

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

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(CCJA)**

Première Chambre

Audience publique du 18 mars 2016

Pourvoi : n°052/2013/PC du 29/04/2013

**Affaire : Banque Sahelo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce
S.A dite B.S.I.C. S.A
(Conseil : Maître SAIDOU AGBANTOU, Avocat à la Cour)**

Contre

Société FARIS et FILS SARL et SOUMAILA ALABI YESSOUFOU

ARRET N° 046/2016 du 18 mars 2016

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première Chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 18 mars 2016 où étaient présents :

Messieurs Marcel SEREKOISSE-SAMBA, Président
Mamadou DEME, Juge
Robert SAFARI ZIHALIRWA, Juge

et Maître ASSIEHUE Acka, Greffier ;

Sur le pourvoi n° 052/2013/PC enregistré au greffe de la Cour de céans le 29 avril 2013 et formé par la Banque Sahelo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce SA (BSIC), Société Anonyme dont le siège social est à Cotonou, République du BENIN, sis lot N° 26 F-106, rue DAKO DONOU, 131 Guinkomey, 08 BP 485, tél. : 21 31 87 07, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, ayant pour Conseil Maître SAIDOU AGBANTOU,

Avocat au Barreau du Bénin, lot 551, Zone Résidentielle ancienne maison de la Radio, ayant élu domicile au Cabinet de Maître Jean Chrysostome BLESSY, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, sis à Biétry, rue des majorettes Résidence BIMBOS, dans la cause qui l'oppose à la Société FARIS et FILS SARL, ayant son siège social sis au lot N° 768 Parcelle « Q » au quartier dit Kowégbo Akpakpa à Cotonou et Monsieur Soumaïla Alabi YESSOUFOU, domicilié au siège de la Société FARIS et FILS,

en cassation du jugement N° 009/2010 rendu le 19 novembre 2010 par la chambre des criées du Tribunal de Première Classe de Cotonou, dont le dispositif est le suivant :

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière sommaire et en premier ressort :

- Déclare recevables les dires insérés au cahier des charges le 25 mars 2008 par la Société FARIS et FILS SARL et Monsieur SOUMAÏLA ALABI YESSOUFOU ;
- Rejette l'exception de litispendance soulevée par la Société FARIS et FILS SARL et Monsieur SOUMAÏLA ALABI YESSOUFOU ;
- Déclare tardive et en conséquence irrecevable la demande d'annulation tirée du défaut d'immatriculation de la parcelle « S » du lot 765 du lotissement d'AYELAWADJE quatrième tranche, objet du permis d'habiter N° 02/1040 en date à Cotonou du 08 novembre 2002 ;
- Relève cependant d'office que la parcelle « S » du lot 765 du lotissement d'AYELAWADJE quatrième tranche, objet du permis d'habiter N° 02/1040 en date à Cotonou du 08 novembre 2002, n'est ni immatriculée au libre foncier, ni fait l'objet d'une réquisition d'immatriculation avant la signification du commandement de payer aux fins de réalisation de gage sur permis d'habiter du 03 avril 2007 ;
- Déclare en conséquence nul le commandement de payer aux fins de réalisation de gage sur permis d'habiter en date du 03 avril 2007 ;
- Déclare par la suite nulle la présente procédure ;
- Condamne la BSIC SARL aux dépens ;

Attendu que la requérante invoque à l'appui de son recours le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête aux fins de pourvoi en cassation, annexée au présent arrêt ;

Vu le rapport de Monsieur Diéhi Vincent KOUA, Juge ;

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

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu que la signification du recours en cassation faite à la Société FARIS et FILS SARL et Monsieur SOUMAÏLA ALABI YESSOUFOU par le Greffier en chef de la Cour de céans, suivant correspondance N° 634/2013/G2 du 08 octobre 2013 reçue le 11 octobre 2013 par CHAFIK AKIELE n'a pas été suivie de dépôt au greffe, dans le délai de trois mois imparti par l'article 30 du Règlement de procédure de ladite Cour, de mémoire en réponse ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il échet d'examiner le recours ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure qu'en recouvrement de sa créance d'un montant de cent quarante-cinq millions quatre-vingt mille cinq cent trente-huit francs (145 080 538 frs), montant en principal de la créance sous réserve de tous autres dus, droits et actions, des intérêts de droit échus et à échoir, frais de mise en exécution et leurs suites, la Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce (BSIC) S.A, a fait délaisser le 19 novembre 2007 à la Société FARIS et FILS SARL et à Monsieur SOUMAÏLA YESSOUFOU, un commandement de payer aux fins de réalisation de gage sur permis d'habiter ;

