

**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 31 décembre 2020

Pourvoi : n° 060/2020/PC du 13/03/2020

Affaire : Société DIAMOND BANK Bénin (Actuelle NSIA Banque Benin)
(Conseils : SCPA POGNON et DETCHENOU, Avocats à la Cour)

Contre

1/ Société EWEDJE EXCHANGE

2/ Messieurs Rasaki SOUHIN et Abdoul Gowiya ADJAHO
(Conseil : Maître Luc Martin Hounkanrin, Avocat à la Cour)

**3/Faitière des Caisses d'Epargne et de Crédit Agricole Mutuel
du Bénin**

(Conseils : SCPA AHOUNOU et CHADARE et Maître Hippolyte YEDE, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 372/2020 du 31 décembre 2020

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première chambre, présidée par Monsieur Birika Jean Claude BONZI, assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique ordinaire du 31 décembre 2020 l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE, Président, rapporteur

	Birika Jean Claude BONZI,	Juge
Madame	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge

Sur le recours enregistré sous le n°060/2020/PC du 13 mars 2020 et formé par la SCPA POGNON et DETCHENOU, Avocats à la Cour, demeurant au Carré

n°582, Boulevard Saint Michel, Immeuble BOHOUN Ahotin, 01 BP 2046 Cotonou, Bénin, agissant au nom et pour le compte de DIAMOND BANK Bénin, actuelle NSIA Banque Bénin, ayant son siège social à Cotonou 308-Révérénd Père Colineau, 01 BP 955 Cotonou, Bénin, dans la cause qui l'oppose à la société EWEDJE EXCHANGE, ayant son siège social à Cotonou, Carré n°389-O, quartier Dantokpa, Maison Abidina et à Messieurs Razaki SOUHIN et Abdoul GOWIYI ADJAHOU, demeurant respectivement au Carré 86 quartier Hlakomey, Cotonou, et au Lot n°74 quartier Finagnon, Cotonou, ayant pour conseil Maître Luc Martin HOUNKANRIN, Avocat à la Cour, demeurant au Carré n°254 SCOA Gbeto, Rue 305, Avenue Augustin Nikoué, 06 BP 1412, et à la Faitière des Caisses d'Epargne et de Crédit Agricole Mutuel du Bénin, en abrégé FECECAM-Bénin, ayant son siège social à Zoca, Lot 77 Bis, Commune d'Abomey-Calavi, et ayant pour conseils la SCPA AHOUNOU et CHADARE et Maître Hippolyte YEDE, Avocats à la Cour demeurant parcelle T, du lot 2157 voie pavée de Bénin Marché, Immeuble GBEDIGA,

en cassation du Jugement ADD n°029/18 CH. CRIEES rendu le 22 juin 2018 par le Tribunal de Première instance de Cotonou et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière de saisie immobilière et en premier ressort :

Dit que la FECECAM Bénin n'est pas déchuée en sa demande en distraction ;

Déclare en conséquence recevable la demande en distraction ;

Dit que le Jugement n°126/05-3^{ème} civ. du 17 octobre 2005 du Tribunal de première instance de Cotonou ne confère pas à la FECECAM Benin un droit de propriété sur l'immeuble, objet de la saisie ;

La déboute en conséquence de sa demande en distraction de l'immeuble objet de la saisie ainsi que du surplus de sa demande ;

Dit en revanche que la FECECAM Bénin dispose d'un privilège sur le produit de la vente des parcelles bâties M et N du lot 74 sis au PK 5 Akpakpa Cotonou ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Réserve les frais et dépens ;

Renvoie la cause au 10 août 2018 pour adjudication... », d'une part ;

et du Jugement ADD N°053/18 CH. CRIEES rendu le 14 décembre 2018 par le Tribunal de première instance de Cotonou dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière sommaire de vente sur saisie immobilière, en avant dire droit et en dernier ressort :

Rejette le moyen de la FECECAM Bénin tiré de la déchéance de DIAMOND BANK Bénin SA à solliciter la radiation de la présente procédure de saisie immobilière ;

Rejette en revanche ladite demande ;

Réserve les dépens ;

