

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION  
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES  
(O.H.A.D.A)**

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE  
(C.C.J.A)**  
-----

**Première chambre**  
-----

**Audience publique du 14 mars 2019**

**Pourvoi : n°097/2018/PC du 03/04/2018**

**Affaire : MARLAN'S COTTON INDUSTRIES**

(Conseils : Maîtres Angelo A. HOUNKPATIN et Prosper AHOUNOU, Avocats à la Cour)

Contre

**1/ ETAT BENINOIS**

(Conseils : Maîtres Jacques A. MIGAN, Vincent TOHOZIN et SCPA POGNON  
et DETCHENOU et Associés, Avocats à la Cour)

**2/ Société Civile Immobilière AIGLON PROPERTIES**

(Conseils : SCPA TAKORE, KONAN et Associés, Avocats à la Cour)

**3/ Société FIRST PORT INTERNATIONAL COTE D'IVOIRE S.A**

**Arrêt N° 062/2019 du 14 mars 2019**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 14 mars 2019 où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Juge
Mahamadou BERTE,	Juge

et Maître Edmond Acka ASSIEHUE, Greffier en chef ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe le 03 avril 2018 sous le n°097/2018/PC et formé par Maîtres Angelo A. HOUNKPATIN et Prosper AHOUNOU, Avocats à la Cour, demeurant respectivement à Cotonou, rue n°208, parcelle « c » Sikècodji, 01 BP 2753, et à Recette principale Cotonou et à Godomey, Commune

d'Abomey-Calavi, Route de Ouidah, rue de la SBEE, 01 BP 2550 Gbégamey, agissant au nom et pour le compte de la société MARLAN'S COTTON INDUSTRIES dite MCI S.A, dont le siège sis au quartier « les Cocotiers », n°95, rue 12.154, 04 BP 1322 Cotonou, Bénin, dans la cause qui l'oppose à :

- 1- l'Etat du Bénin, représenté par l'Agent Judiciaire du Trésor, ayant ses bureaux sis dans les locaux de la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité publique, route de l'Aéroport international Cardinal Bernardin Gantin à Cotonou, 01 BP 410, ayant pour conseil Maître Jacques A. MIGAN et Vincent TOHOZIN, Avocats à la Cour, demeurant ès qualités au lot F 18 « les Cocotiers » Cotonou, 01 BP 1149,
- 2- la Société Civile Immobilière AIGLON PROPERTIES, en abrégé SCI AIGLON PROPERTIES, dont le siège se trouve à Abidjan-Plateau, Avenue du Général de Gaulle, Résidence du Front Lagunaire, 2<sup>ème</sup> étage, 26 BP 654 Abidjan 26, ayant pour conseils la SCPA TAKORE, KONAN et Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan, Cocody Les 2 Plateaux Sideci 406, rue des Jardins, 06 BP 2619 Abidjan 06,
- 3- la société FIRST PORT INTERNATIONAL COTE D'IVOIRE S.A, dont le siège est sis à Abidjan, Cocody Riviera 3 SOPIM,

en cassation du jugement avant-dire-droit n°01/18 rendu le 05 janvier 2018 par le Tribunal de première instance de première classe de Parakou au Bénin et dont le dispositif est libellé comme suit :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière sommaire, chambre des criées, par jugement avant dire droit et en dernier ressort ;

Déclare recevables les dires de la société MCI-SA en date du 24 décembre 2017, déposés au greffe du tribunal de céans le 27 octobre 2017, tendant au sursis à statuer et la remise de l'audience d'adjudication sur surenchère, et la requête datée du 24 décembre 2017, reçue au secrétariat du président du Tribunal de première instance de première classe de Parakou le 27 décembre 2017, tentant aux mêmes fins ;

Constata que les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière peuvent être, dans certains cas, frappées d'appel ;

Dit que cette voie de recours s'exerce dans les conditions de droit commun prévues à l'article 49 de l'AU/VE de l'OHADA ;

Dit, conformément à l'article 49 de l'AU/VE de l'OHADA, que le délai d'appel et l'exercice de cette voie de recours n'ont pas un caractère suspensif ;

Rejette, en conséquence, la demande de la société MCI-SA, débitrice, tendant au sursis à statuer de l'audience d'adjudication sur surenchère ;

Dit que les appels interjetés par MCI-SA contre les jugements n°20/17 et 21/17 du 06 novembre 2017 en annulation du jugement d'adjudication ne constituent pas une cause grave et légitime au sens de l'article 281 alinéa 1<sup>er</sup> de l'AU/VE de l'OHADA ;

Déboute la société MCI-SA de sa demande de remise de l'audience d'adjudication sur surenchère pour cause grave et légitime ;

Ordonne la poursuite de l'adjudication sur surenchère de l'immeuble urbain bâti de forme irrégulière sis à TEPA, arrondissement de Nikki, d'une contenance de trente hectares, zéro are soixante-dix-sept centiares (30 ha 00 a 77 ca), borné au Nord par le domaine du groupement villageois de TEPA, au Sud et à l'Est par le domaine du même groupement, et à l'Ouest par la Route départementale reliant la ville de Nikki à Kalalé, objet du titre Foncier n°1 de Nikki l'appartenant ;

Réserve les frais... » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les quatre moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

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, selon le jugement attaqué, que l'Etat du Bénin a initié auprès du Tribunal de première instance de première classe de Parakou une expropriation forcée du titre foncier n°1 de NIKKI appartenant à la société MARLAN'S COTTON INDUSTRIES, en abrégé MCI ; que la société SODECO ayant été déclarée adjudicataire, la Société Civile Immobilière AIGLON PROPERTIES et la société First Port International Côte d'Ivoire ont, par déclaration du 15 novembre 2017 dénoncée les 17 et 20 novembre 2017, surenchéri ; que l'audience éventuelle n'ayant pas eu lieu, la MCI a, à l'audience d'adjudication du 5 janvier

2018, sollicité la remise de la vente, excipant de son appel du jugement n°18/17 du 11 septembre 2017 ayant rejeté ses dires, et de son recours en annulation du jugement ayant prononcé l'adjudication au profit de la société SODECO ; qu'en réaction, l'Etat du Bénin a fait valoir que l'appel n'est pas suspensif en matière de saisie-immobilière et que le recours en annulation invoqué ne constitue pas une cause grave et légitime de nature à entraîner la remise d'une adjudication sur surenchères ; qu'ainsi est intervenu le jugement dont pourvoi ;

### **Sur l'exception d'irrecevabilité du pourvoi pour défaut de mandat spécial de représentation des avocats**

Attendu, selon l'Etat du Bénin, que le présent recours est irrecevable pour non-conformité aux prescriptions des articles 23 et 28 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, en ce que les avocats du requérant se prévalent d'un mandat de représentation daté du 29 mars 2018 en rapport avec un recours déposé le 22 mars 2018 ; qu'il en résulte que ledit pourvoi a été formé par des avocats dépourvus de mandat, en violation des textes précités ;

Mais attendu que les avocats de la requérante ont produit au dossier de la Cour le mandat spécial de représentation requis ; qu'il échet de rejeter l'exception soulevée et de déclarer le pourvoi recevable ;

### **Sur les autres exceptions d'irrecevabilité du pourvoi en cassation et d'irrecevabilité des moyens proposés par la requérante**

Attendu que l'Etat du Bénin a soulevé l'irrecevabilité, d'une part, du recours pour « défaut d'indication et de citation des parties au procès », violation des articles 281 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, et 14 du Traité de l'OHADA et, d'autre part, des moyens proposés par la MCI, non seulement pour absence de clarté et de précision, mais aussi en raison de leur caractère nouveau ;

Attendu qu'il apparaît opportun à la Cour de joindre lesdites exceptions au fond sur lequel elles interfèrent, conformément aux dispositions de l'article 32.1 in fine du Règlement de procédure de la CCJA ;

### **Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 430 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes**

Attendu, selon le moyen, que le jugement attaqué n'aurait pas dû rejeter la demande de remise de l'adjudication dès lors que le tribunal était déjà saisi d'une requête en récusation contre son président, le Juge Adamou MOUSSA ; qu'il a de ce fait violé le texte visé au moyen et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu cependant qu'il ne ressort pas des énonciations du jugement déféré faisant foi jusqu'à inscription de faux, que le tribunal a été saisi d'une demande de récusation de l'un de ses membres ; que le grief étant extérieur à l'arrêt et, dans tous les cas, nouveau, il ne saurait prospérer ;

**Sur le deuxième moyen tiré de la violation des dispositions des articles 246 et 274 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Attendu que, selon le moyen, le jugement attaqué n'aurait pas dû rejeter la remise de l'adjudication dès lors que le jugement avant-dire-droit n°23/17 du 22 décembre 2017 déclarant valable la surenchère n'a pas été levé et signifié comme le prescrit la loi ; qu'en procédant ainsi, alors que l'article 246 de l'Acte uniforme susvisé impose les formes à observer en matière de saisie immobilière, le tribunal a violé la loi et exposé la décision attaquée à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 274 alinéa 1 de l'Acte uniforme visé au moyen, « la décision judiciaire rendue à l'occasion de l'audience éventuelle est transcrite sur le cahier des charges par le greffier ; elle est levée et signifiée à la demande de la partie la plus diligente » ; qu'outre le caractère nouveau du moyen, il sied de préciser que la disposition qui précède prescrit à la diligence des parties la levée et la signification de la décision rendue à l'audience éventuelle ; que la requérante étant donc mal venue à invoquer le défaut d'une formalité qu'elle devait accomplir, son moyen se révèle inopérant et mérite le rejet ;

**Sur le troisième moyen tiré de la violation de l'article 569 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes**

Attendu que, selon le moyen, le tribunal a, à tort, rejeté la remise de la vente forcée, dans la mesure où le jugement avant-dire-droit n°23/17 du 22 décembre 2017 ayant déclaré les surenchères recevables n'a pas été levé ni signifié comme l'exige l'article 274 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que cet article 274 renvoyant, quant à la signification exigée, au droit national de chaque Etat-partie, le tribunal devait appliquer le texte visé au moyen, selon lequel « nul jugement, nul acte ne peut être mis à exécution que sur présentation d'une expédition revêtue de la formule exécutoire, à moins que la loi n'en dispose autrement » ; qu'en ne le faisant pas, il a violé la loi et exposé la décision attaquée à la cassation ;

Mais attendu que le moyen est non seulement nouveau, en ce qu'il est soulevé pour la première fois devant la Cour de céans, mais il est aussi étroitement lié à son précédent ; qu'il subira donc le même sort que celui-ci ;

**Sur le quatrième moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 281 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Attendu, selon le moyen, que le tribunal devait remettre l'adjudication dès lors que la requérante avait indiqué avoir fait appel et qu'un tel recours constitue, par le caractère suspensif du délai de son exercice et son influence sérieuse sur la vente, une cause grave et légitime au sens du texte visé au moyen ; qu'ainsi, en ordonnant la poursuite de la vente, le tribunal a violé la loi et exposé, par voie de conséquence, sa décision à la cassation ;

Attendu, cependant, qu'après avoir opportunément rappelé les termes des articles 49, 300 et 336 du même Acte uniforme visé au moyen, applicables à la cause, le tribunal a, à bon droit, affirmé que le caractère suspensif de l'appel établi en droit interne est inapplicable, et que la situation invoquée ne caractérise pas la cause grave et légitime exigée par le texte visé au moyen pour la remise d'une adjudication ; qu'en se déterminant ainsi, le tribunal n'a nullement commis le grief articulé par le moyen et celui-ci sera rejeté comme mal fondé ;

Et attendu qu'aucun des moyens ne prospérant, il échet de rejeter le pourvoi comme mal fondé, et de dire sans objet l'examen des exceptions d'irrecevabilité du recours et des moyens soulevées par l'Etat du Bénin ;

**Sur les dépens**

Attendu que la MCI S.A. succombant, sera condamnée aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette l'exception d'irrecevabilité du pourvoi tirée du défaut de mandat de représentation des avocats de la requérante ;

Rejette le pourvoi ;

Dit sans objet l'examen des autres exceptions d'irrecevabilité du pourvoi et des moyens soulevées par l'Etat du Bénin ;

Condamne la société MARLAN'S COTTON INDUSTRIES aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier en chef**