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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 26 juin 2025

Pourvoi : n° 293/2021/PC du 09/08/2021

Affaire : -Société Handerck-Esprit (SHE) SARL
-monsieur Gbetoho Kenneth Céric ADOKO
monsieur Romuald Dénis Adéoti LALEYE
(Conseil : Maître Rodrigue G. GNANSOUNNOU, Avocat à la Cour)

Contre

Société Générale Benin SA dite SGB SA
(Conseil : Maître Cyrille Y. DJIKUI, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 196/2025 du 26 juin 2025

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 26 juin 2025 où étaient présents :

Mesdames : Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente,
Afiwa-Kindena HOHOUETO, Juge, Rapporteur
Messieurs : Mathias NIAMBA, Juge,
Joachim GBILIMOU, Juge,
Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge

et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 09 août 2021sous le n°293/2021/PC et formé par Maître Rodrigue G. GNANSOUNNOU, Avocat au Barreau du Bénin, ex immeuble du Centre médico chirurgical Cité Les Grâces, JERICHO, Cotonou, 07 BP 33 Sainte Rita-Cotonou, agissant au nom et pour le compte de la société Handerck-Esprit (SHE) SARL, société à responsabilité

limitée, dont le siège social est au quartier Agbanwémè, représentée par son gérant, monsieur Félix Boris Khalim KOFFI, de monsieur Gbètoho Kenneth Céric ADOKO, ex-gérant de la société Handerck-Esprit (SHE) SARL, domicilié au lot 577 Sodjèatinmè, Cotonou Centre, ès qualité de caution hypothécaire de la société Handerck-Esprit (SHE) SARL, et de monsieur Romuald Denis Adéoti LALEYE, gendarme à la retraite, agissant ès qualité de tiers détenteur et caution réelle hypothécaire de la société Handerck-Esprit (SHE) SARL, dans la cause qui les oppose à la Société Générale Bénin (SGB), ex-SGBBE, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est à Cotonou, lot n°4153, Avenue Clozel, quartier Placodji-Kpodji, 01 BP 585, représentée par son directeur général et ayant pour conseil, Maître Cyrille Y. DJIKUI, Avocat au Barreau du Bénin, domicilié es qualité à Cotonou, C/370 Boulevard Saint Michel face Ciné Benin, 01 BP 2595 Cotonou ;

en cassation du jugement ADD n°062/2021/CPSI/TCC du 27 mai 2021 rendu par le Tribunal de commerce de Cotonou dont le dispositif est le suivant :

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

1- Nous déclarons compétent ;

2- Rejetons les moyens de nullité soulevés par la Société HANDERCK-ESPRIT (SHE) SARL, Gbètoho Kenneth Céric ADOKO, Romuald Denis Adéoti LALEYE ;

3- Rejetons également la demande de condamnation à des frais irrépétibles formulée par les susnommés ;

4- Fixons l'adjudication au lundi 26 juillet 2021 ;

5- Réservons les dépens. » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur pourvoi les six moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de madame Afiwa-Kindena HOHOUETO, 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 du jugement attaqué, que suivant acte notarié des 11 et 13 août 2014, dûment revêtu de la formule exécutoire, la Société

Générale Bénin SA, dite SGB SA, ouvrait un compte courant dans ses livres au profit de la société Handerck-Esprit (SHE) SARL, dont le solde était garanti par deux hypothèques consenties par les sieurs Gbètoho Kenneth Céric ADOKO et Romuald Denis Adéoti LALEYE sur leurs immeubles ; que la société Handerck-Esprit (SHE) SARL n'ayant pas honoré ses engagements envers la banque, celle-ci, après une mise en demeure adressée à la fois à la débitrice principale et aux cautions réelles, restée sans suite, procédait à la clôture du compte et initiait une procédure de saisie immobilière pour le recouvrement du solde débiteur, en signifiant aux débiteurs, en date du 19 août 2020, un commandement de payer aux fins de saisie immobilière de l'immeuble urbain bâti, objet du titre foncier n°3303 du livre foncier de Porto-Novo, propriété de Romuald Denis Adéoti LALEYE ; que ce commandement n'ayant pas été suivi d'effet, la Société Générale Bénin SA le dénonçait au régisseur de la propriété foncière aux fins de visa et de publication et déposait, par la suite, un cahier des charges au Tribunal de commerce de Cotonou aux fins de vente de l'immeuble sus-indiqué ; que, par exploit d'huissier du 12 novembre 2020, elle invitait les débiteurs à prendre connaissance du cahier des charges pour y insérer leurs dires et observations ; que statuant sur les dires et observations formulés par les différentes parties à l'occasion, le Tribunal de commerce de Cotonou rendait le jugement ADD n°062/2021/CPSI/TCC du 27 mai 2021, objet du pourvoi devant la Cour de céans ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans, le 29 avril 2022, la Société Générale Bénin SA soulevait, *in limine litis*, l'irrecevabilité du pourvoi formé par les requérants contre le jugement ADD n°062/2021/CPSI/TCC du 27 mai 2021 rendu par le Tribunal de commerce de Cotonou, en ce que ledit jugement aurait statué sur le principe de la créance, qui est un cas d'ouverture d'appel au sens de l'article 300 de l'AUPSRVE ;

Attendu qu'aux termes de l'article 300 AUPSRVE, « 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 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… » ; qu'il résulte de cette disposition que la décision rendue en matière de saisie immobilière est susceptible d'appel si la juridiction a statué sur l'un des cas suivants : le principe de la créance, l'incapacité d'une des parties, la propriété des biens saisis et l'insaisissabilité ou inaliénabilité des biens saisis. ;

Attendu qu'en l'espèce, en faisant référence aux moyens invoqués par les débiteurs dans leurs dires et observations, de façon constante, le jugement attaqué a relevé dans ses motifs, à la page n°3, que : *« Ils invoquent : […] l'inexistence*

juridique de la créance dont le recouvrement est poursuivi, […] ».;(…)» et, à la page n°7, *« 4- Sur l'inexistence juridique de la créance, le défaut de titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ainsi que l'effectivité de la créance » ;* qu'en se prononçant ainsi sur le moyen tiré de « *l'inexistence juridique de la créance dont le recouvrement est poursuivi*», pour conclure «*qu'il s'ensuit que la créance, cause de la poursuite est liquide et exigible»,* ledit jugement a statué sur le principe de la créance ; que, dès lors, la décision rendue est susceptible d'appel ; que donc, le pourvoi en cassation formé par les requérants directement contre ce jugement devant la Cour de céans viole les dispositions de l'article susvisé et doit être déclaré irrecevable ;

Sur les dépens

Attendu que la société Handerck-Esprit (SHE) SARL, messieurs Gbètoho Kenneth Céric ADOKO et Romuald Denis Adéoti LALEYE ayant succombé, ils seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Déclare le pourvoi irrecevable ;

Condamne la société Handerck-Esprit (SHE) SARL, messieurs Gbètoho Kenneth Céric ADOKO et Romuald Denis Adéoti LALEYE aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier