

JUGEMENT

RÉPUBLIQUE DU BENIN

**N° 007 /2023/CJ1/S3/TCC
DU 19 JANVIER 2023**

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

PREMIERE CHAMBRE DE JUGEMENT DE LA SECTION III

Rôle Général

BJ/e-TCC/2022/0612

PRESIDENT : **Edmond AHOUANSOU**

JUGES CONSULAIRES: **François AKOUTA et Maurice YEDOMON**

MINISTERE PUBLIC: **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Dominique KOUTON**

DEBATS : Le 27 octobre 2022

Jugement prononcé à l'audience publique du 19 janvier 2023

- **Société CHICA SA**
- **Francisca Prisca Ayaba**
ASSOGBA

(Maître Eugène N.
KOUGBLENOU)

C/

- **Société BANQUE**
ATLANTIQUE BENIN SA

(SCPA D2A)

- **Maître Michel-Olympe**
DJOSSOUVI

OBJET :

Annulation de procès-
verbal d'adjudication

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEURS:

1- **Société CHICA SA**, société anonyme au capital de FCFA 200.000.000, dont le siège social est à Cotonou, carré n°991, quartier Aidjèdo, 04 BP 1170, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro RB/COT 10 B 6315 (ancien n°25-614-B), tél : 21 32 54 84 / 90 91 31 36 / 90 92 25 49, prise en la personne de son Président Directeur Général, Jean-Jacques A. Yaovi TODE ;

2- **Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA**, Directrice de société, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, Fidjrossè-Kpota lot n°3756, Tél 90 91 31 36 / 90 92 25 49 ;

Assistées de Maître Eugène N. KOUGBLENOU, Avocat au Barreau du Bénin;

DEFENDEURS : **Société BANQUE ATLANTIQUE BENIN**, société anonyme, au capital social de FCFA 28.000.000.000, immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le N° RB/COT/ 07 B 1351, ayant son siège social à Cotonou, Ganhi, rue du Gouverneur Bayol, Immeuble ATLANTIQUE, 08 BP 0682, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;
Assistée de la SCPA D2A, société civile professionnelle d'Avocats au Barreau du Bénin ;

2- **Maître Michel-Olympe DJOSSOUVI**, Notaire, ayant son Etude à Cotonou, Akpakpa à côté du Collège d'Enseignement Général Akpakpa-Centre, îlot n°44 « G » portail 56, place Lénine ;

LE TRIBUNAL

La société CHICA a sollicité et obtenu de la Banque Atlantique Bénin, un concours financier, en garantie duquel Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA a affecté son immeuble urbain bâti formant la parcelle « h » du lot n°001 sis à OUEGBEGO-PLAGE, Arrondissement de TOHOUE, Commune de Sèmè-Podji, objet du titre foncier n°2552 de Sèmè-Podji ;

La société CHICA SA n'ayant pas honoré ses engagements, la Banque Atlantique Bénin a engagé une procédure de saisie immobilière à l'issue de laquelle, elle a été déclarée le 23 mai 2022 par-devant Maître Michel-Olympe DJOSSOUVI, notaire à Cotonou, adjudicataire de l'immeuble offert en garanti ;

C'est en cet état, que suivant exploit du 31 mai 2022, la société CHICA SA et Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA ont assigné la Banque Atlantique Bénin, devant le tribunal de commerce de Cotonou, pour solliciter l'annulation du procès-verbal notarié d'adjudication établi le 23 mai 2022 et que la décision soit déclarée commune au notaire ;

Par l'organe de leur conseil, suivant ses écritures en date du 21 juillet 2022, elles sollicitent également l'annulation de la publicité ayant précédé la vente ;

A l'appui de leur action, la société CHICA SA et Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA développent que l'adjudication a été faite en violation de l'article 246 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce que les formalités prescrites par la loi en matière de saisie immobilière n'ont pas été respectées ;

Que la décision rendue par le tribunal à l'audience éventuelle ne leur a pas été signifiée ;

Elles font valoir également que l'adjudication est nulle pour violation des articles 276 et 277 de l'Acte uniforme susvisé du fait que la Banque

Atlantique Bénin n'a pas apposé les placards à tous les lieux exigés par la loi ;

Que le procès-verbal établi le 05 mai 2022 à la requête de la Banque Atlantique Bénin, ne prouve pas l'apposition des placards à tous les lieux prévus par la loi ;

Qu'elle n'a apposé les placards qu'au siège de la juridiction compétente, soit le tribunal de commerce de Cotonou ;

Que celui établi les 17 et 18 mai 2022 à la diligence des demandeurs constatant le défaut de publication aux autres endroits, est postérieur et doit faire foi ;