Ordonne séance tenante l'adjudication de l'immeuble... » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les deux 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 les énonciations des jugements attaqués, qu'à la suite d'un prêt, la société DIAMOND BANK Bénin, devenue NSIA BANQUE, s'est rendue créancière de la société EWEDJE EXCHANGE d'une somme principale de 990.908.171 FCFA, outre intérêts et frais ; que pour en garantir le paiement, Abdoul GAWIYI ADJAHO s'est porté caution solidaire et personnelle de la société EWEDJE EXCHANGE, tout en affectant spécialement en hypothèque de premier rang, son immeuble formant les parcelles « M » et « N » du Lot 5114 sis à FINAGNON, à AKPAKPA, Cotonou, objet du titre foncier n°7787 du Livre foncier de Cotonou, Vol. XXXVII ; que la société EWEDJE EXCHANGE se révélant défailante, la société DIAMOND BANK BENIN a vainement informé Abdoul GAWIYI ADJAHO, avant d'entreprendre la réalisation de la garantie hypothécaire, en déposant un cahier des charges au Tribunal de première instance de première classe de Cotonou le 30 avril 2013, l'audience éventuelle étant fixée au 12 juin 2013 ; qu'après reports, l'audience éventuelle a eu lieu et l'adjudication, initialement fixée au 22 janvier 2014, fut reportée au 28 janvier 2015 ; que le 21 janvier 2015, soit quelques jours avant ladite audience, la Faitière des Caisses d'Epargne et de Crédit Agricole Mutuel du Bénin, en abrégé FECECAM, a saisi

le tribunal pour solliciter une remise de l'adjudication ; qu'elle a soutenu que le jugement n°126/05-3^{ème}civ. en date du 17 octobre 2005, rendu par le Tribunal de première instance de Cotonou, lui a transféré la propriété des immeubles saisis par NSIA BANQUE ; que le 04 mars 2015, elle en a demandé la distraction ainsi que la remise de l'adjudication ; que NSIA BANQUE s'est opposée à la remise en observant qu'elle ne répondait pas aux conditions fixées par les articles 281 et 299 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que par un premier jugement du 22 juin 2018, le tribunal a, entre autres, « dit que le jugement n°126/05-3^{ème} Civ. du 17 octobre 2005 du Tribunal de première instance de Cotonou ne confère pas à la FECECAM Bénin un droit de propriété sur l'immeuble, objet de la saisie » et, en conséquence, débouté la FECECAM Bénin de sa demande en distraction de l'immeuble objet de la saisie ainsi que du surplus de sa demande ; qu'au jour de la nouvelle adjudication, la FECECAM Bénin a oralement sollicité de nouveau la remise de la vente, au motif qu'elle entendait enchérir et souhaitait disposer d'un délai supplémentaire à cette fin ; qu'accédant à cette demande, la tribunal a remis l'adjudication au 26 octobre 2018 ; qu'estimant que la FECECAM Bénin avait l'intention de lui ravir l'immeuble sans en payer le prix, la DIAMOND BANK, devenue NSIA BANQUE, a alors entrepris de radier sa procédure de saisie mais le Tribunal de première instance de Cotonou n'a pas tenu compte de cette démarche en rendant plutôt un second jugement en date du 14 décembre 2018 ; que la DIAMOND BANK, devenue NSIA BANQUE, forme le présent pourvoi contre le jugement du 22 juin 2018 et le jugement du 14 décembre 2018 ;

Sur l'irrecevabilité du pourvoi, soulevée d'office par la Cour

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, les décisions judiciaires rendues par les tribunaux de première instance, en matière de saisie immobilière, sont susceptibles d'appel lorsqu'elles statuent sur des moyens de fonds tirés de la propriété ou de l'insaisissabilité des biens saisis ;

Attendu, en l'espèce, que le jugement rendu le 22 juin 2018 par le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou, visé par le pourvoi, a statué sur l'action en distraction introduite par la FECECAM Bénin ;

Attendu qu'une demande en distraction se définit comme une revendication par laquelle un tiers réclame à la juridiction compétente de soustraire à une saisie un bien dont il se prétend propriétaire ; qu'ainsi, la décision par laquelle le tribunal se prononce sur une telle réclamation statue nécessairement sur un moyen tiré de

la propriété voire sur l'insaisissabilité du bien saisi, au sens des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu que de ce qui précède, il suit que le pourvoi de la DIAMOND BANK Bénin, devenue NSIA BANQUE, est relatif à une décision judiciaire susceptible d'appel, bien qu'il vise par ailleurs le jugement du 14 décembre 2018 n'ayant statué sur aucun des moyens ouvrant droit à un tel recours ; qu'en effet, eu égard à l'unicité dudit recours, il convient pour la Cour de céans de relever d'office le non-respect par celui-ci des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme précité et, par conséquent, de le déclarer irrecevable, sans qu'il soit alors besoin d'examiner les autres moyens soulevés, aux mêmes fins, par les défendeurs ;

Sur les dépens

Attendu que la demanderesse succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le recours irrecevable ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier