cette signature est la preuve manifeste de son consentement qui n'a pas été nullement vicié ;

Que contrairement aux dires de l'appelante, elle a pleine conscience du contenu de l'acte d'hypothèque et de sa portée ;

Que mieux, dame ADJAKALE Marthe a expressément déclaré à la page 5 in fine dudit acte notarié, qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'affecter sa capacité de constater, et que l'immeuble donné en garantie est sa propriété incommutable et est libre de toutes inscriptions, charges conventionnelles, judiciaires ou légales ;

Qu'à la page 7 du même acte notarié, elle a également fait précéder

de sa signature, de sa main, de la mention : « Bon pour la caution réelle de vingt cinq millions (25.000.000) francs CFA en principal, intérêts et autres accessoires »;

Que c'est donc en vain qu'elle tente de faire croire qu'elle ne parle pas français ;

Que s'agissant de la représentation de la Société ECOBANK BENIN SA à cet acte notarié d'hypothèque, elle fait savoir que la loi n'a imposé aucune forme particulière pour l'établissement d'un mandat ;

Que l'inobservation de l'obligation, pour le notaire, de déposer les procurations au rang de ses minutes ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique;

Que la procuration prévue par l'article 205 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des sûretés concerne uniquement le constituant de la garantie qui est en l'espèce dame ADJAKALE Marthe ;

Que par conséquent la procuration de Honoré SESSINO, reçu de la Société ECOBANK BENIN SA, est donc régulière;

Que poursuivant dans ce même sens, la Société ECOBANK BENIN SA soutient que le moyen tiré de la nullité de l'hypothèque par l'effet de l'autorité de la chose jugée sur le civil est en l'espèce inopérant dans la mesure où la Société ECOBANK BENIN SA n'est pas partie à l'action pénale invoquée par l'appelante, qui n'intéresse que SALANON Josué et ADJAKALE Sémévo Marthe ;

Qu'au regard ce qui précède, elle prie la Cour de déclarer inopérants tous les moyens invoqués par l'appelante à l'appui de sa demande principale de nullité de l'acte notarié d'hypothèque en date des 11 et 14 juillet 2014 et de confirmer le jugement entrepris de ce chef ;

Que dans la même veine, c'est à bon droit que le premier juge a rejeté la demande de mise hors de cause formulée par le SALANON Josué et celle de l'exécution provisoire sur minute sollicitée par l'appelante ;

Qu'il a fait une bonne appréciation des faits et une saine application de la loi sur ces points au point où le jugement entrepris mérite confirmation de ces chefs ;

Que par contre, en rejetant la condamnation de l'appelante au paiement des dommages-intérêts alors qu'en l'espèce, il ne fait l'ombre d'aucun doute que la présente action initiée par l'appelante

procède d'un abus de droit, le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits et une mauvaise application de la loi ;

Qu'elle prie la cour de céans d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et de faire droit à sa demande de condamnation de l'appelante au paiement de la somme de trente millions (30.000.000) francs CFA au titre de dommages-intérêts pour abus de droit ;

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 621 du Code de Procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des Comptes dispose : « *l'appel tend à faire reformer ou annuler par la Cour d'Appel compétente, un jugement rendu par une juridiction inférieure,*

Sous réserve des dispositions particulières :

En matière contentieuse, le délai d'appel est d'un (01) mois sauf en matière commerciale ou le délai d'appel est de quinze (15) jours (.....)
» ;

Qu' sens de l'alinéa 6 de l'article 622 du code précité : « *dans les cas où la procédure est introduite par voie d'assignation, l'appel est formé par exploit d'huissier contenant la déclaration d'appel et assignation à comparaître devant la cour d'appel* » ;

Attendu qu'en l'espèce, le jugement n°006/19/1èreC.COM. a été rendu le 11 février 2019 par le président de la première chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou ;

Que par exploit, en date du 18 février 2019, avec assignation de SALANON Josué et de la Société ECOBANK BENIN SA par devant la Cour d'Appel de Cotonou statuant en matière commerciale, dame Marthe Sèmèvo ADJAKALE a relevé appel de ce jugement , soit sept (07) jours après ladite décision ;

Attendu que cet appel est donc respectueux des forme et délai

prescrits par la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

SUR LE JUGEMENT ENTREPRIS

Attendu qu'excipant de ce que le premier juge a procédé à des affirmations gratuites sans avoir motivé suffisamment sa décision ni par les moyens de droit et de fait, l'appelante a sollicité l'annulation du jugement entrepris pour défaut de base légale ;

Attendu qu'il y a manque de base légale lorsque les constatations de fait du juge de fond sont insuffisantes pour permettre à la juridiction de cassation de vérifier si la règle de droit a été correctement appliquée ;

Qu'il s'agit d'un défaut de motivation qui entraîne une mauvaise application de la loi ;

Attendu que ce moyen de défaut de base légale invoqué, par l'appelante à l'appui de cette demande, est une cause de cassation alors que la juridiction ce céans est une juridiction de fond;

Qu'il n'y a donc pas lieu à statuer sur cette demande ;

Attendu que l'appelante, faisant grief au jugement entrepris en ce que le premier juge l'a déboutée de sa demande d'annulation de l'hypothèque en date des 11 et 14 juillet 2014 consentie sur son immeuble objet du du titre foncier n°9278 du livre foncier d'Abomey-Calavi au motif que cette hypothèque est un acte notarié dont la nullité ne peut être obtenue qu'à l'occasion d'une procédure de faux alors que la présente n'en est pas une, sollicite l'infirmité du jugement entrepris de ce chef ;

Qu'au soutien de sa demande, elle invoque le défaut de sa signature sur l'acte en cause et l'extorsion de son consentement, le défaut de pouvoir de Honoré SESSINOU pour représenter valablement la Société ECOBANK BENIN SA dans cet acte en raison de l'absence de procuration notariée à cet effet, l'autorité de la chose jugée au pénal sur le civil, et le non-respect des exigences de la formation de l'acte portant ladite hypothèque ;

Attendu que l'article 70 de la loi n°2002-015 du 30 décembre portant statut du notariat en République du Bénin dispose : « Tous les actes notariés feront foi en justice et seront exécutoires sur toute l'étendue du territoire de la République. » ;

Que l'article 71 de cette loi précitée énonce : « Les grosses seules sont délivrées en forme exécutoire ; elles sont terminées dans les mêmes termes que les jugements des tribunaux. » ;

Attendu qu'il découle de ces dispositions que les actes notariés constituent des actes authentiques ;

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

Que seule la procédure d'inscription de faux, organisée par les dispositions des articles 370 et suivants du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, permet de qualifier un acte authentique de faux ;

Que cette procédure est la seule voie légale par laquelle un acte authentique peut être véritablement remis en cause ;

Attendu qu'en l'espèce, la demande de l'appelante, tendant à obtenir la nullité de l'acte notarié d'hypothèque en date des 11 et 14 juillet 2014 pour violation d'une part, des règles de formation de cette hypothèque conventionnelle en forme d'acte notarié et d'autre part de l'inobservation de certaines formalités y afférentes par le Notaire instrumentaire, ne pourra pas être appréciée de façon autonome sans l'examen même de l'acte notarié incriminé ayant matérialisé par écrit cette hypothèque d'autant plus qu'il a été établi par cet officier ministériel qui, jusqu'à l'inscription de faux, a reçu les parties en cause à son étude, vérifier toutes les conditions de fond et de représentation les concernant, chacun pris isolément, avant la rédaction de cet acte notarié d'hypothèque constitué par dame ADJAKALE S. Marthe au profit de la Société ECOBANK BENIN SA ;

Qu'en d'autres termes, l'étude des conditions de fond de la formation de cette sûreté réelle, telle que le recommande dame ADJAKALE Marthe de façon indépendante, n'est pas dissociable en l'espèce de celle de l'acte notarié en date des 11 et 14 juillet 2014 qui en est le support ;

Attendu que les conditions de fond et celles de forme relatives à la formation de cette hypothèque conventionnelle ne peuvent être examinées, valablement ensemble, que devant la seule juridiction de la procédure d'inscription de faux prévue par les dispositions des articles 370 et suivants du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Attendu que le premier juge n'est pas saisi d'une procédure d'inscription de faux contre l'acte notarié d'hypothèque en date des 11 et 14 juillet 2014 ;

Qu'au regard ce qui précède, c'est donc à bon droit qu'en déboutant l'appelante de sa demande de nullité de l'acte notarié en date des 11 et 14 juillet 2014, le premier juge s'est déterminé ainsi qu'il suit : « *Attendu que le notaire est un officier ministériel dont les actes font foi jusqu'à inscription de faux ; qu'en conséquence, la nullité d'un acte formalisé par un Notaire ne peut être obtenue qu'à l'occasion d'une procédure de faux ; que la présente procédure n'en est pas une ;* » ;

Que par conséquent, il y a lieu de dire que tous les moyens de fait et de droit, ci-dessus rappelés, invoqués par l'appelante au soutien de sa demande de nullité de l'hypothèque conventionnelle constituée en forme d'acte notarié en date des 11 et 14 juillet 2014 sur son immeuble objet du titre foncier n°9278 du livre foncier d'Abomey-Calavi, sont inopérants devant la juridiction de céans ;

Qu'il convient de confirmer le jugement entrepris de ce chef ;

Attendu que l'appelante sollicite l'exécution provisoire sur minute de la présente décision ;

Attendu qu'elle a succombé en toutes ses demandes principales, elle n'a plus donc intérêt à obtenir cette mesure sollicitée qui est devenue sans objet;

Attendu qu'au sens de l'article 492 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, la renonciation aux voies de recours vaut acquiescement au jugement et emporte acceptation des dispositions de celui-ci ;

Attendu qu'en l'espèce, en sollicitant l'infirmité du jugement entrepris en ce que pour l'un, le premier juge l'a débouté de sa demande de mise hors de cause, et pour l'autre, le premier a rejeté sa demande reconventionnelle de condamnation de ADJAKALE Sèmèvo Marthe au paiement de dommages-intérêts, les intimés Josué SALANON et la Société ECOBANK BENIN SA n'ont interjeté ni appel principal ni appel incident contre le jugement attaqué ;

Qu'ils ont alors renoncé à l'exercice de cette voie de recours et par conséquent ont acquiescé au jugement entrepris en toutes ses dispositions au point où il n'y a pas lieu à statuer sur lesdites

demandes ;

Qu'il convient, dans la même veine, de rejeter la demande de distraction de dépens au profit de Maître Charles BADOU sollicitée par la Société ECOBANK BENIN SA ;

Attendu que dame Marthe Sèmèvo ADJAKALE, en tant que partie succombante, sera condamnée aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS,

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

En la forme

Reçoit dame Marthe Sèmèvo ADJAKALE en son appel ;

Au fond

Relève que le défaut de base légale est une cause de cassation ;

En conséquence, dit n'y avoir lieu à statuer sur la demande d'annulation du jugement entrepris pour défaut de base légale sollicitée par dame ADJAKALE Sèmèvo Marthe ;

Rejette la demande de l'exécution provisoire sur minute de la présente décision sollicitée par dame ADJAKALE Sèmèvo Marthe ;

Constate qu'en sollicitant l'infirmité du jugement entrepris en ce que pour l'un, le premier juge l'a débouté de sa demande de mise hors de cause, et pour l'autre, le premier juge a rejeté sa demande reconventionnelle de condamnation de ADJAKALE Sèmèvo Marthe au paiement de dommages-intérêts, les intimés Josué SALANON et la Société ECOBANK BENIN SA n'ont interjeté ni appel principal, ni appel incident contre le jugement attaqué ;

En conséquence, dit n'y avoir lieu à statuer sur lesdites demandes ainsi que sur celle de distraction des dépens au profit de Maître Charles BADOU ;

confirme, en toutes ses dispositions, le jugement n°006/19/1èreC.COM. rendu le 11 février 2019 par le président de la première chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou ;

Condamne dame Marthe Sèmèvo ADJAKALE aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Olga C. HOUETO ALOUKOU

G.Appolinaire HOUNKANNOU

