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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 02 octobre 2025

Pourvoi : n° 200/2024/PC du 16/07/2024

Affaire : NSIA BANQUE BENIN SA
(Conseil : Maître Koffi Sylvain MENSAH ATTOH, Avocat à la Cour)

Contre

TCHINTCHIBDJA Ladame
(Conseil : Maître KANLOK Yendubwan Samuel, Avocat à la Cour)

MOGUIBA Illiassou

Arrêt N° 270/2025 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), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience foraine publique tenue à Porto-Novo (Bénin) le 02 octobre 2025 où étaient présents :

Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge, rapporteur
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 16 juillet 2024, sous le n°200/2024/PC, formé par Maître Koffi Sylvain MENSAH ATTOH, Avocat à la Cour dont le cabinet se situe à angle Rue Konfess et 400 rue des GÉMEAUX, Tokoin Forever, en face du centre médical ATES, 01 BP 2785 Lomé 01, République togolaise, agissant au nom et pour le compte de la société NSIA BANQUE BÉNIN SA, dont le siège social est à Cotonou, Rue 308, Avenue Révérend Père Colineau, prise en sa succursale du Togo, sise à Lomé, 3519, Boulevard du 13 janvier, BP 3925 Doulassamè, Lomé, République togolaise, dans la cause qui l'oppose à monsieur TCHINTCHIBDJA Ladame, ayant pour conseil Maître KANLOK Yendubwan Samuel, Avocat à la Cour, dont le cabinet se situe au quartier Avedji-Limoisine,

carrefour « Y » 61, villa SITO, à côté de la clinique « Source de vie », 05 BP 1143 Lomé, République togolaise et à monsieur MOGUIBA Illiassou,

en cassation du jugement n°508/2024 du 04 avril 2024 rendu par le Tribunal de grande instance de Lomé et dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en dernier ressort ;

En la forme

Reçoit les dires et observations ;

Au fond

Les dits fondés ;

Déclare nuls le commandement aux fins de saisie diligentée par la NSIA BANQUE BENIN SA et la sommation de prendre communication du cahier des charges relatifs à la saisie de l'immeuble objet du titre foncier N°31 823 RT appartenant au saisi TCHINTCHIBDJA Ladame ;

Condamne la NSIA BANQUE BENIN SA aux dépens » ;

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 Mounetaga DIOUF, Juge ;

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 qu'il résulte du jugement attaqué et des productions des parties qu'en vertu d'une convention de compte courant signée le 6 août 2014, la NSIA Banque Bénin SA (anciennement DIAMOND BANK), accordait à la société MOGUIBA SARL, par l'intermédiaire de sa succursale au Togo, gérée par Monsieur MOGUIBA Illiassou, un concours financier d'un montant de 90.000.000 F CFA, remboursable sur une période de douze (12) mois ; qu'en garantie du remboursement des fonds octroyés à cette société, les sieurs TCHINTCHIBODJA Ladame et MOGUIBA Illiassou se portaient cautions réelles à hauteur de 117.000.000 F CFA et affectaient à cet effet leurs immeubles respectifs, dont l'un, objet du titre foncier N°31.823 RT, volume 163, folio 53, d'une superficie de 05a 22ca, situé à Lomé, Agoènyivé Totsi, et l'autre, identifié sous le titre foncier N°42.908 de la République Togolaise, volume 251, folio 111 ; que la société MOGUIBA SARL n'ayant pas respecté ses engagements financiers, la NSIA Banque Bénin SA procédait à la clôture du compte de cette dernière et entamait une procédure de réalisation des hypothèques, en signifiant à celle-ci, le 19 septembre 2023, un commandement aux fins de saisie immobilière ainsi qu'à ses deux

cautions réelles ; qu'en l'absence de Dires et Observations déposés dans les délais pour une tenue de l'audience éventuelle le 16 janvier 2024, l'affaire a été renvoyée à l'audience d'adjudication fixée au 12 mars 2024 ; que c'est alors que le 29 février 2024, le nommé TCHINTCHIBODJA Ladame déposait ses dires et observations ; que le 04 avril 2024, le Tribunal de grande instance de Lomé rendait le jugement n°508/2024 dont pourvoi ;

