

**JUGEMENT**  
**N°008/24/CJ1/SI/TCC**  
**26 Janvier 2024**

-----

Rôle Général

BJ/e-TCC/2023/0055

-----

Société ECOBANK BENIN SA  
(*Me Charles BADOU*)

C/

- Françoise Yabavi  
VIANOU  
(*Me Cécil Igor SACRAMENTO*)  
- Balla Moussa  
DIAWARA  
(*Me Générick AHOUANGONOU*) S.

**REPUBLIQUE DU BENIN**

**COUR D'APPEL DE COMMERCE DE  
COTONOU**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU**

**SECTION I**

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

**COMPOSITION**

**Président:** Romain KOFFI

**Juges consulaires :** Théophile NOUNAHON et  
Hermine YAMADJAKO

**Ministère Public:** Jules AHOGA

**Greffier:** Josiane BOGNINOU

Débat le 15 décembre 2023

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

**LES PARTIES EN CAUSE**

**DEMANDERESSE :**

**OBJET :**

Expulsion-Paiement

**Société ECOBANK – BENIN SA**, société anonyme de droit béninois, au capital de dix milliards (10.000.000.000) francs CFA, immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT 08-B 2889, INSAE n°2958101219559, dont le siège social est 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, Lazare NOULEKOU, demeurant et domicilié à ses qualités audit siège ;

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

**D'UNE PART,**

**DEFENDEURS :**

**1- Françoise Yabavi VIANOU**, gérante de société, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, quartier Vodjè-Allobatin, carré n°1098, tél. (00229) 96 04 04 10 ;

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

**2- Balla Moussa DIAWARA**, commerçant, de nationalité malienne, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Saint Michel, carré 574, maison AGUEMON, tél. (00229) 61 11 85 83 ;

*Assisté de Maître Générick S. AHOANGONOU, Avocat au Barreau du Bénin ;*

**D'AUTRE PART,**

**LE TRIBUNAL,**

*Vu les pièces du dossier ;*

*Oùï les parties en leurs moyens et prétentions ;*

*Après en avoir délibéré ;*

Se fondant sur des créances de 540.000.000 francs CFA ; 750.000.000 francs CFA et 339.000.000 francs CFA sur la société PRODENA SARL, la société ECOBANK-BENIN a, en vertu du commandement de payer aux fins de saisie immobilière du 05 novembre 2018, entrepris de faire vendre l'immeuble urbain bâti de forme irrégulière, d'une contenance superficielle de 05a

08ca, parcelle "j" du lot 168 RFU, sis à Dantokpa, 6<sup>ème</sup> arrondissement, commune de Cotonou, objet du titre foncier n°14224 de la circonscription de Cotonou, volume LXX, folio 60 affecté en hypothèque au profit de cette banque par Benoît AMOUSSOU ;

Cette procédure a abouti au jugement n°41/20/CPSI/TCC du 02 novembre 2020 du tribunal de commerce de Cotonou ayant prononcé l'adjudication de l'immeuble au profit de la société ECOBANK-BENIN au montant de 917.580.000 francs CFA ;

Suivant contrat de bail du 19 novembre 2019, Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOU a donné ledit immeuble en location à Balla Moussa DIAWARA et l'a autorisé à y effectuer des travaux de mise en valeur ;

Les travaux ont été réalisés et les boutiques mises en location quand la société ECOBANK-BENIN SA, en vertu du jugement sus indiqué a adressé une mise en demeure aux fins de libérer les lieux à Balla Moussa DIAWARA ainsi que des sommations aux sous-locataires ;

Par acte du 06 janvier 2023, la société ECOBANK – BENIN SA a attrait Françoise Yabavi VIANOU et à Balla Moussa DIAWARA, pour obtenir :

- leur expulsion tant de leurs personnes que de tous occupants de leur chef de l'immeuble sus indiqué ;
- la condamnation de Balla Moussa DIAWARA au paiement d'une indemnité d'occupation de cent huit millions (108.000.000) francs CFA ;

Elle sollicite également, l'exécution provisoire sur minute de la présente décision sous astreintes comminatoires de un million (1.000.000) francs CFA ;

Au soutien de ses demandes, la société ECOBANK-BENIN SA expose que le bail obtenu par Balla Moussa DIAWARA n'a pas une durée d'un an et est venu à échéance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;

Qu'elle est devenue propriétaire le 02 novembre 2020 ;

Que le contrat sus indiqué ne lui est pas opposable ;

Qu'elle n'a pas reçu une demande de renouvellement de bail de Balla Moussa DIAWARA ;

Que le susnommé a commis une faute en se maintenant dans les lieux ;

Qu'elle a entrepris la procédure de saisie immobilière avant la conclusion du bail au profit de Balla Moussa DIAWARA de sorte qu'elle ne pouvait délaisser les actes de saisie immobilière à celui-ci ;

Yabavi Françoise VIANOU TCHOUKPA s'oppose à ces prétentions et développe que Balla Moussa DIAWARA a procédé à la sous-location des différentes boutiques sans son autorisation ;

Que la sous-location des boutiques ne lui est pas opposable ;

Que l'adjudication de l'immeuble est intervenue en fraude à ses droits ;

Que le susnommé a toujours perçu les loyers en son lieu et place ;

Balla Moussa DIAWARA résiste également aux prétentions de la société ECOBANK-BENIN SA et sollicite :

- la condamnation de Françoise VIANOU TCHOUKPA à lui payer la somme de 118.352.770 francs CFA ;

- son maintien dans la gestion de l'immeuble à l'effet de récupérer son investissement à hauteur de 101.972.770 francs CFA ;
- la cessation de troubles par la société ECOBANK-BENIN SA et Françoise VIANOU TCHOUKPA ;
- la condamnation des susnommées à lui payer la somme de 50.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;
- l'exécution provisoire sur minute de la présente décision ;

Il allègue qu'à l'issue du contrat de bail, il a versé à Françoise VIANOU TCHOUKPA, les sommes de 36.000.000 francs CFA, 20.050.000 francs CFA faisant un total de 56.050.000 francs CFA ;

Que le devis présenté par le nommé Hebert GOUDOU à Françoise VIANOU TCHOUKPA pour la finition des travaux est de 66.317.680 francs CFA ;

Qu'en dépit des versements faits, il a dû engager les travaux de finition à hauteur de 5.445.000 francs CFA et versé à nouveau, 6.000.000 francs CFA à la susnommée ;

Qu'il a investi en tout, 118.352.770 francs CFA et c'est après les travaux qu'il lui est revenu que l'immeuble a été adjugé au profit de la société ECOBANK BENIN SA ;

Qu'il n'a pas la capacité d'acquérir l'immeuble à 917.000.000 francs CFA comme le lui propose celle-ci ;

Que depuis la sommation interpellative servie par la société ECOBANK BENIN SA à chacun des locataires, ils ne lui versent plus les loyers ;

Que les travaux ont été retardés pendant plus d'une année et la sommation interpellative signifiée aux locataires prouve que l'immeuble rapporte beaucoup moins que prévu ;

Que sur les 118.352.770 francs CFA qu'il a investis, il n'a perçu en tout que 16.380.000 francs CFA au titre des loyers de sorte qu'il demeure créancier de la somme de 101.972.770 francs CFA ;

Que le bail a été conclu pour un but lucratif sans précision de sorte que l'immeuble peut faire l'objet de sous-location ;

Qu'il ne pouvait être envisagé qu'il allait occuper seul, plus d'une dizaine de boutiques ;

Que les travaux ont été exécutés sur instruction et supervision de Françoise VIANOU TCHOUKPA ;

Que celle-ci l'a constamment troublé dans la jouissance des lieux ;

Que la société ECOBANK-BENIN SA est devenue le bénéficiaire des travaux qu'il a exécutés en ajoutant de la valeur à son immeuble ;

## **1- SUR L'EXPULSION ET LA CESSION DE TROUBLES**

Attendu que les articles 262 alinéas 1 et 2 et 263 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution disposent respectivement :

*« En cas de non-paiement, le commandement vaut saisie à compter de son inscription.*

*L'immeuble et ses revenus sont immobilisés dans les conditions prévues aux articles ci-dessous. Le débiteur ne peut aliéner l'immeuble, ni le grever d'un droit réel ou charge » ;*

*« Les fruits naturels ou industriels, les loyers et fermages recueillis postérieurement au dépôt du commandement ou le prix qui en provient sont, sauf l'effet d'une saisie antérieure, immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble.*

*Ils sont déposés, soit à la caisse des dépôts et consignations, soit entre les mains d'un séquestre désigné par le président de la juridiction compétente » ;*

Qu'il se dégage de ces dispositions qu'à compter de l'inscription du commandement de payer, l'immeuble est rendu indisponible de sorte que le débiteur saisi perd le droit de le donner en location ou d'en tirer des loyers ;

Attendu qu'en l'espèce, le commandement de payer aux fins de saisie immobilière a été signifié à la société PRODENA et Yaovi Benoît AMOUSSOU le 05 novembre 2018 et le cahier des charges déposé au greffe du tribunal de commerce de Cotonou le 04 mars 2019 ;

Que le bail entre Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOOU et Moussa Balla DIAWARA est intervenu le 18 novembre 2019 ;

Que c'est en pleine audience éventuelle que ce bail a été consenti ;

Qu'au demeurant, Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOOU ne justifie en rien d'un titre de bailleur de l'immeuble en cause ;

Qu'un tel bail ne peut être opposable à l'adjudicataire ;

Qu'il s'ensuit qu'à l'égard de la société ECOBANK-BENIN SA, Moussa Balla DIAWARA est un occupant sans titre ni droit ;

Qu'il convient d'ordonner son expulsion ;

## **2- SUR LES INDEMNITES D'OCCUPATION**

Attendu que la société ECOBANK-BENIN SA ne peut réclamer à Moussa Balla DIAWARA que les

indemnités d'occupation échues à partir de la notification à celui-ci de son titre de propriété ;

Attendu que le contrat entre Moussa Balla DIAWARA et Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOU a pris effet en janvier 2020 ;

Que la société ECOBANK-BENIN SA est devenue propriétaire de l'immeuble suivant jugement n°41/20/CPSI/TCC du 02 novembre 2020 du tribunal de commerce de Cotonou ;

Que celle-ci s'est abstenue de se prévaloir de cette décision dès son prononcé ;

Que ce n'est que les 15 septembre et 11 novembre 2022 celle-ci a sommé les occupants effectifs des lieux de payer les loyers entre ses mains ;

Qu'aucune preuve de la perception de loyers par Moussa Babacar postérieurement à la notification de la décision n'est établie ;

Qu'en l'état, la demande en condamnation à des loyers formulée par la société ECOBANK BENIN SA contre Moussa Balla DIAWARA ne peut prospérer ;

Qu'il y a lieu de la rejeter ;

### **3- SUR LES INESTISSEMENTS REALISES PAR BALLA MOUSSA DIAWARA**

Attendu qu'il est constant que des investissements ont été réalisés par Moussa Balla DIAWARA sur accord de Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOU ;

Que le point de ces investissements encore moins des montants perçus par celle-ci ne fait pas l'objet de contestation ;

Qu'il y a lieu d'accéder à la demande en condamnation ;

#### **4- SUR LES DOMMAGES-INTERETS SOLLICITES PAR BALLA MOUSSA DIAWARA**

Attendu que les investissements réalisés par Moussa Balla DIAWARA ont été encouragés par Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOU qui n'avait aucun droit de mettre l'immeuble en location et n'en n'était encore moins propriétaire ;

Que l'attitude fautive de Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOU a empêché Balla Moussa DIAWARA de jouir de ses investissements ;

Que cette situation a engendré des préjudices qui méritent réparation ;

Qu'il y a lieu d'accéder à la demande en condamnation à des dommages-intérêts formulée en retenant un montant raisonnable ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

1- Dit que le bail conclu le 18 novembre 2019 entre Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOU et Moussa Balla DIAWARA sur l'immeuble formant la parcelle "j" du lot 169 RFU, sis à Dantokpa, 6<sup>ème</sup> arrondissement, commune de Cotonou, objet du titre foncier n°14224 n'est pas opposable à la société ECOBANK BENIN SA ;

2- Ordonne l'expulsion de Moussa Balla DIAWARA tant de sa personne que de tous occupants de son chef dudit immeuble ;

3- Déboute la société ECOBANK-BENIN SA de sa demande en condamnation de Moussa Balla DIAWARA à des indemnités d'occupation ;

4- Condamne Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOU à verser à Moussa Balla DIAWARA, la somme de 101.972.770 francs CFA au titre d'indemnité d'occupation et 20.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

5- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

6- Condamne Françoise Y. TCHOUKPA née VIANOU aux dépens.

ONT SIGNE

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**