

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(O.H.A.D.A)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(C.C.J.A)**

Première chambre

Audience publique du 23 janvier 2020

Pourvoi : n°137/2019/PC du 02/05/2019

Affaire : Société Civile Immobilière SANTALA (SCI SANTALA)
(Conseil : Maître Abou Dialy KANE, Avocat à la Cour)

Contre

Banque Islamique du Sénégal (BIS SA)

Arrêt N° 014/2020 du 23 janvier 2020

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 23 janvier 2020 où étaient présents :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Birika Jean Claude BONZI,	Juge
Mahamadou BERTE,	Juge
Mesdames : Afiwa-Kindéna HOHOUETO	Juge
Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE	Juge
et Maître Edmond Acka ASSIEHUE,	Greffier en chef ;

Sur le recours enregistré sous le n°137/2019/PC du 02 mai 2019 et formé par Maître Abou Dialy KANE, Avocat à la Cour, demeurant au 67, Rue Vincens en face DGID à Dakar, Sénégal, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière SANTALA, dite SCI SANTALA, dont siège est à Dakar,

Zone A, Villa n°12, dans la cause qui l'oppose à la Banque Islamique du Sénégal, en abrégé la BIS, ayant son siège à Dakar, Rue Huart x Amadou Assane NDOYE,

en cassation de l'arrêt n°07 du 20 février 2019 rendu par la Cour d'appel de Dakar et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisies immobilières et en dernier ressort ;

En la forme :

Reçoit l'appel sous-tendu par le moyen tiré de l'inexistence de la créance ;

Le déclare irrecevable pour le surplus ;

Au fond :

Confirme le jugement ;

Condamne aux dépens la Société Civile Immobilière SANTALA... » ;

La requérante invoque au soutien de son recours les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

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 que, selon l'arrêt attaqué, la Banque Islamique du Sénégal a initié une procédure de saisie immobilière contre la SCI SANTALA devant le Tribunal de grande instance hors classe de Dakar qui, par jugement du 19 juin 2018, a rejeté les dires de cette dernière et renvoyé l'affaire pour adjudication ; que sur appel de la SCI SANTALA, la Cour de Dakar a rendu l'arrêt dont pourvoi ;

Attendu que par lettre n°1092/2019/GC/G4 du 23 mai 2019, le Greffier en chef a signifié le recours au défendeur qui n'a ni comparu ni conclu ; que le principe du contradictoire ayant été observé, il y a lieu de statuer ;

Sur la violation, relevée d'office par la Cour, des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Vu l'article 28 bis, 1^{er} tiret, du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'en vertu des dispositions combinées des alinéas 1 et 2 de l'article 300 de l'Acte uniforme précité, « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière (...) peuvent être frappées d'appel (...) lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance (...) » ;

Attendu qu'il appert des énonciations de l'arrêt attaqué que la cour a déclaré recevable le moyen d'appel tiré de l'inexistence de la créance et irrecevables les autres moyens de l'appelante, au motif que ceux-ci n'entrent « *pas dans les prévisions de l'article 300 de l'Acte uniforme, texte qui énumère limitativement les cas donnant ouverture à appel pour ce qui concerne les décisions rendues en matière de saisies immobilières* » ; qu'en statuant ainsi, alors que le texte précité ouvre la voie de l'appel en présence des « décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière » qui « statuent sur » l'un des cas qu'il énumère, ce qui était précisément le cas, les juges d'appel ont violé, par mauvaise application, les dispositions de cet article 300 ; qu'il y a lieu pour la Cour de le relever d'office, de casser la décision entreprise de ce seul chef et d'évoquer l'affaire sur le fond en application de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que suivant convention du 17 août 2016, la Banque Islamique du Sénégal accordait à la SCI SANTALA un financement de 200 000 000 de FCFA destiné à l'acquisition de deux terrains nus et un immeuble bâti ; qu'en garantie du remboursement, la SCI SANTALA lui consentait une hypothèque sur son immeuble ; que par exploit du 11 janvier 2018, la banque servait à la SCI SANTALA un commandement de payer valant clôture de compte avec un solde débiteur de 218.624.712 FCFA ; que par exploits des 15 février et 15 mars 2018, elle délaissait à la SCI SANTALA un commandement valant saisie immobilière ; que par jugement du 19 juin 2018, le Tribunal de grande instance hors classe de Dakar rejetait les dires de la SCI SANTALA visant l'annulation des poursuites, modifiait la mise à prix à 300.000.000 de FCFA et renvoyait l'affaire pour adjudication ; que par acte du 27 juin 2018, la SCI SANTALA interjetait appel dudit jugement ; que devant la cour d'appel, il reproche au premier juge d'avoir rejeté ses dires alors

que la créance poursuivie est inexistante et que la BIS ne lui avait pas signifié, en même temps que le commandement valant saisie réelle, la grosse notariée d'ouverture de crédit, fondement des poursuites ; qu'elle sollicite par conséquent l'infirmité du jugement entrepris et l'annulation des poursuites ; qu'en réplique, la BIS a plaidé l'irrecevabilité de l'appel relativement à son second moyen en application, selon elle, de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Sur le moyen tiré de l'inexistence de la créance

Attendu que la créance poursuivie par la banque ne souffre d'aucune contestation sérieuse en son principe, dans la mesure où celle-ci est corroborée par diverses pièces produites au dossier, notamment le contrat notarié de prêt signé par les parties, en forme exécutoire, ainsi que l'arrêté de compte établissant un solde débiteur au passif de la SCI SANTALA ; qu'en rejetant les dires de cette dernière relativement à sa contestation y afférente, le premier juge a fait une saine application du droit ; que le jugement entrepris sera confirmé sur ce chef ;

Sur le moyen tiré de la non-signification de la grosse notariée d'ouverture de crédit en même temps que le commandement

Attendu que l'appelante prétend que l'intimée ne lui a pas signifié l'acte d'ouverture de crédit en même temps que le commandement et qu'il en résulte une violation de l'article 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Mais attendu que ce moyen qui n'est pas compris dans l'acte d'appel doit être déclaré irrecevable, en application des dispositions de l'article 301 alinéa 3 de l'Acte uniforme précité, selon lequel, « L'acte d'appel contient l'exposé des moyens de l'appelant à peine de nullité. » ; que, surabondamment, même avérée, la violation des dispositions de l'article 254 sus-évoqué ne peut, en vertu de l'article 297 alinéa 2 du même Acte uniforme, entraîner la nullité des poursuites qu'à charge par celui qui s'en prévaut de justifier d'un préjudice lié directement à l'irrégularité qu'il invoque, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de débouter la SCI SANTALA de son appel, de confirmer le jugement entrepris et ordonner la continuation des poursuites après accomplissement des formalités requises ;

Sur les dépens

Attendu qu'il y a lieu de laisser les dépens à la charge de la défenderesse ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule l'arrêt attaqué ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Déboute la SCI SANTALA de toutes ses demandes ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Renvoie la cause et les parties devant le Tribunal de grande instance hors classe de Dakar pour continuation des poursuites ;

Dit qu'il sera procédé aux formalités de publicité requises et que le Président du Tribunal de grande instance hors classe de Dakar fixera une nouvelle date d'adjudication à la demande de la partie la plus diligente ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier en chef