Sur la fin de non-recevoir du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 07 avril 2025, Monsieur TCHINTCHIBODJA Landame a conclu in *limine litis* à l'irrecevabilité du recours introduit par la NSIA BANQUE BENIN SA pour violation de l'article 23-1 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage aux motifs que le conseil de la NSIA BANQUE BENIN SA n'a pas joint un mandat spécial qui l'habilite à agir au nom de sa cliente ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 28-6 du Règlement de procédure de la Cour que « Si le recours n'est pas conforme aux conditions fixées au présent article, le Juge rapporteur fixe au requérant un délai aux fins de régularisation du recours ou de production des pièces mentionnées ci-dessus. À défaut de cette régularisation ou de cette production dans le délai imparti, la Cour se prononce sur la recevabilité du recours. » ; qu'en l'espèce, la requérante ayant régularisé son recours, le 09 octobre 2024, par la production du mandat spécial et un extrait de son RCCM, après y avoir été invitée par courriel du Greffier en chef de la Cour le 27 septembre 2024, agissant sur instruction du Juge rapporteur à cet effet, bien avant le dépôt du mémoire en réponse du défendeur, intervenu le 07 avril 2025, la fin de non-recevoir doit être rejetée comme étant mal fondée ; qu'en dépit des diligences accomplies par le greffe de la Cour de céans, le recours n'a pu être signifié à MOGUIBA Illiassou dont l'adresse est restée inconnue selon les mots du conseil de la requérante dans son courrier reçu au greffe par mail le 9 octobre 2024 ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, au vu des diligences effectuées par le greffe de la Cour, il y a lieu de statuer ;

Sur le premier moyen

Attendu qu'il est fait grief au jugement attaqué d'avoir violé l'article 299, alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), en ce qu'il a déclaré recevables les dires et observations du sieur TCHINTCHIBODJA Ladame déposés après l'audience éventuelle dont la date fixée dans le cahier des charges, au seul motif que ces dires et observations ont été produits plus de huit (08) jours avant l'adjudication, alors, selon le moyen, que cette disposition ne permet une telle recevabilité que dans deux cas strictement limités, à savoir, la survenance ou la révélation d'un fait ou acte nouveau postérieur à ladite audience, ou l'intervention d'un tiers véritable propriétaire qui revendique l'immeuble, conditions que les débiteurs poursuivis n'ont pu remplir en

l'espèce, de sorte qu'en accueillant les dires et observations critiqués, le jugement a méconnu les exigences du texte susvisé et encourt la cassation ;

Mais attendu que l'article 299 de l'AUPSRVE qui dispose que : « Les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle. Toutefois, les demandes fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé postérieurement à cette audience et celles tendant à faire prononcer la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou la radiation de la saisie, peuvent encore être présentées après l'audience éventuelle, mais seulement, à peine de déchéance, jusqu'au huitième jour avant l'adjudication » ; que cette disposition consacre le principe de concentration des contestations et demandes incidentes dans la procédure de saisie immobilière devant la juridiction de l'audience éventuelle dont la date est fixée dans le cahier des charges et ceci en imposant des délais stricts à peine de déchéance ; qu'exceptionnellement, certaines demandes peuvent cependant être formées après l'audience éventuelle, lorsqu'elles sont fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé après cette audience ou lorsque qu'elles est relative à la distraction de l'immeuble saisi, à la nullité d'un acte de la procédure suivie à l'audience éventuelle, ou encore sur la radiation de la saisie, lesquelles demandes devant être présentées au plus tard huit (08) jours avant la date fixée pour l'adjudication ;

Attendu qu'en l'espèce, les dires et observations du sieur TCHINTCHIBODJA Ladame ont été formulés après la date de l'audience éventuelle indiquée dans le cahier des charges déposé par le créancier poursuivant et visaient l'annulation de la procédure de la saisie immobilière pour défaut de signification du commandement aux fins de saisie immobilière et de la sommation de prendre communication du cahier de charge ; que ces dires et observations, qui s'appuient principalement sur des faits et actes intervenus antérieurement à la date de l'audience éventuelle indiquée dans le cahier des charges par la créancière saisissante n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 299 alinéa 2 de l'AUPSRVE qui ne concerne en réalité que les actes ou faits intervenus à partir de l'audience éventuelle et les demandes relatives à la distraction de l'immeuble saisi, à la nullité d'un acte de la procédure suivie à l'audience éventuelle, ou encore à la radiation de la saisie ; qu'ainsi, en déclarant recevables les dires et observations déposés par le sieur TCHINTCHIBODJA Ladame, le 29 février 2024, après la date fixée pour l'audience éventuelle le 16 janvier 2024, sans démontrer que ces dires s'appuyaient sur les cas cités au texte susvisé, mais au seul motif que ces dires et observations auraient été produits plus de huit (08) jours avant l'adjudication, le jugement attaqué qui s'est mépris du sens de l'article 299, alinéa 2 de l'AUPSRVE a commis le grief allégué et encourt cassation ;

Sur l'évocation

Attendu qu'à l'appui de ses dires et observations, le sieur TCHINTCHIBDJA Ladame invoque l'article 299, alinéa 2 de l'AUPSRVE, pour soutenir que ses dires et observations ont été déposés dans les forme et délai prévus par cette disposition et

mérite d'être déclarés recevables ; que dans ces écritures, il soulève la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière et la sommation de payer, en application des articles 254 et 269 de l'AUPSRVE, aux motifs qu'il n'a jamais reçu notification de ces actes en personne, alors que la notification de ces actes à son égard est une exigence légale à peine de nullité ; qu'il soutient en outre que le défaut de notification de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges a violé son droit à un procès équitable, ce qui ne lui a pas permis de déposer ses dires et observations dans les forme et délai avant l'audience éventuelle ; qu'il sollicite ainsi la nullité de la procédure suivie avant l'audience éventuelle ;

Attendu qu'en réponse, la NSIA Banque conclut à l'irrecevabilité des dires et observations déposés par le sieur TCHINTCHIBODJA Ladame pour violation de l'article 299, alinéa 2 de l'AUPSRVE, en ce que ces dires et observations ne soulèvent pas un fait ou acte survenu ou révélé après l'audience éventuelle qui justifie leur recevabilité ; qu'au fond, elle conclut au rejet des demandes de nullité formulées par le disant, en soutenant qu'elle a procédé à une signification régulière des actes de procédure de la saisie immobilière critiqués par voie d'affichage et l'insertion dans un journal d'annonces légales, en vertu d'une autorisation judiciaire accordée par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance de Lomé devant l'impossibilité de localiser le domicile des débiteurs poursuivis ; qu'elle sollicite en conséquence la continuation de la procédure de la saisie immobilière ;

Sur la fin de non-recevoir des dires et observations

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation du jugement déféré, il échet de déclarer les dires et observations déposés par TCHINTCHIBODJA Ladame le 29 février 2024 irrecevables ;

Sur les dépens

Attendu que TCHINTCHIBODJA Ladame et la société MOGUIBA Illiassou SARL U ayant succombé, doivent être condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Casse le jugement n°508/2024 du 04 avril 2024 rendu par le Tribunal de grande instance de Lomé ;

Evoquant et statuant à nouveau sur le fond

Déclare irrecevables, les dires et observations déposés le 29 février 2024 au greffe du Tribunal de grande instance de Lomé par TCHINTCHIBODJA Ladame dans le cadre de la procédure immobilière aux fins d'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier n°31 823 RT, volume 163 Folio 53 ;

Renvoie la cause et les parties devant le Tribunal de grande instance de Lomé pour continuation de la procédure de la saisie immobilière aux fins d'adjudication de l'immeuble susvisé ;

Condamne TCHINTCHIBODJA Ladame et la société MOGUIBA Illiassou SARL U aux dépens ;

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

Le Président

Le Greffier