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

---

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

---

**Troisième chambre**

---

**Audience publique du 02 octobre 2025**

**Pourvoi : n° 107/2023/PC du 17/04/2023**

**Affaire: Bank Of Africa Bénin (BOA) SA**
**(Conseils : SCPA DTAF & Associés, Avocats à la Cour)**

**Contre**

**SCI EYM & Associés**
**Edgar-Yves MONNOU**

**Arrêt N° 284/2025 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), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience foraine publique tenue à Porto-Novo (Bénin) le 02 octobre 2025 où étaient présents :

| | |
|---|---|
| Messieurs : Sabiou MAMANE NAISSA, | Président, rapporteur |
| Armand Claude DEMBA, | Juge, |
| Mariano Esono NCOGO EWORO, | Juge, |
| Et Maître Valentin N'guessan COMOE, | Greffier |

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 17 avril 2023, sous le n° 107/2023/PC, formé par la SCPA DTAF & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Cotonou, Bénin, lot 03006, parcelle D, Agla Ahogbohouè, 10 BP 822 Houéyiho, agissant au nom et pour le compte de la Bank Of Africa Bénin, en abrégé BOA Bénin, société anonyme dont le siège social est à Cotonou, avenue Jean-Paul II, 08 BP 0879, représentée par son directeur général monsieur Sadio CISSE, dans la cause qui l'oppose à la SCI EYM & Associés, société civile immobilière dont le siège social est à Cotonou, Akpakpa, cité Vie Nouvelle, carré 43-44, et monsieur Edgar-Yves MONNOU, demeurant à Cotonou, Akpakpa, cité Vie Nouvelle, carré 43-44, 01 BP 2709 Cotonou,

en cassation de l'ordonnance n°014/2023 rendue le 17 février 2023 par le Président de la Cour d'appel de Cotonou, et dont le dispositif est le suivant :

« Vu la requête qui précède, les pièces y jointes ;

Vu les dispositions de la loi, notamment les articles 597, 604, 647 et 913 du Code de Procédure Civile, Commerciale, Sociale, Administrative et des Comptes ;

Vu les articles 300 et suivants de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Vu l'urgence ;

Ordonnons le sursis à exécution du jugement Avant Dire Droit n°0003/2023/CPS/2/TCC rendu le 30 janvier 2023 par la deuxième chambre des procédures de saisie immobilière (CPSI-2) du Tribunal de Commerce de Cotonou jusqu'à ce qu'il soit statué sur le fond sur l'appel interjeté devant la Cour d'appel de Cotonou contre ledit jugement ;

En raison de l'extrême urgence, commettons Maître Bernadin BOBOE, Huissier de justice à Cotonou, pour la signification de la présente ordonnance même en dehors des heures et jours légaux ;

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Sabiou MAMANE NAISSA, Second Vice-Président ;

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, selon la décision attaquée et les productions des parties, que le 18 janvier 2022, la Bank Of Africa (BOA) Bénin SA signifiait à la SCI EYM & Associés et monsieur Edgar-Yves MONNOU, un commandement aux fins de saisie de l'immeuble objet du titre foncier n°9212 de la circonscription de Cotonou, pour le recouvrement de sa créance à l'égard de la SCI EYM & Associés ; qu'après le dépôt du cahier des charges au greffe du Tribunal de commerce de Cotonou le 18 mars 2022, la saisissante a fait sommation aux saisis de prendre communication dudit cahier des charges et d'y insérer leurs dires et observations ; que, statuant sur ces dires et observations déposés le 25 mars 2022, le Tribunal de commerce de Cotonou a rejeté les prétentions des saisis et fixé la nouvelle date d'adjudication au 03 avril 2023 ; que

les défendeurs au pourvoi ont saisi la Juridiction Présidentielle de la Cour d'appel de Cotonou d'une requête aux fins de sursis à exécution de ladite décision et, vidant sa saisine, ladite juridiction a rendu, le 17 février 2023, l'ordonnance n°014/2023, objet du présent pourvoi ;

Attendu que par correspondance n°2050/2023/GC/pzzs du 14 septembre 2023, reçue le 10 novembre 2023, le Greffier en chef de la Cour de céans a notifié le recours aux défendeurs au pourvoi en les invitant à produire leur mémoire en réponse dans les forme et délai légaux ; que ceux-ci n'ayant produit aucun mémoire en réponse, il échet de dire que le principe du contradictoire a été respecté à leur égard, de sorte que la Cour peut valablement se prononcer sur les mérites du recours ;

**Sur le troisième moyen, tiré de l'incompétence et l'excès de pouvoir**

Attendu qu'il est fait grief à la Juridiction Présidentielle de la Cour d'appel de Cotonou d'avoir rendu l'ordonnance attaquée, alors, selon le moyen, qu'aucune disposition régissant la saisie immobilière ne lui donne pouvoir de surseoir à l'exécution d'un jugement rendu en matière de saisie immobilière ; qu'en statuant ainsi, le Président de la Cour d'appel de Cotonou a exposé l'ordonnance n°014/2023 du 17 février 2023 à la cassation ;

Attendu qu'en application de l'article 300, alinéa 4 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, les voies de recours en matière de saisie immobilière sont exercées dans les conditions de droit commun ; qu'il résulte de l'article 49, alinéa 3 du même acte uniforme, auquel renvoie l'article 300 sus évoqué, que seule la juridiction de premier degré a le pouvoir de suspendre l'effet exécutoire de plein droit qui est attaché à sa décision dès son prononcé ;

Qu'en ordonnant le sursis à exécution de la décision rendue en audience éventuelle alors qu'il n'en avait pas le pouvoir, le Président de la Cour d'appel de Cotonou a violé les textes susvisés et exposé sa décision à la cassation ; qu'il échet de casser l'ordonnance attaquée, d'évoquer et statuer sur le fond ;

**Sur l'évocation**

Attendu que par requête en date du 13 février 2023, la SCI EYM & Associés et monsieur Edgar-Yves MONNOU ont sollicité le sursis à exécution du jugement ADD n°003/2023/CPS/2/TCC rendu le 30 janvier 2023 ;

Qu'au soutien de leur demande, ils affirment que ledit jugement est susceptible d'appel de sorte qu'il ne pouvait être rendu en premier et dernier ressort ; que le Tribunal de commerce de Cotonou a assorti sa décision de l'exécution provisoire sans que les conditions exigées par l'article 597 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes du Bénin ne soient réunies en l'espèce ; qu'une

telle exécution porterait atteinte à leurs intérêts et à leurs droits ; qu'il y a violation manifeste de la loi et des dispositions d'ordre public justifiant la mesure sollicitée ;

Mais attendu que, pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation de l'ordonnance attaquée, il y a lieu de déclarer la Juridiction Présidentielle de la Cour d'appel de Cotonou incompétente à ordonner le sursis sollicité ;

**Sur les dépens**

Attendu que la SCI EYM & Associés et Monsieur Edgar-Yves MONNOU, succombant, seront condamnés aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'Ordonnance n°014/2023 rendue le 17 février 2023 par le Président de la Cour d'appel de Cotonou ;

Évoquant et statuant sur le fond :

Déclare la Juridiction Présidentielle de la Cour d'appel de Cotonou incompétente à ordonner le sursis sollicité ;

Condamne la SCI EYM & Associés et monsieur Edgar-Yves MONNOU aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**