

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

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

**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 27 mai 2021**

**Pourvoi : n° 094/2020/PC du 23/04/2020**

**Affaire : Bank Of Africa Bénin SA**

(Conseils : Maîtres Olga ANASSIDE et Nicolin ASSOGBA, Avocats à la Cour)

**Contre**

- SACOGI SARL
- LOKOSSOU KOFFI Venance

**Arrêt N° 092/2021 du 27 mai 2021**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, présidée par Monsieur Mahamadou BERTE, assisté de Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique du 27 mai 2021, l'arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs Mahamadou BERTE,	Président, rapporteur
Fodé KANTE,	Juge
Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
Mariano Esono NCOGO EWERO,	Juge
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 23 janvier 2020 sous le n°094/2020/PC et formé par Maîtres Olga ANASSIDE et Nicolin ASSOGBA, Avocats à la Cour, demeurant au lot 957 Sikècodji Enagnon, Immeuble FIFAMIN, 01 BP 4452 Cotonou, porte 1045, agissant au nom et pour le compte de la Bank Of Africa Bénin SA, dont le siège social est à Cotonou, Avenue Jean Paul II, 08 BP 0879 Cotonou, dans la cause qui l'oppose à la société SACOGI SARL ayant son siège social au Carré n°413, quartier Akpangnonkodji, BP 2268 Cotonou, prise en la personne de son gérant, Monsieur Koffi Venance LOKOSSOU, demeurant au carré 2068, quartier Zogbohoulè-Menontin, Cotonou,

en cassation du Jugement n°056/19- CH CRIEES rendu le 10 mai 2019 par le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou et dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement contradictoirement en matière de vente sur saisie immobilière et saisie d'impenses, et en premier ressort ;

Rejette le moyen de la Société SACOGI SARL et Monsieur Venance Koffi LOKOSSOU tiré de l'autorité de la chose jugée ;

Rejette également la demande de poursuite de la procédure de saisie immobilière et saisie d'impenses entreprise présentée par la BOA BENIN SA ;

Condamne la BOA BENIN SA aux dépens. » ;

Sur le rapport de monsieur Mahamadou BERTE, Second Vice-Président,

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure dans la requête jointe au présent Arrêt ;

Vu les dispositions des 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 du jugement attaqué, que dans le cadre des poursuites exercées par la Société Bank Of Africa en abrégé BOA-Benin SA, contre la société SACOGI SARL et sa caution Monsieur Venance Koffi LOKOSSOU, le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou a rendu, à l'audience éventuelle tenue le 17 décembre 2010, le Jugement avant-dire droit n°013/10 CRIEES, rejetant les dires et observations et ordonnant la continuation de la procédure ; que contre ce jugement la société débitrice et sa caution ont relevé appel ; qu'à l'audience d'adjudication du 11 mai 2018, la BOA BENIN SA a versé aux débats des observations sommaires tendant à voir passer outre les suites de l'appel au motif que cette voie de recours n'est pas suspensive en matière de saisie immobilière ; que statuant sur cette demande de continuation de la procédure, le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou a rendu le 10 mai 2019, le jugement objet du présent recours en cassation ;

Attendu que la correspondance n°0742/2020/G4 du 27 avril 2020, du greffier en chef de la Cour de céans, adressée aux défendeurs LOKOSSOU Koffi Venance et la Société SACOGI SARL et reçue le 28 mai 2020, est demeurée sans suite, que le principe du contradictoire étant respecté, il y a lieu de statuer sur le présent recours ;

## **Sur le moyen unique de cassation tiré de la violation de la loi**

Vu les articles 300 et 49 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'il est fait grief au jugement attaqué, d'avoir rejeté la demande de poursuite de la procédure de saisie immobilière et de saisie d'impenses, entreprise par la BOA Benin SA, aux motifs que « l'audience d'adjudication consistant à exécuter la décision rendue à l'audience éventuelle, l'appel interjeté contre ladite décision comporte un effet suspensif de l'audience d'adjudication jusqu'au prononcé de la décision de la cour d'appel en l'absence de l'exécution provisoire, et ce d'autant que le jugement querellé est rendu en premier ressort ; qu'il ne revient pas du reste à la juridiction de céans d'apprécier la régularité et la pertinence de l'appel relevé, cette compétence étant dévolue à la juridiction du second degré saisie », alors, selon le pourvoi, que les articles 300 et 49 de l'Acte uniforme précité « indiquent les cas d'ouverture à 'appel d'une part et, d'autre part, précisent que le recours est exercé dans les conditions de droit commun, ce qui a été interprété par la CCJA qui a rappelé que les conditions de droit commun sont celles prévues à l'article 49, cela induit que le recours et le délai de recours n'ont pas un caractère suspensif sauf décision spécialement motivée du juge qui a statué. » ; que le tribunal de première instance de Cotonou en décidant ainsi qu'il l'a fait, a, selon le pourvoi violé la loi par refus d'application ;

Attendu qu'aux termes de l'article 300 de l'Acte uniforme susvisé : « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition.

Elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis.

Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition.

Les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun » ; que selon l'article 49 du même Acte uniforme « le délai d'appel comme l'exercice de cette voie de recours n'ont pas un caractère suspensif sauf décision contraire spécialement motivée du président de la juridiction compétente » ; qu'il est de jurisprudence constante de la cour de céans que les « conditions de droit commun prescrites par l'article 300 in fine renvoient à l'article 49 suscité qui précise que ni le délai d'appel ni l'exercice de cette voie de recours ne sont suspensifs à moins que la juridiction ayant rendu la décision n'en décide autrement en la motivant spécialement. » ;

Attendu qu'en l'espèce, le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou pour rejeter la demande de poursuite de la procédure d'adjudication de la BOA Benin SA, a retenu que l'appel interjeté contre la décision rendue à l'audience éventuelle comporte, en l'absence de l'exécution provisoire, un effet

suspensif de l'audience d'adjudication jusqu'au prononcé de la décision de la Cour d'appel, et ce, d'autant plus que le jugement querellé est rendu en premier ressort ; qu'en se décidant ainsi le Tribunal de première instance de Cotonou a violé les textes visés au moyen et dont il ressort que la décision rendue en matière de saisie immobilière est exécutoire même en cas d'appel, sauf suspension spécialement motivée par le jugement ; qu'il y a donc lieu de casser la décision déferée et de statuer par évocation, en application de l'article 14 alinéa 5 du Traité instituant l'OHADA ;

### **Sur l'évocation**

Attendu qu'à l'audience éventuelle tenue le 17 décembre 2010, dans le cadre des poursuites exercées par la société BANK OF AFRICA Benin SA contre la société SACOGI SARL et le sieur Venance Koffi LOKOSSOU, le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou a, par jugement avant dire droit n°13/10 CRIEES, rejeté les dires et observations et ordonné la continuation des poursuites sur l'immeuble rural objet du titre foncier n°15 de Tori-Bossito ; que contre ce jugement la société SACOGI SARL et Venance Koffi LOKOSSOU ont relevé appel ; qu'à l'audience d'adjudication du 11 mai 2018, la BOA BENIN SA a versé au dossier du tribunal, des observations sommaires tendant à voir passer outre les suites de l'appel interjeté contre le jugement sus référencé, ayant ordonné la continuation de la procédure, en ce que l'appel, en cette matière, n'est pas d'office suspensif ; qu'elle fonde sa demande, non seulement sur le régime juridique spécial édicté par la loi pour les recours exercés dans une matière de saisie immobilière, mais aussi sur l'arrêt n°059/2012 de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage et sur l'article 49 de l'Acte uniforme sur les voies d'exécution ;

Qu'elle en déduit que :

En matière de saisie immobilière, ce ne sont pas tous les griefs soulevés qui ouvrent le droit à recourir contre la décision du juge ;

- Lorsque l'appel est ouvert contre les décisions rendues par le juge statuant en matière de saisie immobilière, il obéit au même régime juridique que celui édicté par l'article 49 précité ;
- Le délai d'appel de même que l'exercice de cette voie de recours n'ont pas un caractère suspensif ;
- Le caractère suspensif ne produira ses effets que si le juge décide ainsi dans sa décision et motive son choix ;

Que la Banque conclut en conséquence à la continuation des poursuites et le renvoi de la cause à telle date qu'il plaira pour l'audience d'adjudication ; qu'elle conclut qu'il plaise à la Cour de céans, ordonner la continuation des poursuites à telle date qu'il plaira au tribunal compétent de fixer ;

Attendu qu'en réplique, la société SACOGI SARL et Monsieur Venance Koffi LOKOSSOU soutiennent qu'après avoir relevé appel, ils ont plaidé devant le tribunal le sursis à l'adjudication des immeubles en cause en attendant la décision de la Cour d'appel saisie ; que le tribunal a fait droit à cette demande en ordonnant le sursis à statuer admettant ainsi l'effet suspensif de l'appel ;

que sur la base des dispositions des articles 204 du Code de procédure civile, commerciale sociale, administrative et des comptes et 1351 du Code civil, ils sollicitent que le tribunal de céans :

---- dise qu'il y a autorité de la chose jugée relativement au sursis à l'adjudication ;  
 ---- déclare irrecevable la demande de continuation de l'instance ;  
 ---- la rejette en conséquence ;  
 ---- renvoie la cause à telle date qu'il plaira en attendant la décision de la cour d'appel ;

### **Sur la recevabilité de la demande de poursuite de la procédure de saisie entreprise**

Attendu que les débiteurs saisis sollicitent que soient déclarée irrecevable, pour autorité de la chose jugée, la demande de poursuite de la saisie entreprise, conformément aux dispositions des articles 204 du code de procédure civile, commerciale sociale administrative et des comptes et 1351 du Code civil ;

Mais attendu que l'autorité de la chose jugée est attachée à un acte juridictionnel et non à une mesure d'administration judiciaire ;

Attendu qu'en espèce, il ressort des pièces du dossier qu'à la suite du jugement avant dire droit rendu à l'issue de l'audience éventuelle, le tribunal a, par mesure d'administration judiciaire, renvoyé le dossier en attente de la décision d'appel ;

qu'aucun acte juridictionnel n'ayant été pris, le principe de l'autorité de la chose jugée ne peut trouver application ; que dans ces conditions, il y a lieu de rejeter ce moyen ;

### **Sur la poursuite de la saisie immobilière entreprise**

Attendu que la Bank Of Africa Benin SA sollicite la poursuite de la procédure de saisie immobilière entreprise contre la société SACOGI SARL et le Sieur Venance Koffi LOKOSSOU ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux qui ont justifié la cassation du jugement déferé, il y a lieu d'ordonner la continuation des poursuites sur l'immeuble objet du titre foncier n°15 de Tori-Bossito et appartenant à Venance Koffi LOKOSSOU ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Casse et annule le Jugement n°056/19 CH CRIEES rendu le 10 mai 2019 par le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou ;

Evoquant et statuant sur le fond ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la Société SACOGI SARL et le sieur Venance Koffi LOKOSSOU ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Dit que l'audience d'adjudication sera fixée par le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou en tenant compte des délais et des formalités de publicité ;

Condamne la Société SACOGI SARL et Monsieur Venance Koffi LOKOSSOU aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**