

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

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

Deuxième Chambre

Audience publique du 09 juin 2022

Pourvoi : n° 375/2021/PC du 11/10/2021

Affaire : Société d'Hôtellerie de Restauration et de Loisirs Bénin (SHRL)

(Conseils : Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON,
Avocats à la Cour)

Contre

1/ Société Générale Bénin (SGB)

2/ Société Générale Côte d'Ivoire (SGCI)

3/ Société Générale Burkina-Faso

(Conseils : Maîtres Brice ZINZINDOHOUE, SCPA D2A, SCPA HK & Associés, SPA LEX
WAYS, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 103/2022 du 09 juin 2022

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 Armand Claude DEMBA, assisté de Maître Koessy Alfred BADO, Greffier, a rendu en son audience publique du 09 juin 2022, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de Juges composé de :

Messieurs : Armand Claude DEMBA,	Président
Birika Jean Claude BONZI,	Juge
César Apollinaire ONDO MVE,	Juge, rapporteur
Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge

Sur le recours enregistré sous le n°375/2021/PC du 11 octobre 2021 et formé par Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats au Barreau du Bénin, domiciliés à Cotonou, Cadjèhoun, lot n°1189, rue Memphis, immeuble ADJIBI, 02 BP 1516, Cotonou, agissant au nom et pour le compte de la Société d'Hôtellerie, de Restauration et de Loisirs Bénin, en abrégé SHRL SA, dont le siège sis à Cotonou, carré n°57, Tokpa-xoxo, rue Dako Donou, 03 BP 1342, dans la cause qui l'oppose à la Société Générale Bénin dite SGB SA, dont le siège sis à Cotonou, lot n°4153, avenue Clozel, 01 BP 585 Cotonou, à la Société Générale Côte d'Ivoire dite SGCI SA, dont le siège sis en Côte d'Ivoire à Abidjan-Plateau, avenue 5-7 Joseph ANOMA, 01 BP 1355 Abidjan 01, et à la Société Générale Burkina-Faso SA, dont le siège sis à Ouagadougou, 248 rue de l'Hôtel de ville, 01 BP 585 Ouagadougou 01, Burkina-Faso, ayant toutes pour conseils Maître T.S. Brice ZINZINDOHOUE, Avocat au Barreau du Bénin, Cabinet sis au Carré 641 bis Mifongou, côté Bourse du Travail, Cotonou 01 BP 2181, la SCPA D2A, Avocats au Barreau du Bénin, Cabinet sis à Cotonou, lot 957 Sikècodji Enagnon, immeuble FIFAMIN, 01 BP 4452 Cotonou, la SCPA HK & Associés, Avocats au Barreau du Bénin, Cabinet sis à Cotonou, quartier Gbégamey, lot 952, immeuble Atrium, 01 BP 7720 Cotonou, et la SPA LEX-WAYS, Avocats à la Cour, Cabinet sis à Abidjan, Cocody II Plateaux, villa River forest 101, rue J 41 25 BP1592 Abidjan 25, République de Côte d'Ivoire,

en cassation du Jugement n°083/2021/CPSI/TCC rendu le 15 juillet 2021 par le Président du Tribunal de Commerce de Cotonou siégeant à Juge unique, dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale de contentieux de saisie immobilière, avant-dire-droit, en premier et dernier ressort ;

- Nous déclarons compétent ;
- Rejetons les demandes formulées par la Société d'Hôtellerie, de Restauration et de Loisirs (SHRL) et Ghaby KODEIH tendant à l'annulation du commandement aux fins de saisie immobilière, du cahier des charges et de la poursuite ;
- Rejetons également leur demande d'expertise comptable ;
- Les déboutons de leurs demandes de dommages-intérêts ;
- Fixons l'adjudication au 26 août 2021 et disons qu'elle aura lieu en l'étude de Maître Jean-Jacques GBEDO, Notaire à Cotonou ;
- Réserveons 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 le Juge César Apollinaire ONDO MVE ;

