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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 31 octobre 2024

Pourvoi : n° 135/2022/PC du 25/04/2022

Affaire : NSIA Banque Bénin SA, ex-DIAMOND BANK SA
(Conseils : Maître Fifamey Gabriel AHOUANDOGBO et la SCPA 2H Conseils et Associés, représentée par Maîtres Raoul Placide HOUNGBEDJI et Clarisse Akouvi HOUNZALI, Avocats à la Cour)

Contre

1- La Société d'Hôtellerie de Restauration et de Loisirs, en abrégé SHRL Bénin SA
2- Monsieur Ghaby KODEIH
3- Monsieur Ghazi Mohamad KODEIH
4- Monsieur Nabil BERRY
5- Monsieur HOUEDE Fabrice Acodédjro
6- Madame SAÏZONOU Monténiola Adufè Tawakylatou
7- Héritiers BELLO Serge
8- Monsieur ALLAGBE Pierre
9- Monsieur BATONON Serge
10- Monsieur VIDINHOUEDE Guy
11- Madame Fatou BA
12- Monsieur Théodule DJIDJOHO
13- Maître Irène ADJAGBA ICHOLA
14- La SCP Véronique AKANKOSSI DEGUENON & Astrid O. DEGUENON

Arrêt N° 294/2024 du 31 octobre 2024

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 publique du 31 octobre 2024 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 25 avril 2022 sous le n° 135/2022/PC, formé par Maître Fifamey Gabriel AHOUANDOGBO, Avocat au Barreau du Bénin, domicilié à Cotonou, rue n°3154, avenue Kodjo Tovalu QUENUM, 03 BP 3105, quartier Gbégamey et la SCPA 2H Conseils et Associés, représentée par Maîtres Raoul Placide HOUNGBEDJI et Clarisse Akouvi HOUNZALI, Avocats au Barreau du Bénin, domiciliés à Cotonou, quartier Agla Ahogbohoué, 4ème rue sur la voie pavée menant à Agla en quittant le feu tricolore, immeuble la Providence, 07 BP 434 Sainte RITA, agissant au nom et pour le compte de NSIA Banque Bénin SA, ex-DIAMOND BANK SA, ayant son siège social à Cotonou, représentée par son directeur général monsieur Anicet Patrick OKOMA, dans la cause qui l'oppose à :

1- La Société d'Hôtellerie de Restauration et de Loisirs, en abrégé SHRL Bénin SA, ayant son siège à Cotonou, département du Littoral, quartier Tokpa xoxo, ilot numéro 57-A, prise en la personne de son administrateur général monsieur Ghaby KODEIH, ayant pour conseil Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats au Barreau du Bénin de la SCPA BBZ Conseil & Associés, domiciliés à Cotonou, Cadjèhoun, lot n° 1189, rue Memphis, immeuble ADJIBI, 02 BP 1516 ;

2- Monsieur Ghaby KODEIH, directeur de société, pris en sa qualité de caution personnelle, solidaire et indivisible de la Société d'Hôtellerie de Restauration et de Loisirs SA, demeurant à Cotonou au Carré n°178, lieudit Missèbo, ayant pour conseil Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats au Barreau du Bénin de la SCPA BBZ Conseil & Associés, domiciliés à Cotonou, Cadjèhoun, lot n° 1189, rue Memphis, immeuble ADJIBI, 02 BP 1516 ;

3- Monsieur Ghazi Mohamad KODEIH, directeur de société, pris en sa qualité de caution personnelle, solidaire et indivisible de la Société d'Hôtellerie de Restauration et de Loisirs SA, demeurant à Cotonou -Cadjehoun, lot numéro Q-9, résidence les Cocotiers Agonga, maison KODEIH, ayant pour conseil Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats au Barreau du Bénin de la SCPA BBZ Conseil & Associés, domiciliés à Cotonou, Cadjèhoun, lot n° 1189, rue Memphis, immeuble ADJIBI, 02 BP 1516 ;

4- Monsieur Nabil BERRY, directeur de société, pris en sa qualité de caution personnelle, solidaire et indivisible de la Société d'Hôtellerie de Restauration et de Loisirs SA, demeurant à Cotonou -Cadjehoun, lot numéro Q-9,

résidence les Cocotiers Agonga, maison KODEIH, ayant pour conseil Maîtres Zakari BABA BODY, Iréné GASSI et Armand Alexis DEGUENON, Avocats au Barreau du Bénin de la SCPA BBZ Conseil & Associés, domiciliés à Cotonou, Cadjèhoun, lot n° 1189, rue Memphis, immeuble ADJIBI, 02 BP 1516 ;

5- Monsieur HOUEDE Fabrice Acodédjro, directeur juridique de la Société Immobilière et d'Aménagement Urbain, domicilié à Agblangandan, commune de Sèmè-Kpodji, ayant pour conseils Maîtres Prosper AHOUNOU et Enosch CHADARE, Avocats au Barreau du Bénin, exerçant sous la dénomination SCPA « AHOUNOU & CHADARE », sise à Godomey, route de Ouidah, immeuble sis dans la VON de l'agence de la SBEE à Godomey, à l'opposé du complexe scolaire « Le Bon Berger », 02 BP 2550 Gbégamey;

6- Madame SAÏZONOU Monténiola Adufè Tawakylatou, domiciliée à Agblangandan, commune de Sèmè-Kpodji ;

7- Héritiers BELLO Serge, domiciliés à Agblangandan, commune de Sèmè-Kpodji, ayant pour conseils Maîtres Prosper AHOUNOU et Enosch CHADARE, Avocats au Barreau du Bénin, exerçant sous la dénomination SCPA « AHOUNOU & CHADARE », sise à Godomey, route de Ouidah, immeuble sis dans la VON de l'agence de la SBEE à Godomey, à l'opposé du complexe scolaire « Le Bon Berger », 02 BP 2550 Gbégamey ;

8- Monsieur ALLAGBE Pierre, domicilié à Agblangandan, commune de Sèmè-Kpodji, ayant pour conseils Maîtres Prosper AHOUNOU et Enosch CHADARE, Avocats au Barreau du Bénin, exerçant sous la dénomination SCPA « AHOUNOU & CHADARE », sise à Godomey, route de Ouidah, immeuble Carrelé sis dans la VON de l'Agence de la SBEE à Godomey, à l'opposé du complexe scolaire « Le Bon Berger », 02 BP 2550 Gbégamey ;

9- Monsieur BATONON Serge, auditeur à la Cour suprême du Bénin, domicilié à Agblangandan, commune de Sèmè-Kpodji, ayant pour conseil, Maître Hélène PATY KOUNAKE, Avocat au Barreau du Bénin, domiciliée ès qualité à Cotonou, lot 472 SEDAMI, porte 2177,10 BP 521 Cotonou ;

10- Monsieur VIDINHOUEDE Guy, auditeur à la Cour suprême du Bénin, domicilié à Agblangandan, commune de Sèmè-Kpodji, villa n° 22 , ayant pour conseils Maîtres Prosper AHOUNOU et Enosch CHADARE, Avocats au Barreau du Bénin, exerçant sous la dénomination SCPA « AHOUNOU & CHADARE », sise à Godomey, route de Ouidah, immeuble sis dans la VON

de l'Agence de la SBEE à Godomey, à l'opposé du complexe scolaire « Le Bon Berger », 02 BP 2550 Gbégamey ;

11- Madame Fatou BA, commerçante, domiciliée à Cotonou, au lieudit SCOA-GBTO, carré 261, ayant pour conseil Maître Générick AHOUANGONOU, Avocat au Barreau du Bénin ;

12- Monsieur Théodule DJIDJOHO, domicilié à Agblangandan, commune de Sèmè-Kpodji, ayant pour conseils Maîtres Prosper AHOUNOU et Enosch CHADARE, Avocats au Barreau du Bénin, exerçant sous la dénomination SCPA « AHOUNOU & CHADARE », sise à Godomey, route de Ouidah, immeuble Carrelé sis dans la VON de l'Agence de la SBEE à Godomey, à l'opposé du complexe scolaire « Le Bon Berger », 02 BP 2550 Gbégamey ;

13- Maître Irène ADJAGBA ICHOLA, notaire, domiciliée au carré n°1227, avenue du Gouverneur Van Vollen Hoven AV5.146, quartier Zongo, 01 BP 1112 R.P. Cotonou ;

14- La SCP Véronique AKANKOSSI DEGUENON & Astrid O. DEGUENON, office notarial, société civile professionnelle dont le siège est situé au carré n° 162, avenue Van Vollen Hoven, 01 BP 3486, ayant pour conseil Maître Abdon DEGUENON, Avocat à la Cour, domicilié à Cotonou, carré numéro 1057, parcelle D, Sainte RITA, quartier Minonkpo, immeuble « Chez l'Avocat », 03 BP 969,

en cassation de l'arrêt n° 36/CE/21 rendu le 23 décembre 2021 par la Cour d'appel de Cotonou et dont le dispositif est le suivant : :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'exécution et en dernier ressort :

Rejette la demande de nullité de l'acte d'appel de madame Fatou BA parlée in limine litis par la NSIA BANQUE BENIN ;

Dit que les intervenants BELLO Serge, ALLAGBE Pierre, VIDINHOUE Guy, DJIDJOHO Théodule, BATONON Serge et BA Fatou ont la qualité de tiers détenteurs ;

Reçoit l'appel interjeté par lesdits intervenants en application des dispositions de l'article 300 alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Constate le défaut de signification du commandement de payer en date du 10 juillet 2020 aux tiers détenteurs de l'immeuble en application des dispositions combinées aux articles 254 et 255 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Prononce la nullité dudit commandement et de toute la procédure subséquente ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne la NSIA BANQUE BENIN aux dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les quatre 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 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 qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué et des pièces du dossier, qu'en recouvrement de sa créance résultant de deux conventions de compte courant conclues entre la Société d'Hôtellerie de Restauration et de Loisirs (SHRL Bénin) SA et elle, respectivement les 20 et 13 novembre 2008 pour la première, et le 19 janvier 2016 pour la seconde, créance garantie par un cautionnement personnel des dirigeants de cette société et une hypothèque portant sur l'immeuble rural bâti, de forme irrégulière, d'une contenance d'un hectare vingt-cinq ares soixante-deux centiares (01ha 25a 62ca), objet du titre foncier n°1014 de Sèmè-Kpodji, issu de la distraction par voie de morcellement du titre n°1399 de Porto-Novo, volume VI folio 009, comprenant quinze (15) villas, sises dans la Commune de Sèmè-Kpodji, quartier Agblangandan (ex-champ de tir) appartenant à ladite société, la NSIA Banque Bénin SA, ex-DIAMOND BANK SA, initiait, courant année 2020, une procédure de saisie immobilière contre la SHRL Bénin SA et ses cautions devant le Tribunal de commerce de Cotonou, laquelle procédure aboutissait au jugement ADD n°110/2021/CPSI/TCC rendu le 28 octobre 2021 et ce, sur intervention volontaire et involontaire de dix (10) autres parties ; que statuant sur les différents appels relevés dudit jugement aussi bien par les intervenants volontaires que les intervenants involontaires, la Cour d'appel de Cotonou rendait, le 23 décembre 2021, l'arrêt dont pourvoi ;

Attendu que les lettres de signification du recours adressées le 10 novembre 2022 sous n° 1739/2022/GC/G4 et n° 1741/2022/GC/G4 respectivement à Madame SAÏZONOU Monténiola Adufè Tawakylatou et Maître Irène ADJAGBA ICHOLA sont demeurées sans réponse ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu de statuer sur le pourvoi ;

Sur la demande de mise hors de cause

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 29 mars 2023, la SCP Véronique AKANKOSSI DEGUENON & O. DEGUENON sollicite sa mise hors de cause, au motif que l'arrêt attaqué ne s'est pas prononcé sur une quelconque demande formulée contre elle ;

Mais attendu qu'il y a lieu de relever qu'en dépit du fait que la SCP Véronique AKANKOSSI DEGUENON & O. DEGUENON prétend que l'arrêt ne s'est pas prononcé sur une demande formulée contre elle devant le juge d'appel, il ne demeure pas moins, qu'ayant été partie à la procédure d'appel, elle est concernée par le pourvoi exercé contre l'arrêt rendu à l'occasion de cet appel ; que sa demande doit être rejetée comme étant mal fondée ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans leurs différents mémoires en réponse, la plupart des défendeurs sollicitent que la NSIA Banque Bénin, demanderesse au pourvoi, soit déclarée irrecevable en son recours, au motif, d'une part, qu'elle a introduit celui-ci le 25 avril 2022, soit plus de trois mois après avoir reçu notification de l'arrêt attaqué à la faveur d'une assignation à elle faite, le 31 décembre 2021, et d'autre part, que l'article 300 de l'AUPSRVE prévoyant que les voies de recours contre les décisions rendues en matière de saisie immobilière sont exercées dans les conditions de droit commun, la requérante devrait, en application des dispositions de l'article 679 du code de procédure civile, commerciale et sociale du Bénin, introduire son recours dans le délai de trois mois à compter du prononcé de l'arrêt attaqué ; qu'en l'espèce, le pourvoi ayant été formé plus de trois mois après le prononcé contradictoire de la décision attaquée, la NSIA Banque Bénin doit être déclarée forclose ;

Mais attendu que, d'une part, seule une notification ou signification régulière fait courir le délai du pourvoi et, d'autre part, le délai applicable au pourvoi en cassation contre une décision rendue en matière de saisie immobilière devant la CCJA est celui prévu par l'article 28-1 de son Règlement de procédure ; que les dispositions de l'article 300, dernier alinéa, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécutions ne concernent que les recours exercés devant les juridictions nationales au cas où le législateur OHADA n'a pas prévu de délai ; qu'il s'ensuit que le moyen tiré de la forclusion opposée à la requérante doit être rejetée comme étant mal fondé, dès lors que l'arrêt n'a pas fait l'objet d'une signification ou notification régulière ;

Sur le premier moyen de cassation, tiré de la violation des articles 300 et 301 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE)

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles susvisés, en ce que la cour d'appel a rejeté la demande formulée par la

demanderesse au pourvoi tendant à l'annulation de l'acte d'appel formé par madame Fatou BA contre le jugement avant-dire-droit n° 110/21/CPSI/TCC du 28 octobre 2021 rendu par le Tribunal de commerce de Cotonou, en ce qu'il ne contient pas les moyens de l'appelante d'une part et, d'autre part, en ce que ledit acte ne serait pas notifié à toutes les parties mais aussi, en ce qu'elle ne justifie pas d'un grief résultant des irrégularités dénoncées ;

Mais attendu que la cour d'appel, en retenant, à bon droit, « que dans le cas d'espèce, à la lecture de l'exploit d'assignation en cause, il est aisé de lire en substance que le jugement querellé porte grief à la requérante en ce que le premier juge a fait litière des moyens exposés par elle ; que par ailleurs, il est indiqué que le juge a rendu un jugement qui ne résiste pas à l'aune du droit … ; que s'agissant de l'absence de notification de l'acte d'appel à toutes les parties, il y a lieu de relever que bien que l'article 301, alinéa 1 de l'AUPSRVE ait prévu que l'appel est notifié à toutes les parties en cause à leur domicile réel ou élu, aucune sanction n'y est prévue en cas de non-accomplissement de cette formalité ; qu'au demeurant, s'agissant de l'exigence du grief, l'acte d'appel ayant été considéré comme régulier, la prise en compte ou non du grief résultant de l'irrégularité dudit acte devient inopérant », n'a en rien violé les dispositions susvisées ; qu'il s'ensuit que ce premier moyen doit être rejeté comme étant mal fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation, tiré de la violation de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article visé au moyen, en ce que la cour d'appel a déclaré recevables les appels formés par les sieurs BELLO Serge, ALLAGBE Pierre, VIDINHOEDE Guy, DJIDDJOHO Théodule, BATONON Serge et madame Fatou BA contre le jugement avant-dire-droit n°110/21/CPSI/TCC du 28 octobre 2021 rendu par le Tribunal de commerce de Cotonou, alors, selon le moyen, que le jugement critiqué n'ayant statué à charge d'appel sur aucun des cas limitativement énumérés à l'article 300 de l'AUPSRVE, la cour d'appel se devait de déclarer ces appels irrecevables ; qu'en statuant comme elle l'a fait, elle a commis le grief allégué et exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu qu'en application des dispositions de l'article 300 de l'AUPSRVE, les décisions rendues en matière de saisie immobilière peuvent être frappées d'appel lorsqu'elles statuent sur un ou plusieurs des cinq (05) cas prévus par ce texte ; qu'en l'espèce, il résulte de la décision du premier juge que certains intervenants à la procédure de la saisie-immobilière en cause, dont Pierre ALLAGBE et Serge BATONON ont sollicité, entre autres, la distraction de certaines villas faisant partie de l'ensemble immobilier devant le tribunal ; que ces demandes de distraction, mettant en cause de moyens de fond relatifs à

la propriété, les appels contre le jugement avant-dire-droit n°110/21/CPSI/TCC du 28 octobre 2021 rendu par le Tribunal de commerce sont bien recevables ; qu'il s'ensuit, qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a fait une exacte application de la loi ; que le moyen étant mal fondé, il sera rejeté ;

Sur le troisième moyen de cassation, tiré de la violation des articles 255, 197, alinéa 1er et 223, alinéa 1er de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et 156 du Code foncier domanial du Bénin

Attendu qu'il est aussi fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 255, 197, alinéa 1er et 223, alinéa 1er de l'AUPSRVE et 156 du Code foncier domanial du Bénin, en ce que la cour d'appel a reconnu la qualité de tiers détenteurs aux appelants BELLO Serge, ALLAGBE Pierre, VIDINHOEDE Guy, DJIDDJOHO Théodule, BATONON Serge et Fatou BA, alors, selon le moyen, que ceux-ci n'ayant pas publié les conventions d'acquisition de leurs villas conclues entre eux et la SHRL, débitrice en l'espèce, ces différentes opérations ne sont pas opposables à NSIA Banque Bénin SA, qui a bel et bien inscrit son hypothèque sur l'ensemble immobilier comportant les différentes villas, objet du titre foncier n°1014 du livre foncier de Sèmè-Kpodji ; qu'en statuant comme elle l'a fait, en reconnaissant la qualité de tiers détenteurs à ceux-ci, la cour d'appel a commis les griefs allégués et a, par ce fait, exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu qu'en reconnaissant, en l'espèce, la qualité de tiers détenteurs aux nommés BELLO Serge, ALLAGBE Pierre, VIDINHOEDE Guy, DJIDDJOHO Théodule, BATONON Serge et Fatou BA qui ont acquis légalement les villas qu'ils occupent, la cour d'appel n'a pu violer les dispositions communautaires OHADA invoquées ; que de même, la violation alléguée de l'article 156 du Code foncier domanial du Bénin étant également inopérante en l'espèce, le moyen doit être rejeté comme étant mal fondé ;

Sur le quatrième moyen de cassation, tiré de la violation des articles 254, 255 et 297, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'il est enfin fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles visés au moyen, en ce que la cour d'appel a prononcé la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière du 10 juillet 2020 en retenant que le défaut de signification du commandement aux intervenants qui avaient la qualité de tiers détenteurs leur a attiré un chagrin, alors, selon le moyen, qu'outre le fait que les intervenants n'avaient pas cette qualité de tiers détenteurs, le grief à eux causé évoqué ne parait pas sérieux, si bien qu'en s'abstenant de constater le défaut de qualité de tiers détenteurs à ces derniers et de relever l'absence de grief à leur égard, la cour d'appel a commis les griefs qui lui sont reprochés et exposé, ainsi, son arrêt à la cassation ;

Mais attendu qu'au sens de l'article 255 de l'AUPSRVE, le défaut de notification du commandement aux fins de saisie-immobilière au tiers détenteur est une cause de nullité ; que par ailleurs, la nullité résultant de la violation de ce texte n'est pas subordonnée à l'existence d'un grief pour celui qui l'invoque au sens de l'article 297, alinéa 2, de l'AUPSRVE ; qu'en l'espèce, le défaut de notification du commandement aux intervenants ayant la qualité de tiers détenteurs étant établi, la cour d'appel n'a pas violé les dispositions invoquées en prononçant la nullité dudit commandement ; qu'il s'ensuit que le moyen n'étant pas fondé, il sera rejeté ;

Attendu qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société NSIA Banque Bénin SA, ex-DIAMOND BANK SA, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette la demande de mise hors de cause formulée par la SCP Véronique AKANKOSSI DEGUENON & Maître O. DEGUENON ;

Déclare recevable le pourvoi formé par NSIA Banque Bénin, ex-DIAMOND BANK SA, contre l'arrêt n° 36/CE/21 rendu le 23 décembre 2021 par la Cour d'appel de Cotonou ;

Le rejette comme étant mal fondé ;

Condamne NSIA Banque Bénin, ex-DIAMOND BANK SA, aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier