

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

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

**Deuxième chambre**  
-----

**Audience publique du 16 mai 2013**

**Pourvoi : n° 038/2010/PC du 08/04/2010**

**Affaire : DIAMOND BANK-BENIN**

(Conseils : Maîtres Joseph DJOGBENOU, Igor SACRAMENTO  
et David Roch GNAHOUI COMLAN, Avocats à la Cour)

**contre**

- **Société BRAMAF,**
- **Zakariyaou SEFOU**
- **Mamadou Younoussa OKANLAHUN**

**ARRET N° 047/2013 du 16 mai 2013**

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 16 mai 2013, où étaient présents :

Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE,	Président
Doumssinrinmbaye BAHDJE,	Juge
Namuano F. DIAS GOMES,	Juge
Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
Mamadou DEME,	Juge rapporteur
et Maître BADO Koessy Alfred,	Greffier,

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 8 avril 2010 sous le n°038/2010/PC et formé par la DIAMOND BANK-BENIN, dont le siège est à Cotonou, rue 308 Révérend Père Colineau, 01 BP 955 Cotonou, représentée par son Directeur Général, Monsieur Benedict IHEKIRE et ayant pour conseils Maîtres Joseph DJOGBENOU, Igor SACRAMENTO et David Roch GNAHOUI COMLAN, Avocats inscrits au Barreau du Benin, demeurant à Cotonou, lot 957, Sikécodji Enagnon, Immeuble Fifamin, 01 BP 4452, dans la

cause qui l'oppose à Société BRAMAF, dont le siège social est à Cotonou, lot 23 PK 6 Akpakpa, pris en la personne de son gérant, Zakariyaou SEFOU, demeurant et domicilié audit siège et à Mamadou Younoussa OKANLAHUN, domicilié à Cotonou, lot 213 Houhlémé, Akpakpa,

en cassation du Jugement n°05/09-CH-CRIEES rendu le 10 juillet 2009 par le Tribunal de première instance de Cotonou, dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, en matière sommaire et en dernier ressort ;  
Constata que la parcelle « H » du lot n°213, lotissement de Houhlémé, Cotonou, objet du permis d'habiter n°2/437 du 14 février 2003 n'est pas immatriculée au livre foncier ;

Rejette la demande d'adjudication formulée par la Diamond Bank-Bénin SA» ;

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

Sur le rapport de Monsieur Mamadou DEME, 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 que la signification du recours en cassation faite à la Société BRAMAF, Zakariyaou SEFOU et Mamadou Younoussa OKANLAHUN par le greffier en chef de la cour, suivant correspondances n° 212 et 213/2010/G2 du 15 avril 2010 n'a pas été suivie du dépôt au greffe, dans le délai de 3 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 que suivant acte notarié du 5 décembre 2005, Mamadou Younoussa OKANLAHUN agissant en qualité de caution réelle et solidaire de la Société BRAMAF à hauteur de la somme de 150.000.000 de francs, a affecté la parcelle objet du permis d'occuper n°2/437, délivré le 14 février 2003 à son nom, à la sûreté et garantie du solde du compte courant ouvert au nom de la BRAMAF dans les écritures de la DIAMOND BANK-BENIN ; que ladite banque, qui se dit créancière de la

Société BRAMAF pour la somme en principal de 51.830.566 francs, représentant selon elle le solde débiteur du compte courant, a fait procéder à la saisie des constructions et impenses édifiées sur la parcelle objet du permis d'habiter précité ;

Que le présent pourvoi est formé contre le jugement qui a statué sur la demande d'adjudication formulée par la DIAMOND BANK-BENIN ;

**Sur la 1<sup>ère</sup> branche du 2<sup>ème</sup> moyen, pris de la violation des articles 253 et 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, ainsi que de celles non contraires des articles 16, 17 et 18 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime du permis d'habiter au Benin**

Attendu que la DIAMOND BANK-BENIN reproche au jugement attaqué d'avoir rejeté sa demande d'adjudication, au motif que la saisie d'impenses ne peut être réalisée que si l'immeuble sur lequel elles sont édifiées est immatriculé, alors qu'il résulte des articles 253 et 254-5 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des 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, et que la mise en gage du permis d'habiter est prévue par les articles 16, 17 et 18 de la loi béninoise susvisée ;

Attendu que pour rejeter la demande d'adjudication présentée par la DIAMOND BANK-BENIN, le premier juge a énoncé que « ...la saisie d'impenses ne peut être réalisée que si l'immeuble sur lequel elle est effectuée est immatriculé conformément aux dispositions de l'article 253 de l'Acte uniforme de l'OHADA, portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et la vente ne peut avoir lieu qu'après la délivrance du titre foncier » ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'il résulte des dispositions combinées des articles 254-5 et 295 de l'Acte uniforme précité que la procédure de saisie immobilière peut avoir pour objet les impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, mais qui lui a été affecté par une décision de l'autorité administrative, comme c'est le cas en l'espèce, le premier juge a violé les dispositions visées au moyen ;

Qu'il échet en conséquence, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens, de casser le jugement attaqué et d'évoquer ;

## **Sur l'évocation**

Attendu qu'il résulte des productions que par exploit de Maître Marcellin C. ZOSSOUNGBO, Huissier de justice à Cotonou en date du 18 décembre 2007, la DIAMOND BANK-BENIN a fait servir à la BRAMAF, à son gérant et caution personnelle SEFOU Sakariyaou, ainsi qu'à Mamadou Younoussa OKANLAHUN, es qualité de caution réelle, personnelle et solidaire, commandement de payer valant saisie des constructions et impenses édifiées sur la parcelle « H », lot n°213 du lotissement de Houhlémé, objet du permis d'habiter n°2/457 délivré le 14 février 2003 à Cotonou, au nom de Mamadou Younoussa OKANLAHUN ; que ledit commandement a été servi pour obtenir paiement du solde débiteur du compte courant ouvert dans les écritures de la DIAMOND BANK-BENIN suivant acte notarié du 5 décembre 2005 ainsi que des frais ; que le commandement qui n'a pas été suivi d'effet a été régulièrement publié le 8 janvier 2008 ; que le cahier des charges régulièrement signifié aux débiteurs a fixé la date de l'audience éventuelle au 4 avril 2008 ; qu'aucun dire ou observation n'ayant cependant été déposé, la DIAMOND BANK-BENIN poursuit l'adjudication des biens saisis ;

Attendu que la DIAMOND BANK-BENIN demande que la continuation de la procédure soit ordonnée et qu'il soit donné acte à l'huissier de justice du montant de ses frais ;

Attendu que la procédure apparaissant régulière, il échet d'ordonner la continuation des poursuites et, pour y procéder, de renvoyer la cause et les parties devant le tribunal de première instance de Cotonou ;

Attendu, sur la demande de donner acte, qu'il échet de la rejeter, le montant des frais invoqués n'étant pas suffisamment justifié en l'état ;

Attendu que les défendeurs qui ont succombé doivent être condamnés aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse le Jugement n°05/09-CH CRIEES rendu le 10 juillet 2009 par le Tribunal de première instance de Cotonou ;

Ordonne la continuation des poursuites et renvoie la cause et les parties devant le Tribunal de première instance de Cotonou pour y procéder ;

Rejette la demande de donner acte ;

Condamne les défendeurs aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**