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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 22 février 2024

Pourvoi : n° **227/2022/PC du 29/06/2022**

Affaire : La Société FINANCIAL DEVELOPEMENT (FINADEV) SA
(Conseil : Maître Amos AKONDE, Avocat à la Cour)

Contre

Madame Rahimatou ADISSA
(Conseil : Maître Igor Cecil E. SACRAMENTO, Avocat à la Cour)

Madame Nansirine Adédoyin ADISSA
(Conseil : Maître Filbert Toïdè BEHANZIN, Avocat à la Cour)

Arrêt N°042/2024 du 22 février 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 22 février 2024 où étaient présents :

Madame :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
Messieurs :	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
	Joachim GBILIMOU,	Juge, Rapporteur
Et	Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 29 juin 2022, sous le n°227/2022/PC et formé par Maître Amos AKONDE, Avocat au Barreau du Bénin, demeurant à Cotonou, quartier Enagnon, lot 966, parcelle « A », Immeuble du Notaire Félix Balley, agissant au nom et pour le compte de la Société FINANCIAL DEVELOPEMENT (FINADEV), société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège est à FINADEV Fidjrossè, Immeuble à gauche après la pharmacie la Madone, en allant vers le carrefour Houénoussou, agissant

poursuites et diligences de son directeur général, dans la cause qui l'oppose à madame Rahimatou ADISSA, Commerçante, demeurant à Porto-Novo, quartier Dodji, Bénin, ayant pour conseil Maître Igor Cécil E. SACRAMENTO, Avocat au Barreau du Bénin, Cabinet sis au lot 1118, Agontinkon, Immeuble KABASSI, 01 BP 4697, et à madame Nansirine Adédoyin ADISSA, Commerçante, demeurant à Porto-Novo, quartier Dodji, Bénin, ayant pour conseil Maître Filbert Toïdè BEHANZIN, Avocat au Barreau du Bénin, Cabinet sis au lot 1118, Agontinkon, Immeuble KABASSI, Appartement 127, 02 BP 1340,

en cassation du jugement n°13/JEX1/21 rendu le 13 mars 2021 par le Tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de l'exécution-saisie immobilière et en premier ressort ;

Se déclare compétent,

Rejette l'exception de nullité de l'acte notarié de prêt du 02 juillet 2012 soulevée par les débitrices saisies ;

Déclare, par contre, nulle l'hypothèque portant sur l'immeuble urbain bâti de forme quadrangulaire, non immatriculé, de contenance superficielle de 30 a 35 ca consistant la parcelle « i » du lot numéro 138, sise à Dodji, lotissement de Hounsouko-Nord, tranche C, 4ème Arrondissement, Commune de Porto-Novo, appartenant à madame Nansirine Adédoyin ADISSA et contenue dans l'acte notarié du 02 juillet 2012 ;

Annule, par voie de conséquence, toute la procédure de saisie immobilière entreprise par FINADEV SA ;

Condamne FINADEV SA aux dépens ;

Délai d'appel : quinze (15) jours » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Joachim GBILIMOU, 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 querellé, que pour recouvrer sa créance de 53.076.044 FCFA, la Société FINADEV-SA déposait au Greffe du Tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo, un cahier des charges aux fins de réalisation d'une garantie hypothécaire portant sur l'immeuble urbain bâti, d'une superficie de 03a 35ca, formant la parcelle « i » du lot n°138 sise à Dodji, lotissement de Hounsouko-Nord, tranche C, 4ème Arrondissement, commune de Porto-Novo, appartenant à madame Nansirine Adédoyin, caution hypothécaire de sa sœur Rahimatou ADISSA, objet d'une réquisition d'immatriculation dans les livres fonciers de cette ville ; que dans leurs dires et observations déposés le 04 juin 2020, les sœurs ADISSA plaidaient l'incompétence matérielle du Tribunal saisi, la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière, de l'acte notarié de prêt et constitution de garantie, de l'hypothèque constituée, de la saisie ; que sur ces dires des parties, cette juridiction rendait le jugement, dont pourvoi ;

Sur la recevabilité des mémoires en réponse

Attendu que dans ses mémoires en réplique, enregistrés au greffe de la Cour le 18 décembre 2023, la Société FINADEV soulève l'irrecevabilité des mémoires en réponse déposés respectivement par madame Rahimatou ADISSA et madame Nansirine Adédoyin ADISSA, aux motifs que leurs avocats n'ont pas, d'une part, prouvé leur qualité d'avocat devant la Cour de céans et, d'autre part, produit un mandat spécial de la partie que chacun d'eux représente, en violation des dispositions de l'article 23 du Règlement de procédure de la CCJA, ;

Mais attendu qu'il a été versé au dossier de la procédure par Maître Filbert Toïdè BEHANZIN, à l'appui de son mémoire en défense, et par Maître Igor Cecil E. SACRAMENTO, suite à la demande de régularisation faite en application des dispositions de l'article 28-6 du Règlement de procédure susvisé, non seulement un mandat spécial de représentation, mais également une attestation d'exercice professionnelle délivrée à chacun d'eux par Maître Angelo HOUNKPATIN, Bâtonnier, Doyen du Conseil de l'Ordre des Avocats du Bénin ; qu'il y a donc lieu de rejeter l'irrecevabilité soulevée et recevoir conséquemment les mémoires en réponse de mesdames Rahimatou ADISSA et Nansirine Adédoyin ADISSA ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que dans leurs mémoires en réponse, reçus au greffe de la Cour de céans respectivement le 05 juillet 2023 et le 10 juillet 2023, mesdames Rahimatou ADISSA et Nansirine Adédoyin ADISSA soulèvent l'irrecevabilité du recours, aux motifs, d'une part, que le jugement attaqué a été rendu en premier ressort, alors que les jugements de cette nature ne peuvent faire l'objet de pourvoi en cassation, mais plutôt d'appel et, d'autre part, que seul l'appel est ouvert contre ce jugement, comme voie de recours, conformément aux dispositions de l'article

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

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme susvisé, « 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… » ;

Attendu qu'à l'examen, il appert des énonciations du jugement attaqué, que le tribunal a déclaré nulle l'hypothèque, sur le seul fondement et pour la réalisation de laquelle l'immeuble urbain bâti sus-désigné, qui en fait l'objet, a été saisi ; qu'en statuant ainsi, en l'espèce, alors que cette saisie est tributaire de la validité de l'hypothèque consentie, le Tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo a indéniablement statué sur l'insaisissabilité dudit immeuble, l'un des cas limitativement énumérés par l'article 300 de l'Acte uniforme précité, et sa décision est susceptible d'appel ; que dès lors, il échet pour la Cour de constater que le jugement entrepris ne peut lui être directement déféré et, par conséquent, de déclarer le présent pourvoi irrecevable ;

Sur les dépens

Attendu que la Société FINADEV-SA, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare recevables les mémoires en réponse déposés par mesdames Rahimatou ADISSA et Nansirine Adédoyin ADISSA ;

Déclare le pourvoi irrecevable ;

Condamne la Société FINADEV -SA aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier