

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

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

-----  
**Deuxième chambre**  
-----

**Audience Publique du 26 novembre 2020**

**Pourvoi : n°041/2020/PC du 26/02/2020**

**Affaire : Société d'Hôtellerie, de Restauration et de Loisirs Bénin**

(Conseils : Maîtres Zakari B. BODY, Iréné GASSI et A.A. DEGUENON, Avocats à la Cour)

**Contre**

**Société Générale Bénin**

(Conseils : SCPA HK & associés, Cabinet Anasside & Assogba, Maître Brice ZINZINDOHOUE, SCPA LEX WAYS, Avocats à la Cour)

**Arrêt N° 344/2020 du 26 novembre 2020**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième Chambre, présidée par Monsieur Djimasna NDONINGAR, assisté de Maître BADO Koessy Alfred, Greffier, a rendu en son audience publique du 26 novembre 2020, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Monsieur : Djimasna NDONINGAR,	Président, rapporteur
Madame : Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Messieurs : Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
Mounetaga DIOUF,	Juge

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 février 2020 sous le n°041/2020/PC et formé par Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats à la Cour, tous demeurant ès qualité à

Cotonou, Cadjèhoun, lot n°1189, rue Memphis, Immeuble ADJIBI, 02 BP 1516, agissant au nom et pour le compte de la société d'Hôtellerie, de Restauration et de Loisirs dite SHRL Bénin, S.A. dont le siège est à Cotonou, carré n°57, Topaxoxo, rue Dako Donou, 03 BP 1342, dans la cause qui l'oppose à la Société Générale Bénin, S.A. dont le siège est à Cotonou, lot n°4153, avenue CLOZEL, 01 BP 585, ayant pour Conseils la SCPA HK & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Cotonou, quartier Maro-Militaire, rue du Capitaine ADJOVI, 01 BP 7720, le Cabinet ANASSIDE & ASSOGBA, Avocats à la Cour, demeurant à Sikcodji Cotonou, lot 957, rue 222, porte 1045, la SCPA LEX WAYS, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan, Cocody Les II Plateaux, Villa River Forest 1101, 25 BP 1592 Abidjan 25, Maître Brice ZINZINDOHOUE, Avocat à la Cour, demeurant à Cotonou, Carré 641 bis Mifongou, 01 BP 2181 ;

En cassation du Jugement ADD n°14/19/CSI/TCC du 19 décembre 2019 rendu par le Tribunal de Commerce de Cotonou et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de contentieux de saisie immobilière (crites) avant dire droit, en premier et en dernier ressort ;

- Se déclare compétent ;
- Rejette les demandes d'annulation du commandement de payer, du cahier des charges et de la poursuite ;
- Rejette également les demandes d'expertise immobilière et comptable ;
- Fixe l'adjudication au 30 Janvier 2020 et dit qu'elle se déroulera devant Maître Jean Jacques GBEDO, Notaire à Cotonou ;
- Réserve les dépens. » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Djimasna N'DONINGAR, Premier Vice-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 qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que par acte des 13 novembre et 16 décembre 2014, le pool bancaire constitué de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire (SGBCI), de la Société Générale de Banque au Burkina Faso (SGBF) et de la Société Générale au Bénin (SGB S.A.), chef de file, accordait à la Société d'Hôtellerie, de Restauration et de Loisirs Bénin

(SHRL) un crédit d'un montant total de 11.900.000.000 FCFA ; que le remboursement de ce prêt est garanti par une hypothèque sur l'immeuble immatriculé au Livre Foncier de la Circonscription de Cotonou, sous le N°14140 Volume LXIX folio 149 ; que le débiteur n'ayant pu honorer les échéanciers convenus, et après clôture du compte courant le liant au consortium ouvert dans ses livres, la SGB S.A. initiait, sur la base de la convention du crédit consortial, une saisie immobilière sur l'immeuble hypothéqué ; que statuant sur les dires et observations de la SHRL tendant à la nullité du commandement aux fins de saisie, le Tribunal de Commerce de Cotonou rendait, en dernier ressort, le jugement ADD n°14/19/CSI/TCC du 19 décembre 2019, objet du présent pourvoi ;

**Sur le deuxième moyen, en sa seconde branche, tiré de la violation de l'article 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Attendu la SHRL fait grief au jugement attaqué de l'avoir débouté de sa demande d'annulation du commandement aux fins de saisie, aux motifs que la SGB SA est habilitée à engager, seule, des poursuites pour le remboursement du prêt, étant donné qu'elle a reçu seule pouvoir de recevoir les remboursements au titre du prêt du consortium, alors, selon le moyen, que suivant l'article 7 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, lorsque l'agent des sûretés agit au profit des créanciers des obligations garanties, il doit en faire expressément mention, et qu'aux termes de l'article 8, « dans la limite des pouvoirs qui lui ont été conférés par les créanciers des obligations garanties, l'agent des sûretés peut intenter toutes actions pour défendre leurs intérêts (...), la seule indication qu'il intervient en sa qualité d'agent de sûreté étant suffisante » ; qu'en refusant d'annuler le commandement aux fins de saisie initié par la SGB SA, qui n'a pas indiqué sa qualité d'agent des sûretés de la SGCI et de la SGBF et qui n'a pas mentionné dans l'exploit dudit commandement ces deux autres créanciers, le juge a violé l'article 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'aux termes de l'article 254, alinéa 2-1°) de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, le commandement aux fins de saisie immobilière doit contenir, à peine de nullité, « la reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette, ainsi que les noms, prénoms et adresse du créancier et du débiteur et, s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège social » ; qu'il est établi, en l'occurrence, que le prêt dont recouvrement est poursuivi était consenti

à la SHRL par un consortium composé de la SGB S.A., de la SGBCI et de la SGBF ; que bien qu'il soit stipulé aux articles 15.1, 15.2 et 17.2 de la convention dudit prêt que la SGB S.A. a la qualité d'Agent à qui « chacune des Banques autorise irrévocablement (...) à prendre pour le compte commun des Banques les mesures et à exercer les pouvoirs... », il n'en demeure pas moins qu'en application de l'article 7 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, « lorsque l'Agent des sûretés agit au profit des créanciers (...), il doit en faire expressément mention » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier que la procédure de saisie immobilière querellée était initiée par la SGB S.A. en son seul nom et pour son compte ; qu'il n'est indiqué nulle part que celle-ci agit en qualité d'Agent des sûretés des créanciers SGBCI et SGBF dont les dénomination, forme et siège social ne figurent pas dans le commandement aux fins de saisie ; qu'il en résulte qu'en retenant, pour justifier l'absence des mentions relatives aux sociétés SGBCI et SGBF dans ledit commandement, « que le pouvoir de recevoir seule les remboursements au titre du prêt du consortium étant délégué à la SGB S.A., celle-ci est habilitée à engager seule des poursuites pour le remboursement du prêt », le Tribunal du Commerce de Cotonou a commis le grief formulé au moyen ; qu'il échet de casser le jugement attaqué et d'évoquer, sans qu'il soit nécessaire d'analyser les autres moyens ;

### **Sur l'évocation**

Attendu qu'en recouvrement du crédit consenti par le consortium des banques SGBCI, SGBF et SGB S.A. dont elle est l'Agent des sûretés, la SGB S.A. a servi au débiteur SHRL et à sieur Ghaby KODEIH, par exploit en date du 04 juillet 2019, un commandement aux fins de saisie, puis a déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Cotonou, un cahier des charges en vue de parvenir à la vente de l'immeuble affecté à la garantie du prêt ;

Attendu que la SHRL s'oppose à la procédure en excipant, entre autres, la nullité du commandement aux fins de saisie, et sollicite reconventionnellement la condamnation de la SGB S.A. au paiement, à titre de dommages-intérêts, de 10.000.000.000 FCFA ;

### **Sur la nullité du commandement aux fins de saisie**

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du moyen de cassation, tiré de la méconnaissance de articles 254, alinéa 2-1°) de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, 7 et 8 de l'Acte uniforme portant organisation des

sûretés, il y'a lieu de déclarer nul le commandement aux fins de saisie immobilière du 04 juillet 2019 et les actes subséquents ;

### **Sur la demande de dommages-intérêts de la SHRL**

Attendu que rien dans le dossier n'établit un quelconque abus de la SGB S.A. dans la mise en œuvre de l'hypothèque ; qu'il y'a lieu de rejeter la demande de la SHRL tendant au paiement des dommages-intérêts ;

### **Sur les dépens**

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

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,  
Casse le jugement ADD n°14/19/CSI/TCC rendu le 19 décembre 2019 par le Tribunal de Commerce de Cotonou ;

Evoquant :

- Annule le commandement aux fins de saisie immobilière du 04 juillet 2019 et tous les actes subséquents ;
- Rejette la demande de la SHRL tendant au paiement des dommages-intérêts ;
- Condamne la SGB S.A. aux dépens ;

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

**Le Président**

**Le Greffier**