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 que selon le jugement attaqué, les sociétés SGB, SGCI et Société Générale Burkina-Faso ayant pratiqué une saisie immobilière contre eux, la SHRL Bénin SA et sieur Ghaby KODEIH soulevaient l'incompétence du Tribunal de Commerce de Cotonou saisi à cet effet, en invoquant, d'une part, la nullité du commandement y relatif, des poursuites et du cahiers de charges et, d'autre part, l'absence de liquidité de la créance alléguée et la nécessité d'une expertise ; qu'à titre reconventionnel, ils sollicitaient la condamnation des poursuivantes à payer des dommages-intérêts à la SHRL pour clôture irrégulière de compte, manquement au devoir de collaboration et inaction, et à Ghaby KODEIH pour procédure abusive ; que les sociétés SGB, SGCI et Société Générale Burkina-Faso soutenaient, pour leur part, la compétence du Tribunal saisi, la régularité de la saisie, le caractère certain de leur créance et l'inopportunité d'une expertise ; qu'elles observaient, en outre, que les demandes de dommages-intérêts formées par la SHRL et sieur Ghaby KODEIH échappent à la compétence de la juridiction saisie et sont dans tous les cas irrecevables et infondées ; qu'elles concluaient finalement à la poursuite de la procédure par l'adjudication de l'immeuble saisi ; que c'est dans ce contexte qu'intervenait le jugement objet du pourvoi ;

Sur la première branche du premier moyen, tiré de la violation de l'article 248 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Vu l'article 28 bis (nouveau), 1^{er} tiret, du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ;

Attendu qu'il est reproché au premier juge d'avoir retenu sa compétence aux motifs que « *la plénitude de juridiction indiquée dans l'article 248 de l'Acte uniforme susvisé se réfère à la matière de saisie immobilière et n'est point conférée par le législateur OHADA spécifiquement et exclusivement aux tribunaux de droit commun* » et que « *conformément à l'article 586 de la loi portant modernisation de la justice, le président du tribunal de commerce exerce les fonctions du juge de l'exécution dans les matières qui relèvent de sa compétence* » et, enfin, de ce que « *ces matières, ainsi que prévoit l'article 51.2 de la loi n°2016-15 du 28 juillet 2016 modifiant et complétant la loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin, couvrent les différends relatifs aux commerçants et intermédiaires de commerce pour les actes accomplis à l'occasion ou pour les besoins de leur commerce, les différends*

qui concernent leurs relations commerciales, de même que les contestations relatives aux sûretés consenties pour garantir l'exécution d'obligations commerciales » alors, d'une part, qu'aux termes de l'article 248 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « *la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles* » et que, d'autre part, le principe de plénitude de juridiction est conféré aux tribunaux de première instance par la loi n°2016-15 du 28 juillet 2016 modifiant et complétant la loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire, dont l'article 49 dispose, en ses alinéas 1 et 2, que « *les tribunaux de première instance sont juges de droit commun en matière pénale, civile, sociale et administrative* » et peuvent « *statuer en matière mixte, civile et commerciale* » ; que selon les demandeurs au pourvoi, c'est à tort que le Tribunal de Commerce de Cotonou s'est déclaré compétent ; qu'il a ainsi violé le texte visé au moyen et son jugement encourt la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'alinéa 1 de l'article 49 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « *La juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui.* » ; que le principe de la compétence du président de la juridiction compétente statuant en matière d'urgence, ou le magistrat délégué par lui, posé par cette disposition, est aménagé en matière de saisie immobilière, d'autant que le législateur y opère un partage d'attributions entre le président de la juridiction compétente visé par l'article 49 de l'Acte uniforme précité, et la juridiction compétente qui s'entend ici du Tribunal proprement dit pris en sa formation collégiale ;

Attendu qu'à cette occurrence, il ressort précisément des dispositions de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ce qui suit :

- Article 252 (en substance) : Le président de la juridiction compétente peut autoriser la vente forcée simultanée des immeubles situés dans les ressorts de juridictions différentes lorsque la valeur des immeubles situés dans un même ressort est inférieure au total des sommes dues tant au créancier saisissant qu'aux créanciers inscrits ;
- Article 253, alinéa 1 : Si les immeubles devant faire l'objet de la poursuite ne sont pas immatriculés et si la législation nationale prévoit une telle immatriculation, le créancier est tenu de requérir l'immatriculation à la conservation foncière après y avoir été autorisé par décision du président de

la juridiction compétente de la situation des biens, rendue sur requête et non susceptible de recours ;