Que la Société FARIS et FILS SARL et YESSOUFOU SOUMAÏLA n'ayant pas satisfait audit commandement, il a été procédé à sa publication le lundi 11 janvier 2008 et par voie de conséquence à la saisie des installations ou constructions édifiées sur la parcelle sise au quartier SENADE II, lot N° 765, Cotonou et objet du permis d'habiter N° 02/1040 délivré à Cotonou le 08 novembre 2002 au nom de YESSOUFOU SOUMAÏLA ;

Que conformément aux dispositions de l'article 286 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, Maître SAÏDOU AGBANTOU, Avocat de la créancière poursuivante a dressé son cahier des charges relatif à la vente des impenses réalisées sur la parcelle sus indiquée et appartenant à Monsieur YESSOUFOU SOUMAÏLA, gérant de la Société FARIS et FILS SARL et caution réelle ; qu'à l'audience éventuelle fixée au 28 mars 2008, il a été constaté des dires et observations insérés au cahier des charges par la Société FARIS et FILS SARL et SOUMAÏLA YESSOUFOU par l'organe de leur Conseil Maître BASTIEN

RAFIOU SALAMI, Avocat au Barreau du BENIN ; qu'à l'audience du 02 mai 2008, la demanderesse au pourvoi a versé au dossier judiciaire ses observations sur les dires en date du 25 mars 2008 de la Société FARIS et FILS SARL et de Monsieur SOUMAÏLA ALABI YESSOUFOU ; que le 19 novembre 2010, le Juge des Criées vidant son délibéré a rendu le jugement dont le dispositif a été sus indiqué et qui fait l'objet du présent pourvoi ;

Sur le moyen unique de cassation tire de la violation de la loi pris en ses deux branches

Attendu qu'il est fait grief au jugement querellé d'avoir, sur le fondement de l'article 253 de l'Acte uniforme du Traité de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, rejeté la demande de la BSIC S.A tendant à la vente des impenses réalisées sur la parcelle « S » du lot 765 du lotissement d'AYELAWADJE 4^{ème} tranche dont le permis d'habiter N° 02/1040 en date à Cotonou du 08 novembre 2002 a été mis en gage par SOUMAÏLA YESSOUFOU, caution réelle de la Société FARIS et FILS SARL, au motif que la saisie d'impenses ne peut être réalisée que si l'immeuble sur lequel elles sont situées est immatriculé ou a fait l'objet d'une réquisition d'immatriculation et que la vente ne peut intervenir qu'après délivrance du titre foncier, qu'en l'espèce la preuve de l'immatriculation ou d'une réquisition d'immatriculation n'est pas rapportée au dossier ; alors qu'il résulte des articles 253 et 254-5 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution que la saisie immobilière peut porter sur des impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, mais qui lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative ;

Mais attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 253 de l'Acte uniforme susvisé que « si les immeubles devant faire l'objet de la poursuite ne sont pas immatriculés, et si la législation nationale prévoit une telle immatriculation, le créancier est tenu de requérir l'immatriculation à la conservation foncière après y avoir été autorisé par décision du président de la juridiction compétente de la situation des biens, rendue sur requête et non susceptible de recours. A peine de nullité, le commandement visé à l'article 254 ci-après ne peut être signifié qu'après le dépôt de la réquisition d'immatriculation et la vente ne peut avoir lieu qu'après la délivrance du titre foncier » ;

Qu'il résulte sans équivoque de ce texte que les impenses, pour faire l'objet d'une vente forcée, doivent être immatriculées ou édifiées sur un immeuble immatriculé ; qu'en statuant comme il l'a fait, le juge d'appel n'a pas méconnu les dispositions invoquées au moyen ; qu'il échet de rejeter le pourvoi ;

Attendu que la BSIC ayant succombé, il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Au fond, le rejette ;

Condamne la BSIC SA aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier