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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience foraine publique du 02 octobre 2025

Pourvoi : n° 381/2021/PC du 19/10/2021

Affaire : Société WORLD LINK SA
Monsieur Ghaby KODEIH
(Conseil : Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats à la Cour)

Contre

Société Générale Bénin (en abrégé SGB) SA
(Conseil : Maître Alexandrine SAIZONOU BEDIE et la SCPA HK &Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 241/2025 du 02 octobre 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 foraine publique tenue 02 octobre 2025 à Porto-Novo (Bénin) où étaient présents :

Mesdames :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente,
	Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge,
Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Juge,
	Joachim GBILIMOU,	Juge,
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge, rapporteur,
Et	Alfred Koessy BADO,	Greffier

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 19 octobre 2021, sous le n° 381/2021/PC et formé par Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats au Barreau du Bénin, exerçant en Société Civile Professionnelle d'Avocats (SCPA) 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 WORLD LINK SA, dont le siège social est sis à Cotonou, carré 178, Missèbo, 03 BP 1342, représentée par son directeur général, monsieur Ghaby KODEIH, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, et

de Ghaby KODEIH, lui-même caution hypothécaire de la société WORLD LINK, demeurant et domicilié à Cotonou, lot Q-9, les cocotiers, dans la cause qui les oppose à la Société Générale Bénin, en abrégé SGB SA, dont le siège social est sis à Cotonou au lot n° 4153, Avenue CLOZEL, 01 BP 585, prise en la personne de son directeur général, demeurant et domicilié ès-qualités audit siège, ayant pour conseil Maître Alexandrine SAIZONOU BEDIE, Avocate au Barreau du Bénin, demeurant et domiciliée à Cotonou, lot 118-Sud zone résidentielle, Vons du PNUD, 03 BP 3669/01 BP 4449, Cotonou et la société Civile Professionnelle d'Avocats HK & Associés, Avocats au Barreau du Bénin, demeurant et domiciliés à Cotonou, quartier Gbégamey, lot n° 952, immeuble Atrium, 01 BP 7720,

en cassation du jugement ADD n° 095/2021/CPSI/TCC rendu le 05 août 2021 par le Tribunal de commerce de Cotonou, dont le dispositif est ainsi conçu :

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

- Nous déclarons compétent ;
- Rejetons les demandes d'annulation de la poursuite et d'expertise formulées par la Société WORLD LINK et Ghaby KODEIH ;
- Rejetons également la demande de suspension des poursuites formulées par les susnommés ;
- Fixons l'adjudication au 06 septembre 2021 ;
- Réservons les dépens » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'en se prévalant d'une créance dont le montant s'élève à 1.992.436.357 FCFA sur la société WOLRD LINK SA et Ghaby KODEIH, la SGB SA entreprenait de réaliser les garanties à lui données par ceux-ci sur les droits aux baux sur l'immeuble urbain bâti, constituant une partie de la parcelle « C » du lot n° 19, sis à Cotonou, quartier Tokpa Hoho, objet du TF n° 4581 inséré au livre foncier de la circonscription de Cotonou, volume XXIII folio 70 appartenant aux héritiers de feu Raoul Firmin Isidore da SILVA et l'immeuble consistant en un terrain urbain bâti,

objet du titre foncier n° 27 inséré au livre foncier de la circonscription de Cotonou, volume folio 27, appartenant aux héritiers de feu Urbain Henri de DRAVO ; qu'à cet effet, elle faisait déposer en date du 18 juin 2020, au greffe du Tribunal de commerce de Cotonou, un cahier des charges ; que conformément aux prescriptions légales, la société WORLD LINK et monsieur Ghaby KODEIH insséraient leurs dires et observations au cahier des charges et en cours d'instance, des dires en réplique, à la suite des moyens développés par la SGB SA au soutien de l'action qu'elle avait initiée ; que vidant son délibéré le 05 mai 2021, le juge de la chambre des procédures de saisie immobilière du susdit tribunal rendait le jugement avant dire droit, dont pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse enregistré au greffe de la Cour de céans le 20 juin 2022, la Société Générale Bénin SA soulève l'irrecevabilité du présent recours contre le jugement ADD n° 095/2021/CPSI/TCC du 05 août 2021, au motif qu'en application des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution (AUPSRVE), le jugement entrepris, ayant statué en premier ressort sur le principe même de la créance, en rejetant les moyens d'annulation de la poursuite tirés de l'extinction de la créance dont le recouvrement est poursuivi et du défaut de liquidité et d'exigibilité de la créance de la SGB SA articulés par les demandeurs au pourvoi dans leurs dires et observations insérés à la suite du cahier des charges, est susceptible d'appel ; qu'en l'espèce, en se pourvoyant en cassation sans avoir pris la voie d'appel, les demandeurs violent les dispositions des articles 14, alinéa 3 et 4 du Traité de l'OHADA et font encourir à leur recours une irrecevabilité ;

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéa 2 de l'AUPSRVE, les décisions judiciaires rendues 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 que pour rejeter la demande des poursuites, le Tribunal de commerce de Cotonou a, entre autres, retenu « que dès lors que les loyers ne sont plus versés comme convenu, la société WORLD LINK SA et Ghaby KODEIH ne peuvent plus s'en prévaloir au point d'en conclure à l'extinction de leur dette ; qu'il échet de rejeter le moyen tiré de l'extinction de la créance » ; qu'ainsi, il appert de l'énonciation du jugement déféré à la censure de la Cour de céans que ledit tribunal a statué, entre autres, sur le principe même de la créance et, en application de l'article 300, alinéa 2 de l'AUPSRVE visé au moyen, une telle décision fait partie de celles qui sont susceptibles d'appel ; qu'en raison du caractère prématuré du présent pourvoi, il échet de le déclarer irrecevable ;

Sur les dépens

Attendu que la société WORLD LINK SA et monsieur Ghaby KODEIH ayant succombé, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi formé par la société WORLD LINK SA et monsieur Ghaby KODEIH contre le jugement ADD n° 095/2021/CPSI/TCC rendu le 05 août 2021 par le Tribunal de commerce de Cotonou irrecevable ;

Les condamne aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier