ORGANISATION POUR L'HARMONISATION EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES (OHADA)

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 03 mars 2025

Pourvoi : n° 180/2022/PC du 30/05/2022

Affaire : Banque Atlantique du Bénin SA
(Conseils : SCPA D2A et Maître Igor Cécil E. SACRAMENTO, Avocats à la Cour)

Contre

La société AGRO IMPORT-EXPORT (AGRIMEX) SARL
(Conseils : Maîtres Gustave ANANI CASSA, Romain K. DOSSOU et Fidèle ABOUTA, Avocats à la Cour)

Les héritiers de feu Jean-Charles Désiré Sènan GNONHOUE, représentés par Jean-Christian Fabien Junior GNONHOUE et Mitondé Geneviève ASSONGBA, épouse GNONHOUE, ès qualités de liquidateurs
(Conseils : Maîtres Gustave ANANI CASSA, Romain K. DOSSOU, Fidèle ABOUTA et Mary-José E. C. GNONHOUE, Avocats à la Cour)

Mitondé Geneviève ASSONGBA Epouse GNONHOUE
(Conseil : Maître Pacôme Clitandre KOUNDE, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 093/2025 du 03 avril 2025

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience publique du 03 avril 2025 où étaient présents :

Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge, rapporteur
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 30 mai 2022, sous le n°180/2022/PC, formé par la Société Civile Professionnelle d'Avocats D2A (Maîtres Olga ANASSIDE et Nicolin ASSOGBA), Avocats à la Cour, domiciliés ès qualité au lot 957, Sikècodji Enagnon, Immeuble Fifamin, Porte 1045, Rue 222, 01 BP 4452 et Maître Igor C. SACRAMENTO, Avocat au Barreau du Bénin, demeurant et domicilié ès qualité au lot 1118 Agontinko-Cotonou, Immeuble KABASSI, 01 BP 4697, agissant au nom et pour le compte de Banque Atlantique Bénin SA, société anonyme, dont le siège social se situe à Cotonou, Ganhi, rue du Gouverneur Bayol, immeuble Atlantique, 08 BP 0682 Tri Postal, République du Bénin, élisant domicile en l'étude desdits conseils, dans la cause qui l'oppose à la société AGRO IMPORT-EXPORT (AGRIMEX SARL), ayant son siège social à Cotonou, carré n°265, quartier sègbèya Nord, Maison GONSAVES, ayant pour conseils, Maîtres Gustave ANANI CASSA, Romain K. DOSSOU et Fidèle ABOUTA, Avocats au Barreau du Bénin, et aux Héritiers de feu Jean-Charles Désiré Sènan GNONHOUE, représentés par Jean-Christian Fabien Junior GNONHOUE et Mitondé Geneviève ASSONGBA épouse GNONHOUE, ès qualités de liquidateurs, domiciliés à Cotonou, carré n°24, quartier Les Cocotiers, et ayant pour conseils, Maîtres Gustave ANANI CASSA, Romain K. DOSSOU, Fidèle ABOUTA, Mary-José E.C. GNONHOUE et Pacôme Clitandre KOUNDE, Avocats au Barreau du Bénin, domiciliés au lot 1409, Houéyiho 2, immeuble SALANON, face Cité Houéyiho,09 BP 621 Saint Michel Cotonou, République du Bénin,

en cassation du jugement n°020/2020 CH. CRIEES du 13 mars 2020 rendu par le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de vente sur saisie immobilière et en premier ressort ;

Déclare recevables les dires et observations insérés le 14 juin 2018 pour le compte de la société AGRIMEX SARL et Jean Charles Désiré GNONHOUE ;

Déclare Mitondé Geneviève ASSONGBA recevable en son intervention volontaire et déclare par ailleurs recevables ses dires et observations insérées, le 18 juin 2018 ;

Constate que l'immeuble hypothéqué abrite le logement familial des époux Jean Charles Désiré GNONHOUE et Mitondé Geneviève ASSONGBA ;

