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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 28 novembre 2024

Pourvoi : n° 396/2021/PC du 29/10/2021

Affaire : Société AMANI TRADING COMPANY (ATC) SARL
Fadi Ali HIJAZI
(Conseils : Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats à la Cour)

Contre

Société Générale Bénin (SGB) SA
(Conseils : SCPA HK & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 306/2024 du 28 novembre 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première Chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience publique du 28 novembre 2024, où étaient présents :

Mesdames	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente,
	Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge,
Messieurs	Mathias NIAMBA,	Juge,
	Joachim GBILIMOU,	Juge, Rapporteur
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge
et Maître	Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 29 octobre 2021 sous le n° 396/2021/PC et formé par Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats au Barreau du Bénin, exerçant sous la SCPA dénommée BBZ Conseils & Associés, demeurant et domiciliés ès qualité à Cotonou, Cadjèhoun, lot n°1189, Rue Memphis, Immeuble ADJIBI, 02 BP 1516, agissant au nom et pour le compte de la société AMANI TRADING COMPANY, en abrégé ATC, société à responsabilité limitée, dont le siège social est à Cotonou,

Carré n°359, Avenue Monseigneur Steinmetz, 01 BP 1930 Cotonou, et de son gérant, monsieur Fadi Ali HIJAZI, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Zongo-Ehuzu, lot n°38, lesquels élisent domicile au Cabinet de leurs conseils, dans la cause qui les oppose à la Société Générale Bénin, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est à Cotonou, lot n°4153, Avenue Clozel, quartier Placodji-Kpodji, 01 BP 585 Cotonou, République du Bénin, agissant poursuites et diligences de son directeur général, monsieur Yery SECK, demeurant ès qualité audit siège, ayant pour conseils la SCPA HK & Associés, Avocats au Barreau du Bénin, représentée par Maître Luciano HOUNKPONOU, demeurant et domicilié à l'Immeuble Atrium, lot 952, quartier Gbégamey, 01 BP 7720 Cotonou, Bénin,

en cassation du jugement avant dire droit n°064/2020/DA/032 rendu le 10 juin 2021 par Tribunal de commerce de Cotonou et dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de contentieux de saisie immobilière (criées) avant dire droit et en dernier ressort ;

Nous déclarons compétent ;

Constatons que l'arrêté contradictoire de compte courant intervenu les 17 octobre et 25 octobre 2019 entre la société AMANI TRADING COMPANY SARL et la Société Générale Bénin SA a dégagé au profit de celle-ci, une créance de 438.150.583 francs CFA ;

Disons qu'une telle créance est certaine, liquide et exigible ;

Rejetons les demandes d'annulation de l'hypothèque et de la poursuite ;

Fixons l'adjudication au 28 juin 2021 en l'Étude de Maître Jean-Jacques GBEDO, Notaire ;

Réservons les dépens ;

Renvoyons la cause au rôle d'attente du tribunal pour le procès-verbal d'adjudication » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur recours les cinq moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Joachim GBILIMOU, 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 qu'il ressort du jugement attaqué, que suivant acte notarié en date des 14 novembre et 03 décembre 2014, dûment en forme exécutoire, la Société AMANI TRADING COMPANY (ATC) SARL et la Société Générale Bénin (SGB) SA convenaient de l'ouverture d'un compte courant pour y enregistrer toutes leurs opérations ; que pour sûreté et garantie de toutes les sommes dont la société ATC SARL pourrait être débitrice à l'égard de la SGB SA, monsieur Fadi Ali HIJAZI affectait en hypothèque, au profit de celle-ci, à hauteur de 550.000.000 FCFA, l'immeuble suburbain bâti, de forme triangulaire, sis à Dagléta, commune urbaine d'Allada, d'une contenance totale de 01ha 82a 39ca, objet du titre foncier n°640, volume IV du livre foncier de la circonscription d'Allada ; que se prévalant du non-respect de ses engagements par la société ATC, la SGB signifiait à celle-ci ainsi qu'à monsieur Fadi Ali HIJAZI un commandement aux fins de saisie de l'immeuble sus-désigné ; que sommés de prendre connaissance du cahier des charges déposé à cet effet, les susnommés déposaient des dires et observations aux fins d'incompétence du tribunal de commerce, de nullités des actes et de la poursuite et de constatation de l'inexistence d'un titre exécutoire ; que statuant sur ces moyens, le tribunal rendait le jugement, dont pourvoi ;

Sur le premier moyen, pris en ses trois branches

Attendu que, dans la première branche du premier moyen, il est reproché au juge du Tribunal de commerce de Cotonou ayant tenu l'audience de la chambre des procédures en matière de saisie immobilière de s'être déclaré compétent pour connaître de la présente procédure de saisie immobilière, en retenant que, primo, « ces dispositions [articles 248.2 et 298.2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution] ne renvoient point, ipso facto, aux juridictions de droit commun que sont les tribunaux de première instance (…) », secundo, « l'identification de la juridiction compétente pour connaître du contentieux des incidents de la saisie immobilière relève de l'organisation judiciaire de chaque État partie au Traité institutif de l'OHADA (..) », tertio, « l'article 586, alinéa 2 du Code de procédure civile (…) , commerciale, sociale, administrative et des comptes tel qu'issu de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice en République du Bénin, prescrit que le Président du Tribunal de commerce exerce les fonctions du juge de l'exécution dans les affaires relevant de sa compétence (…), quarto, « le législateur national, à l'article 585.1 de la loi sus indiquée (sic), confère au juge de l'exécution la compétence pour connaître du contentieux de la saisie immobilière (..) », alors, selon la branche du moyen, qu'aux termes des dispositions de l'article 248 de l'Acte uniforme susvisé (AUPSRVE), « la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de

juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles », compétence dont le tribunal de commerce est dépourvu, en tant que juridiction d'exception ;

Attendu que, dans la deuxième branche du moyen, il est fait grief au jugement attaqué d'avoir retenu la compétence du tribunal de commerce, aux motifs, d'une part, que l'hypothèque dont la réalisation est poursuivie a été consentie par Fadi Ali HIJAZI pour couvrir les obligations de la société ATC à l'égard de la SGB et, d'autre part, que la connaissance d'un tel contentieux est dévolue à ladite juridiction par l'article 51.3 de la loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin, modifiée par la loi n°2016-15 du 28 juillet 2016, alors, selon cette branche, que le différend dont est saisi ledit tribunal se rapporte, non pas à la contestation d'une hypothèque, mais plutôt à sa réalisation, en l'occurrence la vente sur saisie immobilière ;

Attendu que, dans la troisième branche du moyen, il est fait reproche au jugement attaqué de n'avoir pas statué sur le moyen tiré du déclinatoire de compétence de la juridiction indiquée dans le cahier des charges par la créancière poursuivante, alors que dans sa motivation, il a retenu que « le législateur national a, à l'article 585.1de la loi sus indiquée (sic), conféré au juge de l'exécution la compétence pour connaître du contentieux de la saisie immobilière » ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 49, alinéa 1 de l'AUPSRVE précité, « 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 ;

Que ces pouvoirs particuliers du président de la juridiction compétente en matière de saisie immobiliée sont limitativement spécifiés aux articles 252, 253, alinéa 1, 263, 272, alinéa 2, 275, 280, 316, 320, 322 et 326 du même acte uniforme ; qu'il ne ressort pas de ces dispositions que le président de la juridiction compétente peut connaitre 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 et non le président, 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 États 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 États parties. » ; que dès lors, en retenant, en l'espèce, la compétence de la juridiction présidentielle, statuant ès qualité de juge de l'exécution, distinct de la juridiction compétente visée par l'article 248 de l'AUPSRVE, sur le fondement des textes internes contraires audit Acte uniforme, le jugement déféré a commis le grief allégué et il échet de le casser et d'évoquer l'affaire, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens, conformément aux dispositions de l'article 14, alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu que dans leurs dires et observations déposés à la suite de la sommation de prendre communication du cahier des charges pour parvenir à la vente de l'immeuble saisi, notamment pour l'audience éventuelle de la Chambre de l'exécution du Tribunal de commerce de Cotonou statuant en matière de saisie immobilière, la société ATC et monsieur Fadi Ali HIZAZI concluent en l'incompétence de cette juridiction, à la nullité de la poursuite procédant du défaut de publication du commandement, du cahier des charges, de la sommation de prendre communication du cahier des charges, de l'hypothèque consentie par monsieur Fadi Ali HIZAZI et à l'inexistence d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, tirées respectivement de la violation des articles 259, alinéa 3, 267, point 2, 270, point 1, 203, alinéa 1er et 247, alinéa 1er de de l'AUPSRVE ;

Attendu qu'en réplique, et répondant à chacun des griefs ci-dessus articulés, la SGB sollicite du tribunal de débouter la société ATC et monsieur Fadi Ali HIZAZI de tous leurs dires et observations et de renvoyer la cause pour adjudication ;

Mais attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation du jugement déféré, il y a lieu de déclarer le juge de l'exécution du Tribunal de commerce de Cotonou incompétent pour statuer sur les dires et observations produits par la société ATC et monsieur Fadi Ali HIZAZI dans le cadre de la procédure de saisie immobilière initiée à leur encontre par la SGB ;

Sur les dépens

Attendu que la SOCIETE GENERALE BENIN -SA ayant succombé, elle sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse le jugement avant dire droit n°064/2020/DA/032 rendu le 10 juin 2021 par le Juge de l'exécution du Tribunal de commerce de Cotonou ;

Évoquant :

Dit que le Juge de l'exécution du Tribunal de commerce de Cotonou est incompétent pour statuer sur les dires et observations produits par la Société AMANI TRADING COMPANY (ATC)-SARL et monsieur Fadi Ali HIZAZI dans la procédure de saisie immobilière initiée à leur encontre par la Société Générale Bénin (SGB)-SA ;

Condamne la Société Générale Bénin (SGB)-SA aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier