

**JUGEMENT**  
**N°005/23/CJ1/SII/TCC**  
**du 12 janvier 2023**

-----

Rôle Général

BJ/e-TCC/2022/0672

-----

Héritiers de feu Daniel Zinsou  
HOUNDAKO  
(*Me Augustin Kokou de  
CAMPOS*)

C/

1- Société SOL DES ANGES  
2- Solange AFIAMI MEHO  
HOUEDANOU

(*Me Eugène KOUGBLENOU*)

-----

OBJET :

Annulation de promesse de vente

**REPUBLIQUE DU BENIN**  
**TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU**

**SECTION II**

**1<sup>ère</sup> CHAMBRE DE JUGEMENT**

**COMPOSITION**

**Président** : Romain KOFFI  
**Assesseurs** : Cyprien TOZO et Laurent SOGNONNOU  
**Ministère Public** : Jules AHOGA  
**Greffier** : Eulalie SAMBIENI-AGOSSADOU

Débat le 22 décembre 2022

Jugement contradictoire en premier ressort  
prononcé à l'audience publique du 12 janvier 2023

**PARTIES EN CAUSE**

**DEMANDEURS :**

**Héritiers de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO**, représentés par Franck et Arsène HOUNDAKO, liquidateurs de ladite succession, tous de nationalité béninoise, domiciliés à maison familiale feu Jean HOUNDAKO, carré 54, rue opposée à ancien John Holt Dantokpa – Cotonou ;

*Assisté de Maître Louis Augustin Kokou de CAMPOS, Avocat au Barreau du Bénin ;*

**D'UNE PART,**

**DEFENDERESSES :**

**1- Société SOL DES ANGES SA**, Société anonyme au capital de 300.000.000 francs CFA, dont le siège est situé à Cotonou, quartier Jéricho, inscrite au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro RB OUIDAH 2007 B 64,

représentée par sa Directrice Générale, Solange AFIAMI MEHOU HOUEDANOU ;

**2-Solange AFIAMI MEHOU HOUEDANOU**,  
Directrice de société, de nationalité béninoise,  
domiciliée au siège de la Société SOL DES ANGES  
SA à Cotonou, quartier Jéricho ;

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

**D'AUTRE PART,**

**LE TRIBUNAL,**

*Vu les pièces du dossier ;  
Où les parties en leurs moyens et prétentions ;  
Après en avoir délibéré ;*

Se fondant sur la promesse de vente conclue le 26 avril 2013 consentie à son profit sur la parcelle k du lot n°661 sis à Jéricho objet du permis d'habiter n°2/124 du 12 mars 1980 par Zinsou Daniel HOUNDAKO, la Société SOL DES ANGES a obtenu du juge des référés du tribunal de première instance de première classe de Cotonou suivant ordonnance n°017/AUD-PD/2022 du 17 janvier 2022, la cessation des travaux entrepris par les héritiers du susnommé sur ladite parcelle ainsi que leur expulsion ;

Par acte du 05 juillet 2022, les héritiers de feu Zinsou Daniel HOUNDAKO ont attiré devant le tribunal de commerce de Cotonou, la Société SOL DES ANGES SA, Solange AFIAMI MEHOU HOUEDANOU pour obtenir :

- l'annulation de l'acte de promesse de vente du 26 avril 2013 ;
- la condamnation solidaire de la Société SOL DES ANGES et de Solange Afiavi MEHOU

HOUEDANOU au paiement de la somme de 75.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Au soutien de leur action, les héritiers de feu Zinsou Daniel HOUNDAKO exposent que la parcelle sus indiquée est la propriété de feu Daniel Zinsou HOUNDAKO ;

Que la promesse de vente signée le 26 avril 2013 prévoyait le versement d'un acompte de 15.000.000 francs CFA à sa signature, sur un montant total de 55.000.000 francs CFA, prix de vente de l'immeuble ;

Que des sommes ont été versées telles que révélé par les chèques d'un montant de 10.000.000 francs CFA du 20 juin 2013 et d'un montant 5.000.000 francs CFA du 09 juillet 2013, les deux au nom de Sylvie AÏSSI alors que Zinsou Daniel HOUNDAKO est décédé le 12 juin 2013 ;

Que la promesse de vente ne constitue pas une vente parfaite ;

Qu'il n'y a pas eu consentement entre les parties ;

Que la Société SOL DES ANGES n'a pas pris possession de l'immeuble jusqu'en 2022 ;

Que celle-ci ne prouve pas le signataire de l'acte du 26 avril 2013 en son nom ;

Qu'ils ont subi des préjudices pour les travaux cessés et les frais engagés ;

La Société SOL DES ANGES et Afiavi Solange MEHOU HOUEDANOU s'opposent à ces prétentions en soulevant l'incompétence du tribunal de commerce et le mal fondé des demandes des héritiers de feu Zinsou Daniel HOUNDAKO ;

Elles développent que l'acte intitulé "promesse de vente" est en réalité un acte de vente ou une convention de vente d'immeuble ;

Que solliciter l'annulation d'un tel acte s'analyse en une contestation de la vente de la parcelle "k" du lot 661 du lotissement de Cotonou ;

Que le juge commercial n'est pas compétent pour statuer sur une contestation immobilière ;

Que la Société SOL DES ANGES SA n'exerce pas une activité commerciale d'achat et de vente de parcelle ;

Que l'achat de ladite parcelle constitue un acte civil ;

Que les héritiers de feu Zinsou Daniel HOUNDAKO n'indiquent pas les clauses de l'acte qui n'ont pas été respectées ;

Que la vente conclue entre la Société SOL DES ANGES SA et Zinsou Daniel HOUNDAKO est respectueuses des prescriptions légales ;

Que les héritiers de feu Zinsou Daniel HOUNDAKO ne justifient d'aucun préjudice à l'appui de leur demande de condamnation à des dommages-intérêts ;

#### **SUR LA COMPETENCE DE LA JURIDICTION SAISIE**

Attendu que l'article 49 de la loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin modifiée par la loi n°2016-15 du 28 juillet 2016 dispose : « *Les tribunaux de première instance sont juges de droit commun en matière pénale, civile, sociale et administrative* » ;

Attendu que l'acte de nature civile accompli par une personne commerçante reste soumis à la compétence du tribunal de première instance ;

Attendu que même si la Société SOL DES ANGES SA est une Société commerciale, l'acte intitulé « PROMESSE DE VENTE » du 26 avril 2013 entre elle et Zinsou Daniel HOUNDAKO n'est pas intervenu dans le cadre de ses activités commerciales ;

Qu'il s'agit d'un acte civil par nature dont la contestation échappe à la compétence de la juridiction commerciale ;

Qu'il y a lieu de se déclarer incompétent ;

**PAR CES MOTIFS**

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

- ◆ Se déclare incompétent ;
- ◆ Condamne les héritiers de feu Zinsou Daniel HOUNDAKO aux dépens.

**ONT SIGNE**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**