

JUGEMENT  
**N°012/2024/CJ1/S2/TCC**  
**du 08 février 2024**

REPUBLIQUE DU BENIN  
COUR D'APPEL DE COTONOU  
TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

**PREMIERE CHAMBRE DE JUGEMENT DE LA SECTION II**

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

JUGES CONSULAIRES : **NOUNAHON Théophile et YAMADJAKO Hermine**

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Guy Gautier AGOUTCHON**

DEBATS : **Le 25 janvier 2024**

**Jugement contradictoire en premier ressort prononcé à l'audience publique du 08 février 2024;**

ROLE GENERAL

**BJ/e-TCC/2022/0316**

**LES PARTIES EN CAUSE**

**DEMANDERESSE :**

**YOUNOUSSA Fati**, commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, Lot numéro 257, quartier Missité Cotonou, maison YOUNOUSSA, Tél : 96 60 79 79/ 69 81 51 27, assistée de la **Société Civile Professionnelle d'Avocats (SCPA) DTAF & Associés ;**

**D'UNE PART**

**DÉFENDERESSE :**

**Société NSIA BANQUE BENIN**, Société anonyme de droit béninois, avec conseil d'Administration, au capital de FCFA 30.450.000.000, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou sous le numéro RB COT 07 B 1432, dont le siège social est sis à Cotonou, 76, rue 308, Révérend Père Colineau, 01 BP 955, Tél : 000 (229) 21 31 98 98, Fax (00229) 21 31 21 42, représentée par son Directeur Général, demeurant et domicilié ès qualités audit siège, assistée de **Maître Gervais C. HOUEDETE et du Cabinet Sévérin-Maxime QUENUM**, Avocats au Barreau du Bénin ;

**D'AUTRE PART**

**LE TRIBUNAL**

Par exploit en date du 23 mars 2022, YOUNOUSSA Fati a attiré la Société NSIA BANQUE BENIN SA devant le Tribunal de Commerce de Cotonou à l'effet de la recevoir en son action et

**YOUNOUSSA Fati**

*(SCPA DTAF & Associés)*

**C/**

**Société NSIA BANQUE  
BENIN SA**

*(Maître Gervais C.  
HOUEDETE, Cabinet  
d'Avocats Sévérin-  
Maxime QUENUM)*

**OBJET :**

**Annulation  
d'adjudication**

prononcer l'annulation du jugement d'adjudication 021/2022/CPSI/TCC du 14 mars 2022 ;

Au soutien de son action, YOUNOUSSA Fati expose :

Qu'elle était en relation d'affaires avec la Société DIAMOND BANK SA qui lui a octroyé un concours financier de montant de francs CFA 2.000.000.000 pour acquérir un immeuble ;

Que la Société NSIA BANQUE BENIN SA lui a, par exploit du 13 mai 2020, délaissé commandement aux fins de saisie immobilière ;

Que par la suite, elle a produit et déposé au greffe du tribunal de commerce de Cotonou un cahier des charges ;

Que par exploit en date du 05 juin 2020, la banque l'a sommé de prendre connaissance dudit cahier des charges, de produire ses dires et observations et d'assister à la vente ;

Qu'en dépit de tous les moyens développés et consignés dans les dires et observations insérés au cahier des charges, l'adjudication de l'immeuble objet de la poursuite est intervenue à l'audience du 14 mars 2022 et ledit immeuble a été adjugé à la banque à la mise à prix faute d'enchérisseur ;

Que cette adjudication qui a été faite en violation flagrante de la loi mérité annulation pour mauvaise appréciation des faits et violation de la loi ;

Que dès lors, la décision du juge de l'exécution de la chambre des procédures de saisies immobilières du tribunal de commerce de Cotonou adjugeant l'immeuble objet de la poursuite à la NSIA BANQUE BENIN SA, mérite à tout point de vue annulation ;

Que toutes les conditions prévues par l'article 313 alinéa 1 et 2 de l'Acte Uniforme OHADA sur les voies d'exécution pour que le recours en annulation puisse prospérer sont réunies ;

Qu'elle a soulevé au cours de l'audience éventuelle plusieurs incidents dont la nullité du commandement du 13 mai 2020, la nullité du cahier des charges et la contestation sérieuse du titre exécutoire fondant la poursuite ;

Que mieux à l'audience éventuelle, elle a soulevé également l'incident de la procédure pénale en cours contre la défenderesse ;

Que l'acte notarié des 11 et 26 juillet 2017 servant de fondement à la procédure de saisie immobilière querellée fait partie des actes attaqués pour faux en écriture publique et authentique au pénal et relative à l'authenticité de la grosse fondant la poursuite ;

Que l'arrêt n°008/CE/2021 du 03 juin 2021, rendu par la Cour d'Appel de Cotonou est intervenu postérieurement à l'audience éventuelle et a, ordonné le sursis à statuer dans une procédure connexe à la présente ;

Que cet arrêt a des effets directs sur la présente procédure et concours à l'annulation de la vente de l'immeuble objet de la poursuite dans la présente cause ;

Que mieux, le point de la créance non arrêté contradictoirement a été fait par la suite ;

Que la société NSIA BANQUE SA a procédé à la clôture du compte courant et a arrêté unilatéralement le solde prétendument créditeur de FCFA 2.810.875.856 sans l'associer ;

Qu'en l'absence de l'arrêté contradictoire du solde du compte courant liant les parties, la société NSIA BANQUE BENIN SA ne dispose pas de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible et, subséquemment, annuler la vente de l'adjudication intervenue ;

Que le cahier des charges versé au dossier judiciaire ne comporte aucune annexe sur l'état des droits réels inscrits sur l'immeuble concerné délivré par la conservation foncière ;

En réplique, la Société NSIA BANQUE BENIN SA demande au tribunal de céans, de déclarer irrecevable l'action de YOUNOUSSA Fati en annulation du jugement d'adjudication n°021/2022/CPSI/TCC du 14 mars 2022, déclarer irrecevables les moyens sur lesquels se fonde la demanderesse en annulation dudit jugement pour chose jugée, rejeter la demande en annulation du jugement et rejeter tous les moyens de la demanderesse ;

A l'appui de ses demandes, la Société NSIA BANQUE BENIN SA développe :

Que pour garantie et sûreté, en vue du recouvrement de sa dette, YOUNOUSSA Fati a affecté en hypothèque,

spécialement en premier rang et sans concurrence, à hauteur de deux milliards deux cent millions (2.200.000.000) l'immeuble muni du titre foncier n°6234 de la circonscription urbaine de Cotonou qu'elle a acquis avec le prêt obtenu ;

Que faute de remboursement de la dette par YOUNOUSSA Fati et à l'issue de la procédure de saisie initiée à son encontre, l'immeuble objet du titre foncier n°06234 de la circonscription urbaine de Cotonou fut adjugé au profit de la NSIA BANQUE BENIN SA ;

Que non satisfait du jugement d'adjudication rendu, YOUNOUSSA Fati a non seulement interjeté appel, mais également initié la présente procédure ;

Que conformément à l'article 313 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution, la demande d'annulation est irrecevable lorsque la cause évoquée est antérieure à l'audience éventuelle ;

Que la demanderesse ne justifie pas en quoi les divers motifs pour lesquels, elle sollicite l'annulation du jugement d'adjudication constituent des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

Qu'il s'agit de causes qui ont été évoquées à l'audience éventuelle, donc, antérieures à l'audience éventuelle et qui ont déjà fait l'objet d'un jugement ;

Que la procédure en annulation d'adjudication n'est pas une voie, ni un recours pour faire rejurer, par des moyens détournés, une affaire ayant fait l'objet d'une décision de justice ;

Que tous les moyens évoqués par la demanderesse au soutien de son action en annulation du jugement d'adjudication avaient déjà été soumis au juge à l'audience éventuelle et ont fait l'objet d'un jugement ;

Qu'à la page 8 du jugement avant dire droit n°039/20/CPSI/TCC du 15 avril 2021, le juge de la chambre des procédures de saisies immobilière a rejeté la demande d'annulation du cahier des charges, parce que l'annexion de l'état descriptif des droits réels sur l'immeuble au cahier des charges ne fait pas partie des formalités prescrites à peine de nullité ;

Qu'à la page 9 du jugement ADD sus indiqué, le juge a également rejeté le moyen d'annulation de la procédure tiré du défaut prétendu de titre exécutoire constatant une créance certaine liquide et exigible pour violation de l'article 247 de l'Acte uniforme parce que mal fondé ;

Qu'il y a chose jugée sur ces divers moyens et par conséquent l'action en annulation du jugement d'adjudication initiée par la demanderesse doit être déclarée irrecevable ;

Que l'arrêt que la demanderesse tente de tirer avantage a déjà été rétractée le 03 juin 2022 ;

Que l'arrêt a plutôt infirmé le jugement n°037/20/CPSI/TCC du 10 septembre 2020 ;

**SUR L'IRRECEVABILITE DE L'ACTION EN ANNULATION DU  
JUGEMENT D'ADJUDICATION**

Attendu que YOUNOUSSA Fati demande au tribunal de la recevoir en son action tendant à l'annulation du jugement d'adjudication 021/2022/CPSI/TCC du 14 mars 2022 pour absence de titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible, nullité du cahier des charges d'une part, pour nullité de l'adjudication en raison de la règle « *Le criminel tient le civil en l'Etat* » d'autre part ;

Attendu que la Société « NSIA BANQUE BENIN SA » demande par contre de déclarer irrecevable l'action en annulation du jugement d'adjudication pour défaut de causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

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.*

*L'annulation a pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation » ;*

Qu'il en découle donc, que la nullité de la décision judiciaire ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

Attendu qu'en l'espèce, en sollicitant l'annulation du jugement d'adjudication en date du 14 mars 2022 rendu par le Tribunal de Commerce de Cotonou, YOUNOUSSA Fati évoque trois motifs à savoir : absence de titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible, nullité du cahier des charges et nullité de l'adjudication en raison de la règle « *Le criminel tient le civil en l'Etat* » ;

Attendu que les causes ainsi évoquées ne sont pas concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle mais antérieures à ladite audience ;

Que mieux dans ses notes de plaidoiries à la page 3, 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> paragraphe, la demanderesse affirme avoir soulevé au cours de l'audience éventuelle plusieurs moyens incidents dont la nullité du commandement du 13 mai 2020, la nullité du cahier des charges et la contestation sérieuse du titre exécutoire fondant la poursuite ainsi que l'incident de la procédure pénale en cours contre la défenderesse ;

Attendu que YOUNOUSSA Fati ne rapporte pas la preuve que les motifs pour lesquels elle demande l'annulation du jugement d'adjudication constituent des causes concomitantes ou postérieurs à l'audience éventuelle ;

Qu'il convient par conséquent, de déclarer irrecevable cette demande d'annulation ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

Constata que l'absence de titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible, la nullité du cahier des charges et le sursis à statuer en raison de la règle « *Le criminel tient le civil en l'Etat* » constituent des causes antérieures et non concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

Déclare irrecevable, l'action en annulation du jugement  
d'adjudication 021/2022/CPSI/TCC du 14 mars 2022 exercée  
par YOUNOUSSA Fati ;  
La condamne aux dépens.

**LE GREFFIER**

**Ont signé**

**LE PRÉSIDENT**