JUGEMENT
N°007/24/CJ1/SI/TCC
DU 26 Janvier 2024

Rôle Général

BJ/e-TCC/2022/1243

1- Nestor Codjo SODEGLA
2- Société SOCONES SA
(*Me Narcisse O. AYOBELE*)

C/

Société BSIC-BENIN SA
(*Me Evelyne da SILVA*
AHOUANTO)

Annulation de dation en
paiement

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COMMERCE DE
COTONOU

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU
SECTION I

1^{ère} CHAMBRE DE JUGEMENT

COMPOSITION

Président: Romain KOFFI

Juges consulaires : Théophile NOUNAHON et
Hermine YAMADJAKO

Ministère Public: Jules AHOGA

Greffier: Josiane BOGNINOU

Débats le 08 décembre 2023

Jugement contradictoire, en premier ressort
prononcé à l'audience publique du 26 Janvier 2024;

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDEURS :

1- Nestor Codjo SODEGLA, chef d'entreprise,
de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à
Fidjrossè, carré 1744, commune de Cotonou ;

2- Société SOCONES, société anonyme de droit
béninois au capital de cent vingt millions
(120.000.000) francs CFA, immatriculée au registre
de commerce et du crédit mobilier de Cotonou, sous
le numéro RB/COT/07 B 1183, dont le siège social
est sis au carré 1744 Fidjrossè, Cotonou ;

Assistés de Maître Narcisse Okry AYOBELE,
Avocat au Barreau du Bénin ;

D'UNE PART,

DEFENDERESSE :

Société BANQUE SAHELO-SAHARIENNE POUR L'INVESTISSEMENT ET LE COMMERCE (BSIC) société de droit béninois au capital de de 15.418.000.000 francs CFA, inscrite au registre de commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro 2002 B 3429, IFU n°3200700065810, agrément n°B 0107^E, dont le siège social est sis à Cotonou au lot 26 F – 106, rue DAKO DONOU – 131 Guinkomey, 08 BP 485, prise en la personne de son Directeur Général en exercice ;

Assistée de Maître Evelyne da SILVA AHOUANTO, 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 ;

La Société BSIC-BENIN SA a accordé à la société SOCONES SA, des facilités dans le cadre de leurs relations d'affaires ;

Celle-ci n'a pu respecter ses engagements de remboursement de ses dettes et suivant acte du 25 janvier 2017 en l'Etude de Maître Isbatou ADJAHOMALIKI, Notaire, Nestor SODEGLA, gérant, et caution personnelle et solidaire de la société SOCONES SA a donné en dation en paiement à la

société BSIC-BENIN SA, l'immeuble urbain bâti formant la parcelle « U » du lot numéro 1744 du lotissement de Fidjrossè-Centre, objet du permis d'habiter numéro 2/356 du 11 juillet 2001 et immatriculé sous le numéro 15101 du livre foncier de la Commune de Cotonou ;

Cette dation en paiement consentie pour éteindre la créance de 577.123.609 francs CFA comporte un droit de préemption pendant un délai de quatre (04) ans profit de Nestor Codjo SODEGLA ;

Le 07 novembre 2022, la BSIC-BENIN SA a signifié à Nestor Codjo SODEGLA et à la Société SOCONES SA, le titre foncier sus indiqué et lui a fait sommation d'avoir à déguerpir de l'immeuble donné en dation en paiement ;

Par acte du 16 novembre 2022, Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA ont fait opposition à la sommation de déguerpir et ont attiré devant le tribunal de commerce de Cotonou, la société BSIC-BENIN SA, pour obtenir :

- l'annulation de la dation en paiement intervenue ;
- un rapprochement de compte
- l'exécution provisoire de la présente décision

A l'appui de leurs demandes, Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA exposent qu'ils ne reconnaissent pas le montant de la créance figurant dans l'acte de dation en paiement ;

Que la dation a été consentie suite à la promesse de la BSIC-BENIN SA de leur consentir un concours financier ;

Qu'une fois le contrat conclu, celle-ci refuse de s'exécuter ;

Que l'immeuble a déjà fait l'objet d'hypothèque en 2007 en l'Etude de Maître Isbatou ADJAHOMALIKI ;

Que cette dation en paiement n'est pas prévue dans la convention d'hypothèque ;

Que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une évaluation au moment de la conclusion de la dation en paiement ;

Que Nestor Codjo SODEGLA n'est pas immatriculé au registre de commerce et du crédit mobilier ;

La société BSIC-BENIN SA résiste à ces prétentions et sollicite :

- le déguerpissement de la société SOCONES et de Nestor Codjo SODEGLA ;
- l'exécution provisoire sur minute de la décision ;

Elle développe que la dation en paiement est intervenue à l'initiative de Nestor Codjo SODEGLA ;

Que le dol dont arguent le susnommé et la société SOCONES SARL n'est pas prouvé ;

Que l'immeuble objet de dation en paiement n'a jamais été hypothéqué ;

Que le transfert de propriété est intervenu et elle détient déjà le titre foncier sur l'immeuble ;

1- SUR LA DATION EN PAIEMENT

Attendu que solliciter l'annulation de la dation en paiement intervenue entre eux et la société BSIC-BENIN SA, Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA invoquent :

- l'existence d'une hypothèque entre les susnommés sur l'immeuble objet de dation en paiement ;

- le vice de consentement de Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA ;

Attendu que l'existence d'une hypothèque ne se présume point ;

Qu'il incombe à Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA qui entendent se prévaloir de l'existence d'une hypothèque d'en rapporter la preuve dès lors que la société BSIC-BENIN SA la conteste ;

Que le bordereau analytique du titre foncier n°15101 de Cotonou qui mentionne la dation en paiement précise : « *Monsieur Nestor Codjo SODEGLA, cédant, déclare que l'immeuble présentement cédé est libre de tous privilèges, hypothèques et servitudes* » ;

Que c'est au mépris de l'évidence que Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA déploient des moyens fondés sur l'existence d'une hypothèque ;

Que ces moyens doivent être écartés ;

Attendu par ailleurs que Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA ne produisent aucun élément relatif à une condition d'octroi de crédit dont est affectée la dation en paiement ;

Que la promesse d'octroi d'un crédit de cent millions de la banque dont ils font état, ne figure nulle part au dossier ;

Qu'il s'ensuit que leur demande d'annulation de la dation en paiement ne repose sur aucun élément pertinent ;

Qu'il y a lieu de les débouter ;

2- SUR LA DEMANDE DE DEGUERPISSEMENT

Attendu que la société BSIC – BENIN SA demande le déguerpissement de Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA ;

Attendu que l'occupation sans titre ni droit d'un immeuble peut justifier la demande de déguerpissement ;

Attendu que l'acte de dation en paiement du 25 janvier 2017 comporte une clause de réméré de quatre (04) ans ;

Que le 25 janvier 2022, cette clause est venue à échéance ;

Que depuis cette date, Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA sont devenus occupants sans titre ni droit de l'immeuble objet de la dation en paiement ;

Qu'il y a lieu d'accéder à la demande de déguerpissement formulée ;

3- SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que la BSIC-BENIN SA sollicite l'exécution provisoire sur minute de la présente décision ;

Attendu que l'exécution provisoire ne peut être accordée qu'en cas d'urgence ;

Attendu que la BSIC-BENIN SA ne justifie d'aucune urgence à l'exécution de la présente décision ;

Qu'il y a lieu de la débouter de cette demande ;

PAR CES MOTIFS

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

- 1- Rejette la demande d'annulation de la dation en paiement du 25 janvier 2017 entre Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA et la société BSIC-BENIN SA portant sur l'immeuble objet du titre foncier n°15101 du livre foncier de Cotonou ;
- 2- Ordonne le déguerpissement de Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA dudit immeuble ;
- 3- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;
- 4- Condamne Nestor Codjo SODEGLA et la société SOCONES SA aux dépens.

ONT SIGNE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT