

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

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

-----  
**Première chambre**

-----  
**Audience publique du 17 février 2022**

**Pourvoi : n° 356/2020/PC du 23/11/2020**

**Affaire : Société NSIA Banque Bénin (ex Diamond Bank Bénin)**

(Conseils : Maîtres Vincent TOHOZIN, Olga ANASSIDE, Nicolin ASSOGBA et le cabinet  
Gervais C. HOUEDETE, Avocats à la Cour)

**Contre**

**1. Société Bell Bénin Communications**

**2. Monsieur Salifou ISSA**

(Conseils : SCPA DATO, TOHOUNGBA, ATINDEHOU, FALANA & Associés, Avocats à la  
Cour)

**3. Madame Laminatou Sara DIALLO**

**Arrêt N° 027/2022 du 17 février 2022**

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 Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE et assistée de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu à son audience publique du 17 février 2022 l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE,	Président
Birika Jean Claude BONZI,	Juge
Mesdames : Afiwa-Kindéna HOHOUETO	Juge
Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE	Juge
Monsieur : Sabiou MAMANE NAISSA	Juge, rapporteur

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 23 novembre 2020 sous le n°356/2020/PC, formé par Maître Vincent TOHOZIN, Avocat au barreau du Bénin, demeurant à Cotonou, Bénin, au lot F 18, les « COCOTIERS », 04 BP

1242, Cotonou, Bénin, et Maîtres Olga ANASSIDE et Nicolin ASSOGBA, Avocats au barreau du Bénin, demeurant à Cotonou, Bénin, au lot 957, Sikècodji Enagnon, immeuble Fifamin, 01 BP 4452, porte 1045 et le cabinet C. HOUEDETE, Avocats à la Cour demeurant à Cotonou, étoile rouge, quartier Enagnon, parcelle H, Sikècodji, Carré 956, agissant au nom et pour le compte de la société NSIA Banque Bénin (ex Diamond Bank Bénin), société anonyme, ayant son siège à Cotonou, rue 308, Révérend Père Colineau, 01 BP : 955, recette principale, Cotonou, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, dans la cause qui l'oppose à la société Bell Bénin Communications, ayant son siège à Cotonou, lot n°620, quartier Gbégamey, place Bulgarie-Cotonou, 02 BP 1886, prise en la personne de son administrateur général, demeurant et domicilié ès qualité au siège de ladite société, monsieur Salifou ISSA, administrateur de sociétés, caution de la société Bell Bénin Communications, demeurant et domicilié à Cotonou, villa Kasmal, n°9, résidence « les Cocotiers », ayant pour conseils la SCPA DATO, TOHOUNGBA, ATINDEHOU, FALANA & Associés, Avocats au barreau du Bénin, demeurant au lot n°03006, parcelle D, Agla Ahogbohoulè, 10 BP 822, Houéyiho-Cotonou,

en cassation de l'arrêt n°05/20/CM rendu le 16 juin 2020 par la Cour d'appel de Parakou, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile de saisie immobilière, en appel et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Reçoit BELL BENIN COMMUNICATIONS SA et Salifou ISSA en leur appel interjeté dans les formes et délais légaux ;

Reçoit Madame Laminatou Sara DIALLO épouse commun en biens de Salifou ISSA en son appel pour l'avoir relevé dans les forme et délai de la loi ;

AU FOND

Annule la décision ADD n°11/18 du 14 septembre 2018 pour violation de la loi ;

Evoquant et statuant à nouveau

- Déclare recevables les dires et observations de BELL BENIN COMMUNICATIONS SA et Salifou ISSA ;
- Déclare recevables les dires et observations de Madame Laminatou Sara DIALLO épouse commun en biens de Salifou ISSA ;
- Dit et juge que monsieur Salifou ISSA et madame Laminatou Sara DIALLO sont commun en biens ;
- Constate que les immeubles, objet des titres fonciers n°19 et 20 du livre foncier de Tchaourou, n'ont pas fait l'objet d'hypothèques ;

- Ordonne leur distraction ;
- Constate que le titre exécutoire sur lequel se fonde la banque pour entreprendre la procédure de saisie porte sur un crédit de FCFA quinze milliards (15.000.000.000) entièrement soldé et donc caduque ;
- Constate que ce crédit est entièrement soldé avant l'échéance du terme ;
- Constate que le crédit de FCFA dix milliards cinq cents millions (10.500.000.000) que DIAMOND BANK SA a offert, est matérialisé par un acte sous seing privé et a été entièrement géré par la DIAMOND BANK SA, aujourd'hui, NSIA BANK BENIN ;
- Constate qu'il y a absence de clôture contradictoire de compte ;
- Constate que la DIAMOND BANK SA n'a pas de titre exécutoire valable aux poursuites ;
- Constate que la créance objet de la poursuite est inexistante, donc non certaine et non exigible ;
- Dit et juge que la société BELL BENIN COMMUNICATIONS SA et Salifou ISSA ne sont pas débiteurs de la DIAMOND BANK SA ;
- Constate que sur la base des articles 249 et 250 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la saisie immobilière de leurs biens communs n'est pas conforme à la loi ;
- Dit que l'adjudication intervenue est non avenue ;
- Annule par conséquent la procédure de saisie immobilière pratiquée ;
- Constate que la vente de BELL BENIN COMMUNICATIONS SA est parfaite dès lors que les parties (BELL BENIN COMMUNICATIONS SA et GLOBAL TECOMNET Ltd) se sont entendues sur la chose et sur le prix ;
- Condamne la DIAMOND BANK SA aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Simplicie Comlan DATO. » ;

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

Sur le rapport de monsieur Sabiou MAMANE NAISSA, Juge ;

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 de l'arrêt attaqué, que la société BELL BENIN COMMUNICATION a bénéficié de divers crédits de la part de la société DIAMOND BANK, garantis par une hypothèque portant sur les titres fonciers n°6234, n° 3094 et n° 4185 du livre foncier de Cotonou, n°1640 du livre foncier de Porto-Novo et n°692 du livre foncier de Parakou ; qu'en recouvrement de sa créance, la banque a initié des poursuites contre sa cliente, en déposant notamment des cahiers de charges auprès des juridictions compétentes ; que c'est dans ce contexte que, statuant sur les dires et observations de Salifou ISSA, la société BELL BENIN COMMUNICATIONS et madame Laminatou Sara DIALLO, le Tribunal de première instance de première classe de Parakou rendait le 14 septembre 2018, le jugement ADD n°011/18, et à sa suite, le jugement d'adjudication n°012/18 à la même date ; que sur recours de BELL BENIN COMMUNICATIONS SA, monsieur Salifou ISSA et madame Laminatou Sara DIALLO, la Cour d'appel de Parakou rendait l'arrêt attaqué, objet du présent pourvoi ;

**Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation de l'article 293 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Vu l'article 28 bis du Règlement de procédure de la CCJA ;

Attendu que par ce moyen, la demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevable l'appel interjeté contre le jugement d'adjudication n° 012/18 du 14 septembre 2018, alors, selon le moyen, qu'au sens de l'article 293 de l'Acte uniforme susvisé « La décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours, sans préjudice des dispositions de l'article 313 ci-dessous. » ; qu'aux termes de ce dernier article « La nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de quinze jours suivant l'adjudication. (...) ». » ;

Attendu qu'en application du texte visé au moyen que le jugement d'adjudication n°012/18 rendu le 14 septembre 2018 par le Tribunal de première instance de première classe de Parakou est insusceptible d'appel ; que dès lors, les

dispositions de l'article 313 de l'Acte uniforme susvisé, auquel renvoie l'article 293 du même acte uniforme, ne prévoyant que le recours par voie d'action principale en annulation devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite, l'appel relevé contre ledit jugement est irrecevable ; qu'ainsi, en décidant du contraire, la Cour d'appel de Parakou a violé les dispositions de l'article 293 de l'Acte uniforme visé au moyen et, sa décision mérite cassation ; qu'il échet dès lors, pour la Cour, de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer l'affaire sur le fond, conformément aux dispositions de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