- Article 263 : Les fruits naturels ou industriels, les loyers et fermages recueillis postérieurement au dépôt du commandement ou le prix qui en provient sont, sauf l'effet d'une saisie antérieure, immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble. Ils sont déposés, soit à la caisse des dépôts et consignations, soit entre les mains d'un séquestre désigné par le président de la juridiction compétente. Si les immeubles ne sont pas affermés ou loués, le saisi reste en possession jusqu'à la vente comme séquestre judiciaire à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le président de la juridiction compétente. Le saisi ne peut faire aucune coupe de bois ou dégradation à peine de dommages-intérêts. En cas de difficultés, il en est référé au président de la juridiction compétente de la situation de l'immeuble qui statue par décision non susceptible d'appel ;
- Article 272, alinéa 2 : Lorsque le montant de la mise à prix est contesté, il appartient à celui qui formule cette contestation de rapporter la preuve du bien-fondé de celle-ci. Il peut demander au président de la juridiction compétente la désignation d'un expert à ses frais avancés ;
- Article 279 : Le président de la juridiction compétente peut, par décision non susceptible de recours, rendue sur requête, restreindre ou accroître la publicité légale, suivant la nature et la valeur des biens saisis ;
- Article 280 : Au jour indiqué pour l'adjudication, il est procédé à la vente sur la réquisition, même verbale, de l'avocat du poursuivant ou de tout créancier inscrit. Celui-ci indique publiquement le montant des frais de poursuite préalablement taxés par le président de la juridiction compétente ;
- Article 316 : Si le titre d'adjudication n'a pas été délivré, celui qui poursuit la folle enchère, se fait délivrer par le greffier ou par le notaire un certificat attestant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges. S'il y a opposition de la part de l'adjudicataire à la délivrance de ce certificat, il sera statué, à la requête de la partie la plus diligente, par le président de la juridiction compétente et sans recours ;
- Article 320 : Jusqu'au jour de la revente, si le fol enchérisseur justifie qu'il a exécuté les conditions de l'adjudication et consigné une somme suffisante, fixée par le président de la juridiction compétente, pour faire face aux frais de la procédure de folle enchère, il n'y a pas de nouvelle adjudication ;

- Article 322 : S'il n'est pas porté d'enchère, la mise à prix peut être diminuée, dans la limite fixée par l'article 267-10 ci-dessus, par décision du président de la juridiction compétente ;
- Article 326 : Si, dans le délai d'un mois qui suit le versement du prix de la vente par l'adjudicataire, les créanciers n'ont pu parvenir à un accord unanime, le plus diligent d'entre eux saisit le président de la juridiction du lieu de vente ou le magistrat délégué par lui afin de l'entendre statuer sur la répartition du prix ;

Attendu qu'il ne ressort pas de ces dispositions que le président de la juridiction compétente peut connaître des dires et observations tendant à la nullité d'une saisie immobilière, pour des vices affectant le commandement ou le cahier des charges y relatifs, ou encore pour absence de créance liquide, comme c'est le cas en l'espèce ; qu'en la matière, c'est le tribunal siégeant en sa formation collégiale qui est compétent, son intervention participant des garanties de sécurité juridique dans le cadre d'une procédure d'expropriation forcée en matière immobilière ;

Qu'à cet égard, il sied de rappeler qu'aux termes de l'article 10 du Traité de l'OHADA, « Les Actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats Parties nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure. » ; que dans le même ordre d'idées, l'article 336 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose que « Le présent Acte uniforme abroge toutes les dispositions relatives aux matières qu'il concerne dans les Etats parties. » ; que partant, en retenant sa compétence sur le fondement des textes internes contraires à l'Acte uniforme susvisé, le Président du Tribunal de Commerce de Cotonou a commis le grief énoncé au moyen et sa décision encourt la cassation, sans qu'il soit alors besoin d'examiner les autres moyens des recourants, sauf à indiquer, à titre surabondant, qu'au sens de l'article 248 visé au moyen, la plénitude de juridiction renvoie à la capacité de la juridiction saisie d'une procédure de saisie immobilière à pouvoir connaître de toutes les questions pouvant être soulevées à l'occasion de cette instance ; qu'il échet d'évoquer l'affaire, conformément aux dispositions de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que par acte notarié des 13 novembre et 16 décembre 2014, le Pool bancaire composé des sociétés SGB, SGCI et Société Générale Burkina-Faso, accordait à la SHRL SA un crédit d'un montant de 11 900 000 000 de FCFA, assorti d'une garantie hypothécaire offerte par la SHRL portant sur l'immeuble non bâti sis à la plage-