En conséquence :

Annule l'affectation hypothécaire concédée par Jean Charles Désiré GNONHOUE, sur l'immeuble urbain bâti de forme quadrangulaire sis à Cotonou, au lot 24 du lotissement de la route de l'aviation d'une contenance superficielle de 7a 50ca objet du titre foncier n°1036 du livre foncier de Cotonou, dans la

convention de compte courant entre la Banque Atlantique Bénin SA et la société AGRIMEX SARL ;

Annule la procédure de saisie subséquente ;

Condamne la Banque Atlantique du Bénin SA aux dépens » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mounetaga DIOUF, Juge ;

Vu les articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué et des productions des parties que suivant convention portant ouverture de compte courant conclue le 18 septembre 2015 par-devant notaire, la société Banque Atlantique Bénin SA consentait à la société AGRO IMPORT-EXPORT, dite AGRIMEX SARL, des concours financiers sous formes d'une ligne de crédit spot d'un montant de 100.000.000 F CFA, pour une durée de trois mois renouvelable, et d'un crédit à court terme d'un montant de 200.000.000 F CFA pour une durée de douze (12) mois, en vue du financement de stocks ; qu'en garantie du solde débiteur du compte ouvert au nom de la société AGRIMEX SARL dans les livres de la banque à concurrence de 300.000.000 F CFA, le sieur Jean-Charles Désiré Sénan GNONHOUE, aux côtés d'une autre caution personnelle, Monsieur Hippolyte NOUYETOWA TOLOFON, se constituait également caution réelle et affectait son immeuble urbain bâti de forme quadrangulaire, de contenance totale de 7a.50 ca, sis au lot 24 du lotissement de la route de l'aviation, objet du Titre Foncier 1036 de Cotonou ; que la société AGRIMEX SARL s'étant montrée défaillante dans l'exécution de ses engagements, la Banque Atlantique Bénin SA initiait la réalisation forcée de la garantie, en signifiant dans un premier temps la grosse de la convention notariée à la débitrice principale et aux différentes cautions, les 13 et 18 avril 2018 et dans un second temps, elle déposait le 15 mai 2018 au greffe du Tribunal de première instance de Cotonou, après avoir signifié un commandement aux fins de saisie immobilière en date des 13 et 18 avril 2018, le cahier de charges en vue de l'adjudication de l'immeuble hypothéqué en invitant les débiteurs à insérer leurs dires et observations, pour une audience éventuelle fixée au 22 juin 2018 ; que statuant alors sur les différents dires et observations déposés respectivement les 14 et 18 juin 2018 par la société AGRIMEX SARL et sieur Jean-Charles GNONHOUE d'une part, et par dame Mitondé Geneviève ASSONGBA, l'épouse du GNONHOUE et le sieur Jean-Charles GNONHOUE

d'autre part, le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou rendait le jugement objet du pourvoi ;

Attendu que par lettre n°128/2023 en date du 11 janvier 2023, le Greffier en chef a signifié le recours au conseil de la société AGRIMEX SARL, qui l'a reçu le 31 janvier 2023 ; que le principe du contradictoire étant respecté, il y a lieu de statuer ;

Sur la fin de non-recevoir du pourvoi

Attendu que dans leur mémoire en réponse en date du 09 décembre 2022, les héritiers de feu Jean-Charles Désiré Sénan GNONHOUE ont soulevé l'irrecevabilité du pourvoi formé par la Banque Atlantique du Bénin SA aux motifs, d'une part, que la requérante a formé son pourvoi le 17 mai 2021 alors qu'elle avait déjà relevé appel du jugement querellé le 26 mars 2020, preuve qu'elle en avait connaissance bien avant la notification du 20 avril 2021 à elle faite par le greffe du tribunal, et, d'autre part, que la requérante a simultanément, formé un pourvoi en cassation devant la CCJA et fait un appel devant la Cour d'appel de Cotonou, alors que la décision attaquée étant rendue en premier ressort et donc seulement susceptible d'appel et non de pourvoi immédiatement devant la Cour de céans ;

Attendu en premier lieu, qu'au sens de l'article 28 du Règlement de procédure de la CCJA, le recours doit être introduit dans un délai de deux mois à compter de la signification ou de la notification de la décision attaquée, auquel s'ajoutent des délais de distance si les parties ne résident pas au siège de la CCJA ; qu'en l'espèce, il résulte des pièces du dossier que la requérante a formé son pourvoi le 17 mai 2021 contre le jugement n°020/2020 du Tribunal de première instance de première classe de Cotonou qui ne lui a jamais été signifié ou notifié ; que le simple fait d'avoir relevé appel du jugement ne peut faire courir le délai du pourvoi dès lors qu'il n'est pas établi que la requérante est entrée en possession effective de la grosse ou de l'expédition dudit jugement qui est la raison d'être de la formalité de signification ou de notification ; qu'en second lieu, il ressort de la disposition de l'article 300 de l'AUPSRVE que le jugement rendu en matière de saisie immobilière ne peut faire l'objet d'appel que lors qu'il statue sur le principe de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une partie, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité du bien ; que dès lors, comme en l'espèce, que le tribunal n'a pas statué sur l'un de ces cas, le jugement est insusceptible d'appel même si le tribunal a statué à tort en premier ressort ; que la fin de non-recevoir n'étant donc pas fondée, il échet de la rejeter et de recevoir le pourvoi ;

Sur le deuxième moyen de cassation, tiré de la violation de l'article 270-3 de l'AUPSRVE

Attendu qu'il est fait reproche au jugement attaqué d'avoir violé l'article 270-3 de l'AUPSRVE en déclarant recevables les dires et observations de dame Mitondé Geneviève ASSONGBA, insérés le 18 juin 2018 pour une audience éventuelle qui était fixée au 22 juin 2018, aux motifs que l'absence de notification du cahier des charges à l'intéressée empêchait de lui opposer le délai prévu par la disposition visée, alors, selon le moyen, que les dires et observations de cette dernière auraient dû être rejetés pour tardiveté, dès lors que la loi n'opère aucune distinction entre les personnes ayant reçu ou non cette notification ;

Attendu que le délai de cinq (05) jours précédant l'audience éventuelle prévu par l'article 270-3 de l'AUPSRVE et qui est la date limite pour le dépôt des dires constitue un délai d'attente permettant au créancier poursuivant de préparer sa défense après avoir pris connaissance des dires ; que même si cette disposition, qui prévoit la sommation de prendre communication du cahier des charges et de déposer des dires s'il y a lieu, s'adresse au saisi et aux créanciers inscrits, le délai d'attente qu'elle prévoit s'applique aussi à toute personne désireuse de contester la procédure de saisie immobilière ; qu'en l'espèce, le jugement querellé a déclaré recevables l'intervention volontaire et les dires et observations de dame Mitondé Geneviève ASSONGBA, insérés le 18 juin 2018 pour une audience éventuelle qui était fixée au 22 juin 2018, soit moins de cinq (05) jours avant la tenue de ladite audience ; qu'en statuant ainsi au motif que l'absence de notification du cahier des charges à l'intéressée empêchait de lui opposer ce délai, le jugement attaqué a violé le texte visé au moyen ; qu'il échet dès lors de casser ledit jugement et d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que dans leurs dires et observations insérés au cahier des charges le 18 juin 2018, Geneviève ASSONGBA et Jean Charles GNONHOUE sollicitent l'annulation de la convention de compte courant avec affectation hypothécaire du 18 septembre 2015 entre la Banque Atlantique du Bénin SA et la société AGRIMEX SARL, pour violation de l'article 180 du Code des personnes et de la famille, en ce que l'hypothèque portant sur l'immeuble objet de la saisie a été consentie sans l'accord de Geneviève ASSONGBA, épouse de la caution réelle Jean Charles GNOHOUE, alors qu'il s'agit de l'immeuble abritant le domicile familial tel que consigné dans leur acte de mariage ; qu'ils sollicitent, par ailleurs, la nullité du commandement de payer aux fins de saisie du 19 février 2018 et de la procédure subséquente, ou à défaut de surseoir à l'adjudication, pour violation de l'article 247 de l'AUPSRVE, en ce que la banque ne détient pas un titre exécutoire constatant une créance liquide pour avoir procédé à une clôture unilatérale du compte ouvert dans ses livres par la société AGRIMEX SARL et refusé, à tort, de tenir la caution réelle informée de l'évolution de la dette de la

société en lui opposant le secret bancaire ; qu'ils sollicitent, en outre, une expertise en vue de déterminer le quantum de la créance de la société et une autre expertise en vue de déterminer contradictoirement la valeur vénale de l'immeuble hypothéqué ;

Attendu que dans les dires et observations déposés le 14 juin 2018, la société AGRIMEX SARL fait valoir qu'il n'est pas rapporté au dossier que l'hypothèque a été inscrite, de sorte qu'elle ne peut en produire d'effets légaux et ne vaut que promesse d'hypothèque ; qu'elle soutient ainsi qu'au sens de l'article 179, alinéa 1er du même acte uniforme, la créance de la banque n'est ni hypothécaire ni privilégiée et il convient d'annuler la procédure de saisie immobilière entreprise ; qu'elle soutient par ailleurs que la formule exécutoire apposée sur la convention notariée est illégale au vu de l'article 569, alinéa 2 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et qu'il s'agit d'une nullité d'ordre public devant entrainer la nullité de la saisie immobilière ; que se fondant en outre sur une violation alléguée de l'article 28, alinéa 2 de l'AUPSRVE, elle sollicite la nullité de la saisie immobilière en ce que la banque aurait ignoré l'ordre des saisies ; qu'elle invoque aussi la nullité du commandement de payer pour violation des articles 247, alinéa 1er, 254, alinéa 1er, 259, alinéa 3 de l'AUPSRVE, en ce que le titre en vertu duquel la saisie est entreprise ne constate pas la créance poursuivie, l'indication d'un acte notarié dans le commandement ne vaut pas indication du titre exécutoire, la preuve de la publication du commandement ne figure pas au dossier ; qu'elle sollicite également l'annulation du cahier des charges pour défaut d'indication du titre exécutoire autorisant la poursuite et la mise à prix, laquelle mise à prix, qui ne peut être inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble poursuivi, est en l'espèce dérisoire et fantaisiste ; qu'elle sollicite aussi, outre l'exécution provisoire, l'annulation de la procédure de saisie immobilière pour violation des articles 23, 24 et 25 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, en ce que la banque n'a pas informé la caution de la défaillance du débiteur et ne lui a pas transmis un état exhaustif des dettes du débiteur principal dans le mois suivant le terme de chaque trimestre ;

Attendu qu'en réponse, la Banque Atlantique Benin SA conclut à l'irrecevabilité des dires et observations insérés par Geneviève ASSONGBA et Jean-Charles Désiré Sèna GNONHOUE, le 18 juin 2018, en ce que ces derniers étaient forclos pour avoir, en violation l'article 270-3 de l'AUPSRVE, fait cette insertion moins de cinq jours francs, avant l'audience éventuelle, qui était fixée au 22 juin 2018 ; que réagissant par rapport à la nullité du commandement sollicitée sur la base de la violation de l'article 254-1 de l'AUPSRVE, la banque fait remarquer que le commandement ayant visé la grosse notariée, ce visa est suffisant puisqu'il fait référence au titre et en plus, la société AGRIMEX SARL qui soulève ce moyen ne justifie pas d'un grief ; qu'elle soutient par ailleurs que la convention de compte courant ayant été régulièrement dénoncée et clôturée,

son solde débiteur de 326.875.176 F CFA constitue une créance liquide, et cette créance ayant été confirmée par le jugement n°033/18 du 04 juin 2018 passé en force de chose jugée, le moyen tenant à la non-liquidité de la créance doit être rejeté également ; que toujours selon la banque, la non-publication du commandement par la conservation foncière n'est pas de sa responsabilité d'autant plus que la seule obligation qui lui incombait était de dénoncer le commandement à ladite structure ; qu'elle sollicite de ce fait, le rejet de ce moyen ; qu'elle relève, par ailleurs, que la grosse notariée est bien visée à la page 3 du cahier des charges et la mise à prix qui y est fixée n'est pas inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble ; qu'elle relève en outre que le point des frais de poursuite se fait à l'issue de la procédure par ordonnance de taxe et que les défendeurs ne justifient pas d'un grief en invoquant ce moyen ; qu'elle estime qu'au vu de ce qui précède, le moyen tenant à la nullité de la procédure pour absence d'hypothèque décliné en défaut d'hypothèque, absence de privilège et le fait que l'acte notarié ne constituerait pas un titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible doit être rejeté ; qu'elle fait remarquer aussi que l'erreur relevée sur la formule exécutoire est au plus une erreur matérielle qui n'a aucune incidence sur la validité de l'acte et sollicite le rejet du moyen y relatif ; qu'elle estime que le reproche qui lui est fait d'avoir engagé une saisie immobilière sans titre exécutoire n'est pas fondé parce qu'au sens de l'article 33-4 de l'acte uniforme précité, les actes notariés revêtus de la formule exécutoire sont des titres exécutoires ; qu'elle argue, par ailleurs, que la demande d'expertise est mal fondée, en ce que le rapport d'expertise sur la base duquel la mise à prix a été faite date seulement de 2015, à la demande de la société AGRIMEX SARL elle-même et l'évaluation étant conforme à l'état de l'immeuble et que rien ne justifie une nouvelle expertise ou contre-expertise ; qu'elle ajoute enfin au cas où dame ASSONGBA serait déclarée recevable en ses dires, de rejeter la demande de cette dernière tendant à l'annulation de l'hypothèque, en ce que cette dernière ne fait pas la preuve que l'immeuble hypothéqué constitue le logement familial et en plus, étant mariée sous le régime de la séparation des biens, l'époux conservait la propriété de son bien et au sens de l'article 544 du Code civil, était libre de l'hypothéquer ;

Sur la recevabilité des dires et observations

Attendu que la Banque Atlantique du Bénin SA soulève l'irrecevabilité des dires et observations insérées le 18 juin 2018 pour le compte de ASONGBA Mitondé Géneviève, épouse GNONHOUE, pour violation de l'article 270-3 de l'AUPSRVE ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation du jugement, il échet de déclarer les dires et observations déposés le 18 juin 2018 par les époux GNONHOUE irrecevables ;

Attendu cependant que les dires et observations déposés pour le compte de la société AGRIMEX SARL et du sieur Jean-Charles Désiré Sèna GNONHOUE le 14 juin 2018 étant intervenus dans les délais requis par l'article 270-3 de l'AUPSRVE, il y a lieu de les déclarer recevables et d'examiner les moyens qui y sont invoqués ;

Sur le moyen de la nullité de la saisie immobilière tirée du défaut d'inscription de l'hypothèque

Attendu que dans ses dires et observations, la société AGRIMEX SARL sollicite l'annulation de la procédure de saisie immobilière entreprise pour défaut d'inscription de l'hypothèque de la banque, de sorte qu'une telle hypothèque ne peut produire des effets légaux et ne vaut que promesse d'hypothèque, au sens de l'article 179, alinéa 1 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés ;

Attendu cependant que la banque ayant, contrairement à la thèse soutenue par le disant, accompli toutes les formalités de publicité relatives à l'inscription de son hypothèque auprès de la conservation foncière ainsi qu'il est donné de constater, la nullité alléguée n'est pas fondée ;

Sur le moyen de la nullité de la saisie pour défaut d'un titre exécutoire constatant une créance certaine liquide et exigible

Attendu que dans ses dires et observations, la société AGRIMEX SARL sollicite qu'il soit constaté que l'acte notarié du 18 septembre 2015 n'est pas un titre exécutoire pour pratiquer une saisie immobilière, en ce que ledit titre ne constate pas une créance certaine liquide et exigible et en conclut à la nullité de la procédure de saisie immobilière ainsi entreprise ;

Attendu qu'il ressort de l'article 33, point 1 de l'AUPSRVE, que constituent des titres exécutoires, les actes notariés revêtus de la formule exécutoire ; que par ailleurs, au sens de l'article 247, alinéa 1er du même acte uniforme, la vente forcée d'immeuble est poursuivie au moyen d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ; qu'en l'espèce, la saisie immobilière critiquée étant entreprise en vertu de la grosse notariée de la convention de compte courant avec affectation hypothécaire du 18 septembre 2015, en recouvrement de la créance de 326.875.176 F CFA correspondant au solde débiteur résultant de la clôture du compte courant ouvert dans les livres de la Banque atlantique Bénin SA au nom de la société AGRIMEX SARL, il y a lieu de constater que les conditions de la saisie immobilière au sens des articles 33 et 247 de l'AUPSRVE étaient suffisamment remplies, en ce que l'acte notarié qui constitue le titre exécutoire, fondement de la saisie immobilière, constatait une créance certaine, liquide et exigible, qu'est le solde débiteur du compte courant ; qu'ainsi, le moyen tiré de la nullité de la saisie invoqué étant mal fondé, il échet de le rejeter ;

Sur le moyen de la nullité de la saisie tirée de l'apposition de la formule exécutoire sur l'acte notarié

Attendu que se fondant sur l'article 569, alinéa 2 du Code de procédure civile, commerciale, sociale administrative et des comptes, la société AGRIMEX sollicite l'annulation de la procédure de saisie immobilière au motif que la formule exécutoire apposée sur la convention notariée est illégale ;

Attend cependant que cette dernière n'ayant pas justifié en quoi consiste cette illégalité en relation avec la disposition légale invoquée ainsi que le grief par elle subi du fait du vice dénoncé, le moyen sera rejeté comme étant non justifié ;

Sur le moyen de la nullité de la saisie immobilière tirée de la violation de l'article 28, alinéa 2 de l'AUPSRVE

Attendu que se fondant sur une violation de l'article 28 alinéa 2 de l'AUPSRVE, la société AGRIMEX sollicite l'annulation de la saisie immobilière entreprise par la banque, en ce qu'elle a ignoré l'ordre des saisies ;

Attendu cependant, qu'en initiant la saisie immobilière sur l'immeuble spécialement affecté en garantie de sa créance, la banque, en tant que créancier hypothécaire, n'était pas tenue de respecter l'ordre énoncé par l'article 28 alinéa 2 de l'AUPSRVE et n'a pu donc commettre la violation alléguée et le moyen mérite rejet ;

Sur le moyen de la nullité du commandement de payer des 13 et 18 avril 2018 et le cahier des charges déposé au greffe le 15 mai 2018

Attendu que dans ses dires et observations, la société AGRIMEX sollicite la nullité du commandement de payer pour violation des articles 247, alinéa 1er 254 alinéa 1er, 259, alinéa 3 de l'AUPSRVE, en ce que le titre en vertu duquel la saisie est entreprise ne constate pas la créance poursuivie, en ce que l'indication d'un acte notarié dans le commandement ne vaut pas indication du titre exécutoire, en ce que la preuve de la publication du commandement ne figure pas au dossier ; qu'elle sollicite aussi l'annulation du cahier des charges pour défaut d'indication du titre exécutoire autorisant la poursuite et la mise à prix, laquelle mise à prix ne peut être inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble poursuivi alors qu'en l'espèce, l'acte notarié sur lequel se fonde la saisie ne vaut pas titre exécutoire et en plus, la mise au prix est dérisoire et fantaisiste.

Attendu que, s'agissant de la nullité du commandement pour défaut du titre exécutoire constatant une créance certaine liquide et exigible, il a déjà été ci-dessus démontré que la saisie a été initiée en vertu d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire pour le recouvrement du solde débiteur d'un compte courant clôturé dont le montant est déterminé et confirmé par une décision de justice ; que ce moyen sera rejeté comme étant mal fondé ;

Attendu que, s'agissant du défaut d'indication du titre exécutoire autorisant la poursuite et la mise à prix invoqué, il ressort du dossier que la grosse notariée est bien visée dans le cahier de charges et que la mise à prix y est fixée conformément à la loi ; qu'il s'y ajoute que les débiteurs n'apportent aucun élément qui atteste que cette mise à prix est inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble ; qu'il s'ensuit que ce moyen, mal fondé, doit être rejeté et qu'aucune nullité n'est encourue en l'état ;

Sur le moyen de la nullité de la saisie immobilière tirée de la violation des articles 23, 24 et 25 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés

Attendu que dans ses dires et observations, la société AGRIMEX sollicite également l'annulation de la procédure de saisie immobilière pour violation des articles 23, 24 et 25 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, en ce que la banque n'a pas informé la caution de la défaillance du débiteur principal, et ne lui a pas transmis un état exhaustif des dettes du débiteur principal dans le mois suivant le terme de chaque trimestre ;

Attendu cependant que, conformément à l'article 24, dernier alinéa de l'acte uniforme visé, la sanction de l'obligation d'information de la caution n'est pas la nullité de la procédure de recouvrement de la créance initiée par le créancier, mais plutôt la dispense des paiements des pénalités ou intérêts de retard échus par la caution à partir de la date à laquelle l'information était due ; que le moyen étant également mal fondé, il sera rejeté ;

Sur la demande de l'exécution provisoire

Attendu que dans leurs dires et observations, les défendeurs sollicitent l'exécution provisoire de la décision ;

Mais attendu qu'ayant succombé, ces demandes sont devenues sans objet et doivent être rejetées ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, La société AGRO IMPORT-EXPORT (AGRIMEX SARL) et les héritiers de feu Jean-Charles Désiré Sènan GNONHOUE, représentés par Jean-Christian Fabien Junior GNONHOUE et Mitondé Geneviève ASSONGBA Epouse GNONHOUE, ès qualités de liquidateurs supporteront les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette la fin de non-recevoir du pourvoi ;

Casse le jugement querellé ;

Evoquant et statuant sur le fond ;

En la forme

Déclare les dires et observations déposés le 18 juin 2018 par les époux GNONHOUE irrecevables ;

Déclare, par contre, recevables, les dires et observations déposés par la société AGRIMEX SARL et le sieur Jean-Charles Désiré Sènan GNONHOUE le 14 juin 2018 ;

Au fond

Déclare ces dires mal fondés et déboute la société AGRIMEX SARL et Jean-Charles Désiré Sènan GNONHOUE de toutes leurs demandes ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Condamne la société AGRO IMPORT-EXPORT (AGRIMEX SARL) et les héritiers de feu Jean-Charles Désiré Sènan GNONHOUE, représentés par Jean-Christian Fabien Junior GNONHOUE et dame Mitondé Geneviève ASSONGBA, épouse GNONHOUE, ès qualités de liquidateurs aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus et ont signé :

Le Président

Le Greffier