### **Sur l'évocation**

Attendu que suivant exploit d'huissier en date du 20 septembre 2018, la société BELL BENIN COMMUNICATIONS, monsieur Salifou ISSA et DIALLO Laminatou Sara ont fait appel contre les jugements ADD n°011/18 et d'adjudication n°012/18, tous rendus le 14 septembre 2018 par le Tribunal de première instance de première classe de Parakou dont les dispositifs suivent :

- Jugement ADD n°011/18 du 14 septembre 2018

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

Déclare irrecevables les dires et observations de la société BELL BENIN COMMUNICATIONS (BBCOM) SA, de ISSA Salifou et de DIALLO Sara Laminou déposés au greffe du Tribunal de première instance de Parakou le 06 septembre 2018 ;

Dit que la cause grave et légitime s'entend d'un obstacle de fait ou de droit à la poursuite de l'adjudication ;

Constate que les moyens développés par la société BELL BENIN COMMUNICATIONS (BBCOM) SA et ISSA Salifou d'une part, et DIALLO Sara Laminatou, d'autre part, ne sont constitutifs d'obstacle de fait ou de droit à la poursuite de l'audience d'adjudication ;

Rejette, en conséquence, les demandes de la société BELL BENIN COMMUNICATIONS (BBCOM) SA, ISSA Salifou et de DIALLO Sara Laminou tendant à la remise de l'audience d'adjudication pour causes graves et légitimes ;

Ordonne la poursuite de l'adjudication des immeubles objets des Titres fonciers numéros 692 du livre foncier de Parakou, numéros 19 et 20 du livre foncier de Tchaourou ;

Réserve les frais. » ;

- Jugement d'adjudication n°012/18 du 14 septembre 2018  
« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière sommaire de saisie immobilière et en dernier ressort ;  
Constate qu'après l'extinction successive des feux des bougies voulue par la loi qu'aucun enchérisseur ne s'est manifesté ;  
Déclare la DIAMOND BANK-SA, créancière poursuivant, adjudicataire des immeubles objets des titres fonciers numéros 692 du livre foncier de Parakou, titres fonciers numéros 19 et 20 du livre foncier de Tchaourou aux conditions du cahier des charges et pour les mises à prix respectives ;  
Ordonne, sur signification du présent jugement, à tous occupants de délaisser lesdits immeubles au profit de la DIAMOND BANK-SA, adjudicataire, sous peine d'être contraints par voies d'expulsion ou par tous autres moyens légaux ;  
Condamne solidairement la société BELL BENIN COMMUNICATIONS (BBCOM) SA, ISSA Salifou et de DIALLO Sara Laminatou aux frais. » ;

Attendu que dans leurs écritures, les appelants relèvent que la sommation de prendre connaissance du cahier des charges n'a pas été signifiée aux appelants en personne, mais plutôt à Mairie, en violation de l'article 269 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; qu'ils demandent à la cour d'appel de dire et juger que la sommation de prendre connaissance du cahier des charges est nulle et de nul effet, et subséquemment l'annulation pure et simple de la procédure de saisie immobilière entreprise à tort contre eux ; qu'ils sollicitent de la même cour, l'annulation des jugements ADD n°011/18 et d'adjudication n°012/18, tous rendus le 14 septembre 2018 par le Tribunal de première instance de première classe de Parakou ;

Attendu que pour sa part, la DIAMOND BANK-SA demande de déclarer l'appel irrecevable comme intervenu en violation des articles 299, 300, 311 et 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, de confirmer le jugement ADD n°011/18 du 14 septembre 2018, et subséquemment, de confirmer le jugement d'adjudication n°012/18 du 14 septembre 2018 en toutes ses dispositions ;

## **Sur la recevabilité de l'appel interjeté contre le jugement d'adjudication n°012/18**

Attendu que, pour les mêmes motifs que ceux pour lesquels l'arrêt attaqué a été cassé, il y a lieu pour la Cour, de déclarer irrecevable, l'appel dirigé contre le jugement d'adjudication n° 012/18 rendu le 14 septembre 2018 par le Tribunal de première instance de première classe de Parakou ;

## **Sur la recevabilité de l'appel interjeté contre le jugement ADD n°011/18**

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 en matière de saisie immobilière « ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis » ;

Attendu, en l'espèce, que les défendeurs au pourvoi ont déposé, devant le tribunal, leurs dires et observations par lesquels ils ont, non seulement contesté le principe de la créance, mais, demandé également la distraction des immeubles objet des TF n° 19 et 20 du livre foncier de Tchaourou, en ce que lesdits titres n'étaient pas affectés à la garantie des prêts consentis par la NSIA Bénin ; qu'ils ont, de ce fait, contesté le principe de la créance et soulevé des moyens de fond relatifs à la propriété des titres ci-dessus spécifiés ; qu'il suit de là que la décision attaquée, qui a statué sur ces dires en les déclarant irrecevables, est susceptible d'appel ;

## **Sur la recevabilité des dires et observations de la société BB COM SA, de monsieur Salifou ISSA et Madame Sara Laminatou DIALLO**

Attendu que des énonciations du jugement ADD n°011/18 du 14 septembre 2018, les dires et observations de la société BB COM SA, de monsieur Salifou ISSA et de Madame Sara Laminatou DIALLO qui portent sur la remise d'adjudication pour causes graves et légitimes, ont été déposés au Tribunal de première instance de Parakou le 06 septembre 2018, soit plus d'un mois après l'audience éventuelle tenue le 27 juillet 2018 ;

Or, attendu qu'en application des dispositions des articles 299 et 311 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, lesdits dires et observations, déposés après l'audience

éventuelle, sont irrecevables ; qu'en effet, s'il est vrai qu'au sens de l'article 299 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, les demandes fondées sur un fait ou un acte survenu et révélé postérieurement à l'audience éventuelle et tendant à la nullité de tout ou partie de la procédure suivie, peuvent être formulées après cette audience éventuelle, il est tout aussi vrai c'est à la condition que la preuve de la survenance ou de la révélation du fait ou de l'acte soit fournie par celui qui l'allègue ; qu'à défaut de cette preuve, comme dans le cas d'espèce, les faits ou actes antérieurs à l'audience éventuelle et connus par celui qui les allègue sont irrecevables pour cause de déchéance lorsqu'ils sont invoqués postérieurement à ladite audience ; que dès lors, il y a lieu de confirmer en toutes ses dispositions le jugement ADD n°011/18 rendu le 14 septembre 2018 par le Tribunal de première instance de première classe de Parakou, pour avoir statué dans ce sens, et ordonné la poursuite de l'adjudication des immeubles saisis ;

### **Sur les dépens**

Attendu que les défendeurs succombant, seront condamnés aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

La Cour,

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Casse l'arrêt n°05/20/CM rendu le 16 juin 2020 par la Cour d'appel de Parakou ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Déclare irrecevable l'appel interjeté contre le jugement d'adjudication n°012/18 ;

Déclare recevable l'appel interjeté contre le jugement ADD n°011/18 ;

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement ADD n°011/18 rendu le 14 septembre 2018 par le Tribunal de première instance de première classe de Parakou ;

Ordonne en conséquence la continuation des poursuites et dit que le Président de la juridiction compétente saisi par la partie la plus diligente fixera la nouvelle date d'adjudication ;

Condamne BELL BENIN COMMUNICATIONS SA, monsieur Salifou ISSA et madame Laminatou Sara DIALLO aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**