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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième Chambre

Audience publique du 26 février 2026

Pourvoi : n° 033/2024/PC du 26/01/2024

Affaire : **Société Hôtel International Nobila Airport SA**
(Conseil : Maître Amos AKONDE, Avocat à la Cour)

Contre

Société ORABANK Bénin SA
(Conseil : Maître Patrick Gervais TCHIAKPE, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 028/2026 du 26 février 2026

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 26 février 2026 où étaient présents :

Messieurs :	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Président,	
	Joachim GBILIMOU,	Juge,	rapporteur
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge	
Et	Maître Alfred Koessy BADO,	Greffier;	

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 janvier 2024 sous le n° 033/2024/PC et formé par Maître Amos AKONDE, Avocat au Barreau du Bénin, demeurant et domicilié à Cotonou, quartier Enagnon, lot 966, parcelle « a », immeuble du Notaire Félix Balley, agissant au nom et pour le compte de la société Hôtel International Nobila Airport SA, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est sis à Cotonou, Îlot 132 A-Maison OUEDRAOGO Salif, quartier Gbèdokpo, Cotonou, Bénin, agissant poursuites et diligences de son président-directeur général, monsieur Salif OUEDRAOGO, dans la cause qui l'oppose à la société ORABANK Bénin, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est sis à Cotonou, avenue du Gouverneur Général William PONTY, 01 BP 2700 RP Cotonou-Bénin, agissant poursuites et diligences de son directeur général en

exercice, monsieur Michel SEKA, demeurant et domiciliée ès qualité audit siège social ;

en cassation du jugement ADD n°060/2023/CPSI/TCC du 28 novembre 2023, rendu par la chambre des procédures de saisie immobilière du Tribunal de commerce de Cotonou, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en contentieux de saisie immobilière (criées), en premier et dernier ressort ;

1- Dit que la clause d'attribution conventionnelle ne constitue pas un acte ou un fait intervenu postérieurement à l'audience éventuelle ;

2- Déclare en conséquence, irrecevable la demande de radiation de l'hypothèque formulée de ce chef ;

3- Rejette les demandes de dessaisissement au profit de la Cour d'appel et de sursis à l'adjudication ;

4- Ordonne la continuation des poursuites » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les trois 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 qu'il ressort du jugement attaqué que, pour recouvrer une créance de 4 248 436 642 FCFA qu'elle estimait détenir sur la société Hôtel International Nobila Airport SA, la société ORABANK Bénin entreprenait à son encontre une procédure de saisie immobilière portant sur l'immeuble constituant la parcelle « a » (1/2 Nord) du lot 604, objet du titre foncier n° 7252 de Cotonou, en vertu de la grosse d'un acte notarié du 21 juillet 2016, laquelle lui était signifiée concomitamment au commandement de payer aux fins de saisie ; qu'à la suite du dépôt du cahier des charges en vue de la vente de l'immeuble sus-désigné, et du dépôt du rapport de l'expert désigné suivant jugement avant dire droit n° 027/CPSI/TCC du 24 mars 2022, fixant la créance de la banque à 4 016 800 714 FCFA, la procédure était annulée pour défaut d'exigibilité de ladite créance, faute pour la société ORABANK Bénin d'avoir procédé à la mise en demeure préalable ; que cette dernière entreprenait alors une nouvelle saisie immobilière par la signification d'un nouveau commandement et le dépôt d'un

nouveau cahier des charges, à la suite desquels la société Hôtel International Nobila Airport déposait ses dires et observations, lesquels étaient rejetés, l'audience d'adjudication étant fixée au 27 novembre 2023, par jugement avant dire droit n° 055/2023/CPSI-2/TCC du 09 octobre 2023, contre lequel elle interjetait appel ; qu'après le renvoi de cette audience par ordonnance n° 044/2023/SJ/PTCC rendue le 03 novembre 2023 par le Président du Tribunal de commerce de Cotonou, les demandes de dessaisissement, de sursis à l'adjudication et de radiation, formées par la société Hôtel International Nobila Airport, étaient rejetées par jugement avant dire droit du 28 novembre 2023, objet du présent pourvoi ;

Sur la compétence de la Cour de céans

Attendu que, dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 07 novembre 2024, la défenderesse, la société ORABANK Bénin, soulève, sur le fondement de l'article 14 du Traité OHADA, l'incompétence de la Cour pour connaître des moyens de cassation tirés de la violation des dispositions du droit interne béninois ;

Mais attendu que, selon l'article 14 du Traité de l'OHADA, la CCJA est compétente pour connaître, par la voie du recours en cassation, des décisions rendues en dernier ressort par les juridictions nationales dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes, des règlements pris pour leur mise en œuvre ou des dispositions dudit Traité ; qu'il en résulte que la compétence de la Cour s'apprécie non au regard de la qualification des moyens invoqués, mais au regard de la nature de l'affaire portée devant elle, laquelle doit relever du champ d'application du droit uniforme ou des textes communautaires visés par le Traité ;

Attendu qu'en l'espèce, le litige porte sur une procédure de saisie immobilière, matière régie par l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) ; qu'il s'ensuit que, nonobstant l'invocation de dispositions du droit interne béninois aux côtés de celles de l'AUPSRVE, la Cour demeure compétente pour connaître du pourvoi ; qu'en conséquence, l'exception d'incompétence soulevée ne saurait être accueillie ;

Sur la recevabilité des moyens tirés de la violation des dispositions de l'AUPSRVE

Attendu que la société ORABANK Bénin soulève également l'irrecevabilité des moyens tirés de la violation des dispositions de l'AUPSRVE invoqués à l'appui du pourvoi, au motif qu'ils auraient déjà été soumis au Tribunal de commerce de Cotonou dans le cadre d'autres procédures relatives à l'annulation de l'adjudication ; qu'elle soutient que, la société Hôtel International Nobila Airport n'ayant exercé ni appel ni pourvoi contre le jugement n°33/2024/CJ1/S2/TCC du 11 avril 2024 rendu par cette juridiction, la Cour de céans, afin d'éviter que sa décision n'entre en contradiction avec ledit jugement, devrait déclarer ces moyens irrecevables ;

Mais attendu que l'autorité de la chose jugée suppose cumulativement l'identité de parties, d'objet et de cause ; qu'en l'espèce, ORABANK Bénin ne démontre pas que les procédures antérieures ni que le jugement n°33/2024/CJ1/S2/TCC aient porté sur les mêmes prétentions que celles soumises au présent pourvoi ; que, par ailleurs, l'existence d'un jugement devenu définitif ne fait pas obstacle au contrôle de légalité de la Cour, dès lors qu'il ne concerne pas la décision déférée et n'a pas été rendu à l'occasion d'un recours dirigé contre celle-ci ; qu'enfin, le jugement attaqué étant susceptible de pourvoi, le créancier qui a poursuivi la saisie immobilière malgré l'exercice d'un tel recours a agi à ses risques et périls et ne peut se prévaloir du jugement d'adjudication ni de la décision rejetant l'action en annulation pour soutenir l'irrecevabilité des moyens présentés ; qu'il s'ensuit que la prétention d'ORABANK Bénin doit être rejetée ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation de l'article 299 de l'AUPSRVE

Attendu qu'il est fait grief au jugement attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande de radiation de l'hypothèque, aux motifs que l'article 299 de l'AUPSRVE ne permet, après l'audience éventuelle, que les demandes fondées sur un fait ou un acte postérieur, et que la clause d'attribution conventionnelle invoquée, insérée dans la convention de compte courant du 21 juillet 2016 versée au dossier dès l'origine, ne pouvait fonder une contestation postérieure, alors, selon le moyen, que l'article 299 de l'AUPSRVE distingue quatre catégories d'incidents recevables après l'audience éventuelle et jusqu'au huitième jour avant l'adjudication, parmi lesquelles figurent les demandes de radiation de la saisie, lesquelles ne sont pas subordonnées à la condition d'un fait ou acte postérieur ; que la requérante n'a pas sollicité la radiation d'une hypothèque, mais la radiation de la saisie, fondée sur la violation des articles 199 et 200 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, ensemble l'article 1134 du Code civil béninois et l'article 20 de la grosse notariée du 21 juillet 2016 ; qu'en déclarant cette demande irrecevable au regard d'une condition inapplicable, la juridiction de première instance a fait une fausse application de l'article 299 de l'AUPSRVE, exposant sa décision à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 299 de l'AUPSRVE, « 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 » ;

Attendu qu'en l'espèce, la demande soumise au premier juge tendait à la radiation de la saisie, incident recevable après l'audience éventuelle et jusqu'au huitième jour avant l'adjudication sans qu'il soit exigé qu'elle repose sur un fait ou un acte postérieur ; qu'en la déclarant irrecevable au motif que la clause d'attribution

conventionnelle, insérée dans la convention du 21 juillet 2016 versée au dossier dès l'origine, ne pouvait fonder une contestation postérieure, le premier juge a, d'une part, méconnu la nature de la demande, laquelle ne portait pas sur la radiation d'une hypothèque mais sur la radiation de la saisie, et, d'autre part, subordonné à tort cet incident à une condition que le texte ne prévoit pas ; qu'il échet, le moyen étant fondé, de casser le jugement déféré et d'évoquer l'affaire, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

Sur l'évocation

Attendu qu'à la suite du renvoi de l'audience d'adjudication du 27 au 28 novembre 2023, la société Hôtel International Nobila Airport a déposé, le 16 novembre 2023, dans la procédure de saisie immobilière engagée par ORABANK Bénin, des dires et observations tendant au dessaisissement du tribunal pour connexité au profit de la cour d'appel, au sursis à l'adjudication faute de titre exécutoire, et à la radiation de la saisie en raison d'une clause d'attribution conventionnelle ;

Attendu qu'au soutien de ses demandes, elle fait valoir, d'une part, que l'adjudication poursuivie est fondée sur un jugement avant dire droit rendu le 09 octobre 2023 et frappé d'appel, ce qui est de nature à entraîner une contrariété de décisions dès lors que la validité dudit jugement est contestée devant la juridiction supérieure ; qu'elle en déduit que le juge de la saisie immobilière doit se dessaisir au profit de la cour d'appel, afin que celle-ci connaisse de l'ensemble des contestations relatives à la procédure, conformément aux articles 180 et 181 du Code béninois de procédure civile relatifs à la connexité ; que, d'autre part, le jugement susvisé, bien qu'assorti de l'exécution provisoire, n'est pas revêtu de la formule exécutoire, en violation des articles 32 et 33 de l'AUPSRVE ; qu'un tel jugement ne constituant pas un titre valable pour poursuivre l'adjudication d'un immeuble, il y a lieu, en conséquence, d'ordonner un sursis jusqu'à l'obtention d'un titre régulier ; qu'enfin, elle affirme que la clause d'attribution conventionnelle de propriété stipulée dans la grosse notariée du 21 juillet 2016, conforme aux articles 199 et 200 de l'AUS et à l'article 1134 du Code civil béninois, exclut le recours à la saisie immobilière ; qu'en engageant celle-ci en violation de la convention, laquelle constitue la loi des parties, et au risque d'une vente à vil prix, il y a lieu, selon elle, d'en ordonner la radiation ;

Attendu qu'en réplique, la société ORABANK Bénin SA s'oppose à ces prétentions et soutient que le jugement avant dire droit sus-indiqué n'a pas statué sur le principe de la créance et n'est, dès lors, susceptible que d'un pourvoi en cassation ; qu'elle observe qu'aucune procédure de suspension n'a été engagée contre ledit jugement ; qu'elle affirme également qu'il n'existe aucune connexité entre la présente procédure et celle pendante devant la cour d'appel ; qu'elle fait valoir, enfin, que la clause commissoire insérée dans la convention de compte courant lui permet de choisir librement le mode de réalisation des garanties consenties ;

1- Sur le dessaisissement pour connexité

Attendu qu'en matière de saisie immobilière, la compétence et la conduite de la procédure sont régies par les dispositions spéciales de l'AUPSRVE ; que la connexité invoquée sur le fondement du droit interne ne saurait justifier un dessaisissement dès lors que le juge de la saisie est en mesure de statuer utilement sur les contestations soulevées, sans préjuger de l'instance pendante, et qu'aucune mesure de suspension n'a été ordonnée, le recours exercé devant la cour d'appel n'étant, au surplus, pas suspensif ; qu'en tout état de cause, la connexité ne peut être retenue qu'entre juridictions également compétentes, alors qu'après l'audience éventuelle, l'objet de la procédure de saisie demeure l'adjudication, laquelle n'entre pas dans la compétence de la cour d'appel ; qu'il s'ensuit que la demande de dessaisissement pour connexité doit être rejetée ;

2- Sur le sursis à l'adjudication

Attendu que, si la régularité formelle du titre exécutoire conditionne l'exécution forcée, le jugement avant dire droit n°055/2023/CPS-2/TCC du 09 octobre 2023, invoqué à l'appui de la demande de sursis, ne constitue pas le titre ayant fondé la procédure de saisie, celle-ci reposant sur la grosse de l'acte notarié du 21 juillet 2016 reçu par Maître Isbatou ADJAHO-MALIKI ; que ce jugement, qui n'a statué que sur les contestations préalables soulevées en vue de l'audience éventuelle, ne saurait justifier un sursis ; que la demande est, en conséquence, mal fondée et doit être rejetée ;

3- Sur la radiation de la saisie pour clause commissoire

Attendu que l'attribution conventionnelle de propriété (pacte commissoire), admise en matière d'hypothèque immobilière dans les conditions de l'article 199 de l'AUS, constitue une voie alternative et non exclusive de réalisation de la garantie, laissée au choix du créancier, comme l'ont stipulé les parties à l'article 20 de leur convention en accordant à ORABANK Bénin la faculté de faire constater le transfert de propriété ; qu'il résulte toutefois des dispositions impératives de l'article 246 de l'AUPSRVE que la vente forcée des immeubles du débiteur ne peut intervenir que selon les formalités qu'il prescrit et que toute convention contraire est nulle ; qu'ainsi, à défaut de constat régulier du transfert de propriété au profit du créancier en application de l'article 199, la seule stipulation d'une clause commissoire ne saurait faire obstacle à la poursuite de la saisie immobilière ; qu'en conséquence, la demande de radiation de la saisie exclusivement fondée sur l'existence d'une telle clause ne saurait prospérer et doit être rejetée ;

Sur les dépens

Attendu que la société Hôtel International Nobila Airport SA, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Déclare recevables les moyens tirés de la violation des dispositions de l'AUPSRVE ;

Casse le jugement ADD n°060/2023/CPSI/TCC du 28 novembre 2023 rendu par la chambre des procédures de saisie immobilière du Tribunal de commerce de Cotonou

Évoquant et statuant sur le fond,

Dit n'y avoir lieu à dessaisissement pour connexité ;

Rejette la demande de sursis à l'adjudication ;

Rejette la demande de radiation de la saisie immobilière ;

Condamne la société Hôtel International Nobila Airport SA aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier