

Kodeih c. Bénin (mesures provisoires) (2020) 4 RJCA 19

Requête 006/2020, *Ghaby Kodeih c. République du Bénin*

Arrêt du 28 février 2020. Fait en anglais et en français, le texte français faisant foi.

Juges : ORÉ, KIOKO, BEN ACHOUR, MATUSSE, MENGUE, MUKAMULISA, CHIZUMILA, BENSAOULA, TCHIKAYA, ANUKAM et ABOUD.

Le requérant dans cette requête allègue que le processus ayant conduit à un ordre de saisie et de vente aux enchères de sa propriété était en violation de ses droits garantis par la Charte. Le requérant a introduit cette demande de mesures provisoires pour faire suspendre la vente aux enchères de sa propriété et toute mutation du titre de propriété en attendant que l'affaire soit jugée au fond. La Cour a fait droit à cette demande.

Compétence (*prima facie*, 18)

Mesures provisoires (nature préventive, 40 ; intérêt de la justice ou des parties, 42)

I. Les parties

1. Monsieur Ghaby Kodeih, (ci-après dénommé « le requérant ») est un citoyen béninois, né le 13 novembre 1977, opérateur économique, demeurant à Cotonou, lot Q-9, les Cocotiers, actionnaire unique et administrateur général de la société d'Hôtellerie, de Restauration et de Loisirs (SHRL), société anonyme avec administrateur général au capital de 120 000 000 FCFA dont le siège social est situé à Cotonou, C/57 Tokpa XOXO, Rue Dako Donou, 03 BP 1342 Cotonou, immatriculée au RCCM sous le No. RB/COT 1 1 B 6968.
2. La République du Bénin, (ci-après dénommé « l'État Défendeur ») devenue partie à la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples (ci-après, la « Charte ») le 21 octobre 1986 et au Protocole relatif à la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples portant création d'une Cour africaine des droits de l'homme et des peuples, le 22 août 2014.
3. L'État défendeur a, en outre, déposé le 8 février 2016 la déclaration prévue à l'article 34(6) dudit Protocole en vertu de laquelle il accepte la compétence de la Cour pour recevoir

les requêtes émanant des individus et des organisations non gouvernementales.¹

II. Objet de la requête

A. Les faits

4. Le requérant affirme qu'une procédure de saisie portant sur un immeuble d'une superficie de 1ha 54a et 34 ca, objet du Titre foncier (TF) No. 14140 inscrit au livre foncier de Cotonou appartenant à la société SHRL dont il est l'actionnaire unique a été initiée à son encontre par la Société générale de banque au Bénin (SGB).
5. Dans ce cadre, le Tribunal de Cotonou, statuant en dernier ressort, a rejeté ses moyens de défense puis fixé l'adjudication au 30 janvier 2020 devant Me Jean Jacques Gbedo, notaire.
6. La société SHRL a relevé appel dudit jugement avec ajournement au 31 décembre 2019 et a signifié à toutes les parties ledit appel ainsi qu'une requête aux fins de remise d'adjudication.
7. Le requérant soutient qu'à l'audience d'adjudication du 30 janvier 2020, le tribunal a rejeté la demande de remise d'adjudication et a renvoyé la cause et les parties pour production du procès-verbal d'adjudication.
8. Le requérant affirme que bien qu'ayant reçu notification de la requête aux fins de remise d'adjudication, le notaire désigné a prononcé l'adjudication au profit de la SGB pour le montant de la mise à prix, soit sept milliards (7 000 000 000) FCFA, faute d'enchérisseur et, surtout, sans attendre la décision sur la demande de remise d'adjudication.
9. Le requérant soutient qu'en rendant en dernier ressort le jugement du 19 décembre 2019, la justice béninoise a considéré, à tort, que les voies de recours internes contre cette décision sont totalement épuisées, ce qui constitue, selon lui, une violation des droits de l'homme.

1 L'État défendeur a également ratifié le Pacte international relatif aux droits civils et politiques le 12 mars 1992 ainsi que la Charte africaine de la démocratie, des élections et de la gouvernance, le 28 juin 2012 et le Protocole A/SP1/12/01 de la Communauté économique des États de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO) sur la démocratie et la bonne gouvernance, additionnel au protocole relatif au mécanisme de prévention, de gestion, de règlement des conflits, de maintien de la paix et de la sécurité le 21 décembre 2001. L'État défendeur est également partie à la Charte africaine de la démocratie, les élections et de la gouvernance ratifiée par la loi M2011-18 du 5 septembre 2011.

10. Il craint dès lors que si la mutation est faite au nom de l'adjudicataire ou de tout tiers bénéficiaire de sorte, que le titre foncier muté devienne définitif et inattaquable par application des dispositions de l'article 146(1) de la loi No. 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi No. 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial du Bénin.

B. Les violations alléguées

11. Le requérant allègue des violations par l'État défendeur des articles 7(1)(a), 7(1)(d) et 14 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples.

III. Résumé de la procédure devant la Cour

12. La requête introductive d'instance comprenant une demande de mesures provisoires a été déposée au greffe de la Cour le 14 février 2020.
13. En application de l'article 34 (1) le greffe en a accusée réception le 18 février 2020 et conformément à l'article 36 du Règlement de la Cour, l'a communiquée le 18 février 2020 à l'État défendeur en lui demandant de bien vouloir lui soumettre sa réponse sur le fond dans un délai de soixante (60) jours et celle sur les mesures provisoires dans un délai de huit (8) jours.
14. L'État défendeur n'a pas déposé sa réponse sur les mesures provisoires.

IV. Sur la compétence de la Cour

15. Au soutien de la recevabilité de sa requête, le requérant affirme, sur le fondement des articles 27(2) du Protocole et 51 du Règlement qu'en matière de mesures provisoires, la Cour n'a pas à se convaincre qu'elle a compétence sur le fond de l'affaire mais simplement qu'elle a compétence *prima facie*.
16. Se référant en outre à l'article 3(1) du Protocole, il estime que la Cour est compétente dans la mesure où, d'une part, le Bénin a ratifié la Charte africaine, le Protocole et a fait la déclaration prévue par l'article 34(6) et, d'autre part, il allègue des violations de droits protégés par des instruments des droits de l'homme.
17. Lorsqu'elle est saisie d'une requête, la Cour procède à un examen préliminaire de sa compétence, en application des articles 3 et 5(3) du Protocole et 39 du Règlement intérieur de la Cour (ci-après « le Règlement »).

18. Toutefois, s'agissant des mesures provisoires, la Cour rappelle sa jurisprudence constante selon laquelle qu'elle n'a pas à s'assurer qu'elle a compétence sur le fond de l'affaire, mais simplement qu'elle a compétence *prima facie*.²
19. L'article 3(1) du Protocole dispose « la Cour a compétence pour connaître de toutes les affaires et de tous les différends dont elle est saisie concernant l'interprétation et l'application de la Charte, du présent Protocole et de tout autre instrument pertinent relatif aux droits de l'homme et ratifié par les États concernés ».
20. Aux termes de l'article 5(3) du Protocole, « la Cour peut permettre aux individus ainsi qu'aux organisations non gouvernementales (ONG) dotées de statut d'observateur auprès de la Commission d'introduire des requêtes directement devant elle, conformément à l'article 34(6) de ce Protocole ».
21. La Cour note que l'État défendeur est devenue partie à la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples et au Protocole. Il a également fait la déclaration acceptant la compétence de la Cour pour recevoir des requêtes émanant d'individus et d'organisations non gouvernementales conformément aux articles 34(6) et 5(3) du Protocole lus conjointement.
22. La Cour note, en outre, que les droits dont le requérant allègue la violation sont tous protégés par la Charte, et, par voie de conséquence, elle a compétence *rationae materiae* pour connaître de la présente requête.
23. À la lumière de ce qui précède, la Cour conclut qu'elle a compétence *prima facie* pour connaître de la requête.

V. Sur les mesures provisoires demandées

24. Le requérant explique que dans l'optique de la construction d'un hôtel cinq (5) étoiles, il a créé la société SHRL au capital de cent vingt milliards (120 000 000 000) FCFA dont il est le seul actionnaire et a obtenu du Groupe Marriott Hôtels & Resorts un agrément lui permettant d'exploiter sa licence.
25. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, le financement de l'hôtel devait être assuré par la Banque Ouest Africaine de Développement (ci-après BOAD) à hauteur de sept milliards quatre cent millions (7 400 000 000) Francs CFA, un consortium bancaire pour un montant de onze milliards neuf cent millions

2 *Lohé Issa Konaté c. République du Burkina Faso* (mesures provisoires) (4 octobre 2013) 1 RJCA 320 ; *Armand Guéhi c. République-Unie de Tanzanie* (mesures provisoires) (18 mars 2016) 611 et *Komi Koutché c. Bénin*, CAfDHP, Requête No. 020/2019 (mesures provisoires), Arrêt du 2 décembre 2019, § 752.

(11 900 000 000) Francs CFA et par lui-même pour le montant de onze milliards sept-cent-cinquante-trois millions (11 753 000 000 FCFA).

- 26.** C'est ainsi que par acte notarié des 13 novembre et 16 décembre 2014, le consortium bancaire, composé de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire (ci-après SGCI), la Société Générale de Banque au Burkina Faso (ci-après SGBF) et la SGB, a conclu avec la société SHRL une convention portant sur un crédit à long terme d'un montant total de onze milliards neuf cent millions (11 900 000 000) Francs CFA assortie d'un avenant des 27 et 28 février 2017 portant hypothèque sur un immeuble non bâti, d'une superficie de lha 54a 34 ca, appartenant à la SHRL et objet du titre foncier No. 14140 du livre foncier de Cotonou.
- 27.** Le requérant allègue que la plupart des conditions suspensives imposées par la BOAD en vue du décaissement de son prêt ont été levées par la société SHRL et par lui-même, seules celles incombant directement à la SGB n'ont pas pu être satisfaites du fait de cette dernière, de telle sorte que la BOAD a annulé son décaissement alors que la construction de l'hôtel était presque achevée.
- 28.** Poursuivant, le requérant affirme que par la suite, la SGB a dénoncé unilatéralement le compte courant la liant à la société SHRL et lui a réclamé le paiement de la somme de quatorze milliards sept cent quarante-neuf millions quatre cent vingt-cinq mille huit (14 749 425 008) Francs CFA suivant un commandement valant saisie réelle du 4 septembre 2019 ayant pour but de procéder à la vente judiciaire de l'immeuble.
- 29.** La SGB a, en outre, déposé un cahier de charges le 11 septembre 2019 au greffe du Tribunal de commerce de Cotonou (Bénin).
- 30.** Le requérant allègue que c'est dans le cadre de cette procédure qu'à l'audience éventuelle du 19 décembre 2019, à laquelle la société SHRL et lui étaient parties, passant outre les moyens de défense soulevés, le Tribunal a rendu le jugement No. 14/19/CSI/TTC contre lequel la société SHRL a relevé appel et a signifié à toutes les parties ledit appel ainsi qu'une requête aux fins de remise d'adjudication.
- 31.** Le requérant soutient qu'à l'audience d'adjudication du 30 janvier 2020, le tribunal l'a débouté de sa demande de remise d'adjudication.
- 32.** Le requérant affirme que le notaire désigné a prononcé l'adjudication au profit de la SGB pour le montant de la mise à prix, soit sept milliards (7 000 000 000) FCFA.
- 33.** Le requérant a fait noter qu'en rendant en dernier ressort le jugement du 19 décembre 2019, la justice béninoise a considéré,

à tort, que les voies de recours internes contre cette décision sont totalement épuisées, ce qui constitue, selon lui, une violation des droits de l'homme.

34. A cet effet, il rappelle que l'article 300 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) dispose « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'appel. Elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis. Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition. Les voies de recours sont ouvertes dans les conditions de droit commun ».
35. Le requérant estime que dès lors que le Tribunal a statué sur le principe de la créance qu'il conteste, le jugement ne pouvait pas être rendu en dernier ressort.
36. Invoquant les articles 27 du Protocole et 51 du Règlement, le requérant demande à la Cour de céans d'enjoindre à l'État défendeur de surseoir à toute mutation du titre foncier No. 14140 volume LXIX folio 149 de la circonscription de Cotonou au profit de l'adjudicataire ou de tout tiers bénéficiaire et à toute mesure de dépossession du requérant de l'immeuble dont s'agit, en exécution du jugement ADD No. 14/19/CSI/TCC du 19 décembre 2019 en attendant l'examen au fond de la requête par la Cour de céans.
37. Au soutien de sa demande de mesures provisoires, le requérant allègue qu'en cas de mutation au nom de l'adjudicataire ou de tout tiers bénéficiaire, le titre foncier muté deviendra définitif et inattaquable en application des dispositions de l'article 146(1) de la loi No. 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi No. 201 3-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial du Bénin.
38. La Cour relève que l'article 27(2) du Protocole dispose : « dans les cas d'extrême gravité ou d'urgence et lorsqu'il s'avère nécessaire d'éviter des dommages irréparables à des personnes, la Cour ordonne les mesures provisoires qu'elle juge pertinentes ».
39. La Cour rappelle, en outre, que l'article 51(1) du Règlement intérieur dispose que « la Cour peut, soit à la demande d'une partie ou de la commission, soit d'office indiquer aux parties toutes mesures provisoires qu'elle estime devoir être adoptées dans l'intérêt des parties ou de la justice ».
40. Au regard de ce qui précède, la Cour tiendra compte du droit applicable en matière de mesures provisoires, lesquelles ont un

caractère préventif et ne préjugent en rien le fond de la requête. La Cour ne peut les ordonner pendant la procédure que si les conditions de base requises sont réunies, à savoir l'extrême gravité ou l'urgence et la prévention d'un dommage irréparable sur les personnes.

41. La Cour rappelle que le requérant sollicite le sursis à toute mutation du titre foncier No. 14140 volume LXIX folio 149 de la circonscription de Cotonou au profit de l'adjudicataire ou de tout tiers bénéficiaire et à toute mesure de dépossession du requérant de l'immeuble dont s'agit, en exécution du jugement ADD No. 14/19/CSI/TCC du 19 décembre 2019 en attendant l'examen au fond de la requête par la Cour de céans.
42. La Cour est d'avis en outre qu'elle est habilitée d'ordonner de mesures provisoires non seulement « dans les cas d'extrême gravité ou d'urgence ou lorsqu'il s'avère indispensable d'éviter des préjudices irréparables » mais aussi « dans l'intérêt des parties ou de la justice ».
43. A cet effet, la Cour fait observer qu'à la suite d'une procédure immobilière dans laquelle le requérant allègue de violations des droits de l'homme, le bien immobilier en cause a été adjugé à la Société générale Bénin.
44. La Cour constate qu'en vertu de l'article 146 de la loi No. 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi No. 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial du Bénin, le titre foncier est définitif et inattaquable.
45. Au vu de ce qui précède, la Cour est d'avis qu'il existe, en l'espèce, une situation d'extrême gravité ou d'urgence, de même qu'un risque de dommages irréparables dans la mesure où la mutation se fait par une nouvelle inscription sur le TF, laquelle devient définitive et inattaquable.
46. Dès lors, la Cour conclut que les circonstances de l'espèce exigent qu'elle ordonne de toute urgence, en vertu de l'article 27(2) du protocole et de l'article 51(1) du Règlement, le sursis à toute mutation du titre foncier No. 14140 volume LXIX folio 149 de la circonscription de Cotonou au profit de l'adjudicataire ou de tout tiers bénéficiaire et à toute mesure de dépossession du requérant de l'immeuble dont s'agit, en exécution du jugement ADD No. 14/19/CSI/TCC du 19 décembre 2019.
47. Pour lever toute équivoque, la Cour précise que la présente ordonnance ne préjuge en rien ses conclusions sur la compétence, la recevabilité et le fond de la requête.

VI. Dispositif

48. Par ces motifs,

La Cour,

A l'unanimité,

Ordonne à l'État défendeur de :

- i. Surseoir à toute mutation du titre foncier No. 14140 volume LXIX folio 149 de la circonscription de Cotonou au profit de l'adjudicataire ou de tout tiers bénéficiaire et à toute mesure de dépossession du requérant de l'immeuble dont s'agit, en exécution du jugement ADD en attendant l'examen au fond de la requête par la Cour.
- ii. Faire rapport à la Cour dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la présente ordonnance, sur les mesures prises pour la mettre en œuvre.