Que ce faisant, les éventuels enchérisseurs ne peuvent être informés de la vente à plus forte raison, de consigner une somme entre les mains du notaire tel indiqué dans l'article 22 du cahier des charges ;

En réplique, la Banque Atlantique Bénin, soutient que la décision rendue à l'audience éventuelle est une décision contradictoire et n'a plus à être signifiée aux demandeurs ;

Que les placards ont été bel et bien apposés que tel que le renseigne le procès-verbal du 05 mai 2022 ;

Maître Michel-Olympe DJOSSOUVI assigné, n'a pas comparu pour faire valoir ses moyens de défense et le présent jugement étant susceptible d'appel, est réputé contradictoire conformément à l'article 543 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

SUR LE DEFAUT DE SIGNIFICATION DE LA DECISION RENDUE A L'OCCASION DE L'AUDIENCE EVENTUELLE

Attendu que l'article 274 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : « *La décision judiciaire rendue à l'occasion de l'audience éventuelle est transcrite sur le cahier des charges par le greffier ; elle est levée et signifiée à la demande de la partie la plus diligente (...)* » ;

Qu'il en ressort que la formalité de signification de la décision judiciaire rendue à l'occasion de l'audience éventuelle incombe à l'une ou l'autre des parties, du moins celle qui est la plus diligente, de sorte que le défaut

de signification par l'une ne peut être invoqué par l'autre comme cause d'annulation de l'adjudication ;

Attendu par ailleurs qu'il ressort du dossier notamment de l'exploit de signification de requête et d'ordonnance avec sommation d'avoir à assister à la vente en date du 11 mai 2022, que la société CHICA SA et Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA, jointes au téléphone aux fins de ladite signification, ont indiqué leur collaborateur Hector NOUGBEDO, à qui l'acte a été remis ;

Qu'il suit que le moyen tiré du défaut de signification de la décision n'est pas fondé et mérite rejet ;

**SUR LE DEFAUT DE PUBLICITE DE L'EXTRAIT DU CAHIER DES
CHARGES A TOUS LES LIEUX PREVUS PAR LA LOI**

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 276 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'Exécution, « *trente jours au plus tôt et quinze jours au plus tard avant l'adjudication, un extrait du cahier des charges est publié, sous la signature de l'avocat poursuivant par insertion dans un journal d'annonces légales et par apposition de placards à la porte du domicile du saisi, de la juridiction compétente ou du notaire convenu ainsi que dans les lieux officiels d'affichage de la commune de la situation des biens* » ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier notamment de l'exploit en date du 05 mai 2022 que la Banque Atlantique Bénin a procédé à l'apposition de placards aux lieux désignés par la loi ;

Que l'huissier instrumentaire déclare l'avoir fait dans tous les lieux sans autres détails ;

Que le procès-verbal d'adjudication du 23 mai 2022 établi par le notaire précise que la publicité a été faite par insertion dans le journal « La Nation », sous le n°7985 du 04 mai 2022 ;

Que par contre, les demanderesses soutiennent sur la base d'un exploit portant procès-verbal de constat des 17 et 18 mai 2022 que, l'apposition des placards n'a été faite qu'au tribunal de commerce, juridiction compétente dans le ressort de laquelle la vente est projetée ;

Attendu que ce constat a été fait plusieurs jours après l'exploit du 05 mai 2022 ayant fait état de l'apposition de placards aux lieux désignés par la loi ;

Que les demanderesses n'ont pu démontrer le caractère faux de l'acte d'huissier constatant l'apposition à tous les lieux prévus par la loi ;

Attendu au demeurant, qu'il s'induit des dispositions de l'article 297 du même Acte uniforme que les formalités de publicité prévues par l'article 276 ci-dessus cité ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque ;

Que la société CHICA SA et Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA se prévalent du défaut de publicité aux autres endroits pour solliciter la nullité de la publicité et de l'adjudication, sans rapporter la preuve du grief subi ;

Qu'il convient, au regard de tout ce qui précède, de rejeter également ce moyen d'annulation soulevé ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort ;

Déclare la société CHICA SA et Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA mal fondées en leurs moyens de nullité ;

Les déboute en conséquence de leur demande d'annulation du procès-verbal d'adjudication établi le 23 mai 2022 par-devant Maître Michel-Olympe DJOSSOUVI, notaire à Cotonou, et portant sur la parcelle « h » du lot 001 sis à OUEGBEGO-PLAGE, Arrondissement de TOHOUE, Commune de Sèmè-Podji, objet du titre foncier n°2552 de Sèmè-Podji ;

Condamne la société CHICA SA et Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT