

**REPUBLIQUE DU BENIN**

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

**1<sup>ERE</sup> CHAMBRE DU POLE 6**

**CHAMBRE D'APPEL DE REFERE ET EXECUTION**

**ARRET**

**N°001/26/1C-P6/**

**CARE/**

**CA-COM-C**

**DU 23 MARS 2026**

**PRESIDENT : William KODJOH-KPAKPASSOU**

**CONSEILLERS CONSULAIRES : GBAGUIDI Martial et  
HOUNKANNOU Appolinaire**

**RÔLE GENERAL**

**BJ/CA-COM-**

**C/2024/0127**

**MINISTERE PUBLIC : Christian ADJAKAS**

**GREFFIER D'AUDIENCE : Maître Moutiath Anikè SALIFOU  
BALOGOUN**

Société CHICA S.A

**DEBATS : Le 07 mars 2025**

ASSOGBA Francisca Prisca

Ayaba

**MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation  
du 09 juillet 2021 de Maître Emile KOUTON, Huissier de Justice près  
la Cour d'Appel de Cotonou et le Tribunal de Première Instance de  
Première Classe de Porto-Novo.**

**(Me Eugène N.  
KOUGBLENOU)**

**C/**

**DECISION ATTAQUEE : Ordonnance N°092/2021/PPP3/**

ECOBANK BENIN S.A

**S4/TCC rendue le 06 juillet 2021 par le Tribunal de Commerce de  
Cotonou.**

**(Me Charles BADOU)**

**ARRET : Arrêt contradictoire, en matière commerciale, en contentieux  
de l'exécution, en appel et en dernier ressort prononcé publiquement  
à l'audience du 23 mars 2026.**

## **LES PARTIES EN CAUSE**

### **APPELANTES :**

**Société CHICA S.A**, au capital de F CFA 200.000.000 dont le siège est sis à Cotonou, lieudit Aïdjèdo, carré 991, 04 BP 1170, Tél. : 21 32 54 84 / 01 90 91 31 36 / 01 90 92 25 49, inscrite au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro RB/COT/10 B 6315 (ancien N° 25-614-B), agissant aux poursuites et diligences de son Président Directeur Général, Monsieur Jean-Jacques A. Yaovi TODE ;

**ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba**, Directrice de société, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou, Fidjrossè-Kpota lot N° 3756 ;

Toutes assistées de **Maître Eugène N. KOUGBLENOU, Avocat au Barreau du Bénin ;**

**D'UNE PART**

### **INTIMES :**

**Société ECOBANK BENIN S.A**, avec conseil d'administration de droit béninois, au capital de F CFA 10.000.000.000, inscrite au registre du commerce et du crédit mobilier sous le n° RB/COT/08 B 2889 et sur la liste des banques et établissements financiers du Bénin sous le N° B 0062 G, dont le siège social est sis à Ganhi, Cotonou, rue du Gouverneur Bayol, Immeuble ECOBANK-BENIN, 01 BP 1280, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, assistée de **Maître Charles BADOU, Avocat au Barreau du Bénin ;**

**Maître Michel-Olympe DJOSSOUVI**, Notaire à Cotonou, dont l'Etude est sis à Cotonou, à Akpakpa, à côté du Collège d'Enseignement Général Akpakpa-centre, îlot N° 44 « G » portail 56, place Lénine à Cotonou ;

**D'AUTRE PART**

## LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Ouïe les parties en leurs moyens et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Dans le cadre de la poursuite en saisie immobilière introduite contre la société CHICA S.A et ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba par la société ECOBANK BENIN S.A pour parvenir au paiement de la somme de 393.191.510 FCFA, il a été procédé à l'adjudication au profit de cette dernière de l'immeuble objet du titre foncier n° 2589 de Sèmè-Kpodji (procès-verbal d'adjudication d'immeuble du 29 mars 2021 de Maître Michel-Olympe DJOSSOUVI), à la suite du jugement avant-dire-droit n° 024/2021/CPSI/TCC/ rendu le 04 mars 2021 au tribunal de commerce de Cotonou ;

Par exploit en date du 08 avril 2021, la société CHICA S.A et ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba ont saisi le Président du tribunal de commerce de Cotonou statuant en qualité de juge de l'exécution, d'une action en annulation du procès-verbal notarié d'adjudication d'immeuble du 29 mars 2021 ;

Statuant en cette affaire, ladite juridiction a, suivant l'ordonnance n° 092/2021/CCP3/S4/TCC rendue le 06 juillet 2021, décidé comme suit :

*« statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale du contentieux de l'exécution et en premier ressort ;*

*En la forme*

*Déclarons la société CHICA S.A et la nommée Francisca Prisca Ayaba ASSOGBA recevables en leur action ;*

*Au fond*

*Nous déclarons incompétent ;*

*Les condamnons aux dépens » ;*

Suivant acte d'appel en date du 09 juillet 2021, la société CHICA S.A et ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba ont relevé appel de cette décision et attrait la société ECOBANK BENIN S.A et Maître Michel-Olympe DJOSSOUVI, Notaire, devant la Cour statuant en matière d'exécution, en sollicitant son annulation ou son infirmation, demandant à ladite juridiction d'évoquer et de statuer à nouveau aux fins d'annuler la

publicité de la vente aux enchères faite par la société ECOBANK BENIN S.A avant l'adjudication et d'annuler l'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier n° 2589 de Sèmè-Kpodji ;

Les appelants font valoir que le premier juge a fait une mauvaise application de la loi en retenant que la demande en annulation du procès-verbal d'adjudication ne peut être portée que devant une juridiction de fond, alors que suivant les termes de l'article 585.1 de la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice en République du Bénin, à partir de la signification du commandement aux fins de saisie, le juge de l'exécution a plénitude de juridiction pour connaître des demandes, incidents, contestations ou mesures d'expertise se rapportant à une saisie immobilière ;

Que la demande en annulation du procès-verbal notarié d'adjudication est un incident de la saisie immobilière que le juge de l'exécution est compétent pour connaître ;

Que c'est donc à tort que la décision d'incompétence a été prononcée en l'espèce ;

En réplique, la société ECOBANK BENIN S.A développe que la décision entreprise mérite l'onction de la Cour en ce qu'elle procède d'une bonne application de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui dispose que c'est par voie d'action principale en nullité portée devant la juridiction de fond que le procès-verbal notarié d'adjudication peut être attaqué ;

Que le juge de l'exécution n'est pas une juridiction de fond ;

Que le juge de l'exécution demeure virtuellement saisi, même après l'adjudication d'immeuble, et ne peut annuler sa propre décision ;

### **SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL**

Attendu qu'aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, *« 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 »* ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appel formé le 09 juillet 2021 par la société

CHICA S.A et ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba contre l'ordonnance n° 092/2021/CCP3/S4/TCC rendue le 06 juillet 2021 par le Président du tribunal de commerce de Cotonou statuant en qualité de juge de l'exécution, l'a été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### **SUR LES MOYENS D'APPEL ET L'ORDONNANCE QUERELLÉE**

Attendu qu'aux termes de l'article 897 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *lorsqu'elle rend un arrêt confirmatif, la cour est réputée avoir adopté les motifs du premier juge qui ne sont pas contraires aux siens* » ;

Attendu, par ailleurs, qu'aux termes de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « *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. » ;*

Que suivant une pratique constante du droit OHADA (cf. CCJA arrêt n° 209/2020 du 25 juin 2020), l'instance en nullité par voie d'action principale de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication relève de la juridiction de fond compétente dans l'Etat partie dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite ;

Attendu qu'en l'espèce, les appelants critiquent devant la Cour statuant en matière d'exécution, l'ordonnance n° 092/2021/CCP3/S4/TCC rendue le 06 juillet 2021, ayant prononcé l'incompétence du Président du tribunal de commerce de Cotonou statuant en qualité de juge de l'exécution pour connaître de l'action en nullité du procès-verbal notarié d'adjudication d'immeuble du 29 mars 2021, alors que cette décision procède d'une application régulière du texte susvisé qui régit ledit recours ;

Que c'est donc à bon droit que la société ECOBANK BENIN S.A sollicite

le rejet de l'appel et la confirmation de l'ordonnance querellée ;

Qu'il échet de déclarer mal fondé le recours de la société CHICA S.A et de ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba ;

Attendu que les appelants succombant seront condamnés aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en contentieux de l'exécution, en appel et en dernier ressort ;

**En la forme :**

Reçoit l'appel formé par la société CHICA S.A et ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba contre l'ordonnance n° 092/2021/CCP3/S4/TCC rendue le 06 juillet 2021 par le Président du tribunal de commerce de Cotonou statuant en qualité de juge de l'exécution ;

**Au fond :**

Déclare l'appel mal fondé ;

Confirme ladite ordonnance ;

Condamne la société CHICA S.A et ASSOGBA Francisca Prisca Ayaba aux dépens.

**Ont signé**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**