ouest, quartier Djomèhountin, 12^{ème} arrondissement, Commune de Cotonou, d'une contenance originelle totale de 2 ha ca 89 ca alors en cours de morcellement ; que la SHRL n'ayant pas honoré ses engagements et après clôture du compte, les sociétés SGB, SGCI et Société Générale Burkina-Faso lui servaient un commandement de payer le 24 décembre 2020, avant de déposer un cahier des charges au Tribunal de Commerce de Cotonou le 16 avril 2021 aux fins de saisie immobilière ; que la société SHRL BENIN SA et sieur Ghaby KODEIH soulevaient l'incompétence du tribunal saisi, la saisie immobilière relevant selon eux de la juridiction ayant la plénitude de juridiction, ce que ne sont ni le tribunal de commerce ni le juge de l'exécution ayant statué ; qu'ils relevaient la nullité du commandement aux fins de saisie, de la poursuite et du cahier des charges ; qu'ils ajoutaient que c'est à tort que le cahier des charges a fixé le montant de la mise à prix de l'immeuble à 9 000 000 000 de FCFA car sa valeur d'après l'expertise est de 22 168 848 308 FCFA ; qu'il y a lieu de fixer la mise à prix à la somme résultant de l'expertise ; qu'ils soulevaient en outre la nullité de l'hypothèque, la grosse notariée en vertu de laquelle elle a été constituée n'indiquant pas la décision ayant autorisé l'administrateur général de la SHRL BENIN SA, sieur Ghaby KODEIH, à affecter en garantie l'immeuble poursuivi, propriété de la société ; qu'estimant que la créance n'est pas liquide pour défaut d'indication du numéro d'ouverture du compte dans la grosse notariée et pour variation de montant, ils sollicitaient une expertise comptable à l'effet de déterminer le solde dudit compte au 16 juin 2017 ; que selon eux, en l'absence d'indication du numéro de compte, la créance n'est pas exigible ; qu'ils indiquaient que, conformément à la réglementation de la BCEAO, les comptes qui n'ont pas enregistré de mouvement depuis trois mois devraient être déclassés ; que ledit compte a été unilatéralement clôturé par une seule banque, la SGB, les deux autres n'ayant procédé ni à la clôture juridique de compte ni à un arrêté contradictoire ; que reconventionnellement, ils sollicitaient la condamnation des poursuivants à payer à la SHRL la somme de 10 000 000 000 de FCFA pour clôture irrégulière de compte, manquement au devoir de collaboration et inaction ayant entraîné la perte d'un prêt de la BOAD, et celle de 5 000 000 000 de FCFA à Ghaby KODEIH pour procédure abusive ;

Attendu qu'en réplique, les sociétés SGB, SGCI et Société Générale Burkina-Faso faisaient observer que les parties sont des sociétés commerciales qui sont en relations d'affaires pour la mise à disposition de concours bancaires ; que le droit communautaire OHADA et le droit positif béninois établissent la compétence du juge de l'exécution du tribunal de commerce de Cotonou en matière de saisie immobilière ; qu'elles ont respecté l'ensemble des formalités liées à la clôture juridique du compte courant de la débitrice poursuivie ; que le commandement et le cahier des charges sont réguliers ; que les moyens tirés de l'irrégularité formelle et de l'irrégularité au fond de la saisie immobilière doivent être rejetés ; que leur créance d'un montant de 14 749 425 008 FCFA n'est contestée ni dans sa certitude ni dans sa liquidité ou son exigibilité ; qu'il n'y a

pas lieu à expertise s'agissant d'une telle créance pour laquelle la débitrice reconnaît d'ailleurs n'avoir effectué le moindre paiement ; que si d'aventure l'expertise est ordonnée, elle devrait l'être aux frais de la SGB et sieur Ghaby KODEIH qui devront les consigner au greffe ; que la demande de dommages-intérêts de la SGB et sieur Ghaby KODEIH échappe à la compétence de la juridiction saisie ; qu'elle est irrecevable et mal fondée, la procédure initiée n'étant affectée d'aucun acte de malice ou de mauvaise foi ; qu'elles concluaient au rejet des demandes, fins et conclusions de la SHRL BENIN SA et sieur Ghaby KODEIH et à la continuation des poursuites ;

Mais attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation de la décision querellée, il y a lieu de déclarer la juridiction du Président du Tribunal de Commerce incompétente pour statuer sur les dires et observations produits par la SHRL Bénin SA et sieur Ghaby KODEIH, en réaction à la saisie immobilière initiée par les sociétés SGB, SGCI et Société Générale Burkina-Faso ;

Sur les dépens

Attendu que les défenderesses, succombant, seront condamnées aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule la décision rendue le 15 juillet 2021 par le Président du Tribunal de commerce de Cotonou ;

Evoquant :

Dit que la juridiction du Président du Tribunal de Commerce de Cotonou est incompétente pour statuer sur les dires et observations produits par la Société d'Hôtellerie de Restauration et de Loisirs Bénin (SHRL) SA et sieur Ghaby KODEIH dans la procédure de saisie immobilière initiée par la Société Générale Bénin (SGB), la Société Générale Côte d'Ivoire (SGCI) et la Société Générale Burkina-Faso ;

Renvoie les parties à mieux se pourvoir ;

Condamne les défenderesses aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier