

JUGEMENT

RÉPUBLIQUE DU BENIN

**N° 019 /2023/CJ1/S3/TCC
DU 02 MARS 2023**

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

PREMIERE CHAMBRE DE JUGEMENT DE LA SECTION III

PRESIDENT : Edmond AHOUANSON

Rôle Général

JUGES CONSULAIRES: François AKOUTA et Maurice YEDOMON

MINISTERE PUBLIC: Jules AHOGA

BJ/e-TCC/2022/0719

GREFFIER : Dominique KOUTON

DEBATS : Le 23 février 2023

Jugement prononcé à l'audience publique du 02 mars 2023

Aurore Monique AÏDASSO

PARTIES EN CAUSE

Alphonse AGOSSOU

DEMANDEURS :

*(Maître Kouami Jacques
CODJO)*

Aurore Monique AÏDASSO, commerçante, de nationalité béninoise, exerçant sous l'enseigne des Etablissements « COUP D'OEIL » demeurant et domicilié à Ouidah, quartier Gbènan, tél : 95 28 77 49/ 96 27 44 45, BP 1392 ;

C/

Alphonse AGOSSOU, prise en sa qualité de caution réelle de madame AÏDASSO Aurore Monique demeurant et domicilié à Abomey-Calavi, quartier Zopah;

**Société BANK OF AFRICA
BENIN**

Assistés de Maître Kouami Jacques CODJO, Avocat au Barreau du Bénin ;

(SCPA D2A)

DEFENDERESSE : Société BANK OF AFRICA BENIN, société anonyme, au capital social de FCFA 20.280.524.000, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le N° RB/COT/07 B 934, ayant son siège social sis à Avenue Jean Paul II Cotonou, 08 BP 0879, tél : (229) 21 31 32 28, Fax : (229) 21 31 31 17, Télex : 5079, prise en la personne de son directeur général en exercice monsieur Sadio CISSE, demeurant et domicilié ès qualités audit siège ;

OBJET :

Assistée de la SCPA D2A, Société Civile Professionnelle d'Avocats au Barreau du Bénin ;

Annulation de procès-
verbal d'adjudication

LE TRIBUNAL

Suivant convention de compte courant des 13 mai 2008 et 03 avril 2009, Aurore Monique AÏDASSO a obtenu de la société BANK OF AFRICA (BOA) BENIN SA, des concours bancaires en garantie desquels, Alphonse AGOSSOU a affecté en hypothèque spécialement en premier rang et sans concurrence son immeuble urbain bâti de forme quadrangulaire, d'une contenance de cinq ares soixante-dix-huit centiares (05a 78ca), formé par la parcelle « b » du lot 33, sise à Zopah, lieudit Sèmè, Arrondissement de Calavi, Commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier numéro 9635 d'Abomey-Calavi, Vol XLIV folio 149 ;

Par suite d'une procédure de saisie immobilière, ledit immeuble a été adjugé à la société BANK OF AFRICA BENIN SA (BOA BENIN SA), le 09 mai 2022, en l'étude du notaire, Maître Fadhil Firmin Gbadebo Eric ADAMON ;

Suivant exploit du 24 mai 2022, Aurore Monique AÏDASSO et Alphonse AGOSSOU ont attiré la société BANK OF AFRICA BENIN SA (BOA BENIN SA), devant le tribunal de commerce de Cotonou, pour solliciter l'annulation du procès-verbal notarié d'adjudication établi le 09 mai 2022 ;

A l'appui de leur action, ils soulèvent la nullité de l'extrait du cahier des charges pour violation des dispositions de l'article 277 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution au motif que l'extrait du cahier des charges annexé au procès-verbal d'apposition de placards ne comporte pas l'identité de l'avocat des demandeurs ;

Ils relèvent par ailleurs la violation de l'article 274 du même Acte uniforme en ce que la décision rendue lors de l'audience éventuelle n'a pas été transcrite sur le cahier des charges ;

Que la BOA n'a pas joint au procès-verbal d'apposition de placards la preuve de leur effectivité ;

Qu'elle n'a pas justifié de l'insertion par un exemplaire du journal, signé de l'imprimeur, et de l'affichage par un procès-verbal de l'huissier ou de l'agent d'exécution, rédigé sur un exemplaire du placard conformément à l'article 278 de l'Acte uniforme susvisé ;

Ils sollicitent également l'annulation de l'adjudication pour cause de déséquilibre économique relevant que la valeur vénale de l'immeuble d'après l'expertise est de FCFA 129. 547. 200, que la créance est de FCFA 65.630.509 et que l'immeuble hypothéqué a été adjudgé à FCFA 66.000.000 ;

Que la BOA BENIN, s'est fait adjuger un immeuble dont la valeur dépasse largement le montant de la créance ;

En réplique, la société BANK OF AFRICA BENIN demande au tribunal de déclarer irrecevable l'action en nullité du procès-verbal d'adjudication en ce que AÏDASSO Aurore Monique exerçant sous l'enseigne des établissements « COUP D'OEIL» et AGOSSOU Alphonse ont reçu par exploit en date du 15 avril 2022 copie de l'exploit portant dénonciation d'apposition de placards avec sommation d'assister à la vente ;

Qu'ils n'ont pas relevé dans le délai de huit (08) jours avant la date de l'adjudication le non-respect des formalités préalables nécessaires avant l'adjudication ;

Que les formalités légales de publicité notamment celle d'apposition de placard et de publication de la vente au journal officiel ont été accomplies par la BOA BENIN SA dans les délais requis par la loi ;

Que les demandeurs n'ont soulevé aucune cause concomitante ou postérieure à l'audience éventuelle

SUR L'IRRECEVABILITE SOULEVEE

Attendu que l'article 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose :

« La nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de quinze jours suivant l'adjudication. Elle ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire. (...) »

Qu'il en découle que la demande de nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication n'est recevable que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

Attendu que la cause de déséquilibre économique relevé par les demandeurs, au motif que l'immeuble évalué à FCFA 129. 547.200 a été adjugé à FCFA 66.000.000 pour une créance de FCFA 65.630.509, n'est pas une cause concomitante ou postérieure à l'audience éventuelle, l'immeuble étant, faute d'enchérisseur, vendu conformément à la loi, à la mise à prix fixée dans le cahier des charges antérieurement à l'audience éventuelle ;

Qu'il suit que la demande de nullité induite de cette cause doit être déclarée irrecevable ;

Attendu cependant que les autres moyens de nullité à savoir : le défaut de la mention de l'identité de l'avocat des défendeurs dans l'extrait du cahier des charges, le défaut de transcription de la décision judiciaire rendue à l'occasion de l'audience éventuelle sur le cahier des charges, le défaut de signification de ladite décision et le défaut de preuve de l'apposition de placards et de l'insertion dans un journal d'annonces légales, constituent des moyens fondés sur les formalités liées à la publicité qui intervient postérieurement à l'audience éventuelle ;

Qu'ainsi, l'action doit être déclarée recevable pour un examen au fond desdits moyens ;

SUR LA NULLITE DU CAHIER DES CHARGES

Attendu que l'article 277 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : « *L'extrait contient, à peine de nullité les noms, prénoms, professions, domiciles ou demeures des parties et de leurs avocats* » ;

Mais attendu que suivant l'article 297 du même Acte uniforme, les formalités prévues à l'article 277 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 ;

Attendu que les demandeurs ne justifient pas du grief subi du fait du défaut de la mention de l'identité de l'avocat des défendeurs dans l'extrait du cahier des charges ;

Attendu par ailleurs que suivant l'article 274, la décision judiciaire rendue à l'occasion de l'audience éventuelle est transcrite sur le cahier des charges par le greffier ;

Qu'il en découle d'une part qu'en l'absence de décision judiciaire rendue à l'occasion de l'audience éventuelle, comme c'est le cas en l'espèce, la transcription prévue sur le cahier des charges ne peut être possible, et d'autre part que cette formalité incombe au greffier et non au créancier poursuivant encore qu'elle n'est pas prescrite à peine de nullité du cahier des charges ;

Que dès lors la nullité invoquée n'est pas fondée ;

Qu'il y a lieu de la rejeter ;

SUR LA NULLITE TIRÉE DU DÉFAUT DE SIGNIFICATION DE LA DÉCISION RENDUE À L'AUDIENCE ÉVENTUELLE

Attendu que l'article de 274 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant organisation des 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 ;

Qu'il s'ensuit que ce moyen de nullité n'est pas fondé et doit être rejeté, d'autant qu'aucune décision judiciaire, à l'occasion de l'audience éventuelle, n'a été rendue faute de dires et observations insérés au cahier des charges ;

SUR LA NULLITE TIRÉE DU DÉFAUT DE PREUVE DE L'APPOSITION DE PLACARDS ET DE L'INSERTION DANS UN JOURNAL D'ANNONCES LEGALES

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 » ;

Que suivant l'article 278 du même texte, « *Il est justifié de l'insertion par un exemplaire du journal, signé de l'imprimeur, et de l'affichage par un procès-verbal de l'huissier ou de l'agent d'exécution, rédigé sur un exemplaire du placard* » ;

Attendu que l'Acte uniforme n'a pas prévu la signification au saisi de la preuve de l'insertion dans un journal d'annonces légales ;

Que ce n'est pas parce que la BOA BENIN a dénoncé à la personne de Aurore Monique AÏDASSO et à Alphonse AGOSSOU le procès-verbal d'apposition de placards avec sommation d'assister à ladite vente, que l'adjudication doit être annulée pour défaut de signification des preuves de l'insertion dans un journal d'annonces légales ;

Que l'absence de signification au débiteur de la publicité de l'extrait du cahier des charges dans un journal d'annonces légales ne peut être une cause de nullité de l'adjudication, le juge ne pouvant prononcer la nullité pour défaut d'accomplissement des formalités prévues à l'article 276 que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque ;

Que la preuve du préjudice allégué n'étant pas rapportée par les demandeurs, il convient de rejeter également ce moyen d'annulation soulevé ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare irrecevable le moyen de nullité soulevé par Aurore Monique AÏDASSO et Alphonse AGOSSOU et tiré du déséquilibre économique ;

Les déclare recevables en leurs autres moyens de nullité et dit qu'ils sont toutefois mal-fondés ;

Rejette en conséquence la demande d'annulation du procès-verbal notarié d'adjudication établi le 09 mai 2022 en l'étude de Maître Fadhil Firmin Gbadebo Eric ADAMON et portant sur l'immeuble urbain bâti de forme quadrangulaire, d'une contenance de cinq ares soixante-dix-huit centiares (05a 78ca), formant la parcelle « b » du lot 33, sise à Zopah, lieudit Sèmè, Arrondissement de Calavi, Commune d'Abomey-Calavi, objet du titre foncier numéro 9635 d'Abomey-Calavi ;

Condamne Monique AÏDASSO et Alphonse AGOSSOU aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT