

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

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(CCJA)**

Deuxième Chambre

Audience publique du 25 juin 2020

Pourvoi : n°097/2019/PC du 08/04/2019

Affaire : Banque Internationale pour le Mali

(Conseils : Cabinet d'Avocats « Etude YOUBA », Avocats à la Cour)

Contre

- **BROADWAY CAFE**
- **MAHAMADOU DIOP**
- **IBRAHIMA DIOP**

(Conseil : Maître Idrissa BACARMAÏGA, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 209/2020 du 25 juin 2020

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 publique du 25 juin 2020 où étaient présents :

Monsieur Djimasna N'DONINGAR,	Président
Madame Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Messieurs Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge, rapporteur
Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
Mounetaga DIOUF,	Juge
Et Maître BADO Koessy Alfred,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 08 avril 2019 sous le n°097/2019/PC, formé par le cabinet d'avocats « Etude YOUBA », sis à Djélibougou, rue 284 Porte 121, BP 705, agissant au nom et pour le compte de la Banque Internationale pour le Mali, en abrégé BIM, SA dont le siège est à l'avenue de l'Indépendance, Bolibana, Bamako BP 15, représentée par son Directeur général, dans la cause l'opposant à la société Broadway Café, qui a son siège à Quinzambougou, rue 368 Porte 60, Bamako, représentée par son Gérant, monsieur Mahamadou DIOP, commerçant, demeurant à Bamako, rue 832 Porte 224 Hippodrome, et monsieur Ibrahima DIOP, opérateur économique, demeurant à 470, Couvent Avenue, Apt 35, New York 10031,

en cassation de l'arrêt n°694 du 06 septembre 2017 rendu par la Cour d'appel de Bamako, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

En la forme : Reçoit l'appel interjeté ;

Au fond : Annule le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau et par évocation :

Rejette l'exception d'incompétence et l'irrecevabilité de la demande soulevée par la BIM-SA ;

Déclare l'appel mal fondé.

Reçoit la société Broadway et autres en leur action.

Prononce l'annulation du jugement d'adjudication n°317 du 31 Octobre 2016 ayant déclaré la BIM-SA adjudicataire des immeubles objets des titres fonciers n°5155 CV vol. XXVII, Fol.9, inséré au livre foncier du District de Bamako sis à Badalabougou appartenant à la société Broadway Café-SARL et n°585, VO 311, Fol.168 inséré au livre foncier du District de Bamako sis à Quinzambougou appartenant aux sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP.

Invalide la procédure postérieurement à l'audience éventuelle.

Déboute la BIM-SA de sa demande reconventionnelle.

La condamne 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 Arsène Jean Bruno MINIME, 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 des pièces du dossier de la procédure que, dans une procédure de saisie immobilière entreprise par la BIM contre la société Broadway Café, débitrice, et les sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP, constituants hypothécaires, le juge des criées du Tribunal de grande instance de la Commune V du District de Bamako rendait le jugement n°317 du 31 octobre 2016 adjugeant à la BIM les immeubles objets des titres fonciers n°5155, vol XXVII folio 9 sis à Badalabougou appartenant à la société Broadway café et n°585 vol III folio 168 sis à Quinzambougou appartenant aux sieurs DIOP, tous insérés au livre foncier de Bamako pour respectivement les sommes de 1.000.000.000 FCFA et 245.000.000 FCFA ; que cette adjudication était annulée par jugement du 21 novembre 2016 du Tribunal de grande instance de la Commune V du District de Bamako ; que sur appel de la BIM, la Cour de Bamako rendait, en date du 06 septembre 2017, l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Sur le premier moyen de cassation, pris en sa première branche, tiré de la violation de l'article 246 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 les dispositions de l'article 246 de l'Acte uniforme visé au moyen, en ce qu'il a considéré l'absence de signification du jugement du 30 septembre 2015 rendu à l'audience éventuelle comme une nullité d'ordre public affectant la vente aux enchères du 31 octobre 2016 alors, selon le moyen, que par cet article le législateur OHADA interdit la clause de voie parée, les ventes de gré à gré, l'application de tout autre texte ou toute convention similaire permettant à un créancier de vendre les biens immobiliers de son débiteur en dehors de la procédure de vente sur saisie immobilière règlementée par l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu que l'article 246 de l'Acte uniforme susvisé prescrit les conditions et le respect de formalités pour la vente forcée d'un immeuble pour lesquelles on ne peut y déroger par des conventions contraires ; que l'ordre public, tel que prévu par ce texte, interdit seulement aux parties de déroger, par convention, aux règles de la saisie immobilière en obligeant le créancier, sauf en cas de pacte comissoire, à procéder à la réalisation par voie judiciaire de l'immeuble du débiteur ; que l'article 274 du même Acte uniforme prévoit que la décision

judiciaire rendue à l'occasion de l'audience éventuelle est levée et signifiée à la demande de la partie la plus diligente ; que la formalité de signification du jugement rendu lors de l'audience éventuelle n'a aucune incidence sur le jugement d'adjudication ; qu'en revanche, en tant que formalité destinée à informer une partie de la décision rendue, elle constitue le point de départ du délai de l'appel contre le jugement de l'audience éventuelle prévu à l'article 300 de l'AUPSRVE et celui du recours en cassation lorsque l'appel n'est pas ouvert contre ledit jugement ;

Attendu qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu la signification du jugement rendu à l'audience éventuelle, édicté à l'article 274 de l'Acte uniforme susvisé, comme une formalité d'ordre public prévue par l'article 246 du même Acte uniforme dont l'absence de l'accomplissement entrainerait la nullité du jugement d'adjudication ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte visé au moyen ; qu'il s'ensuit que la cassation est encourue sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres moyens ;

Sur l'évocation

Attendu que, par exploit en date du 06 décembre 2016, la BIM interjetait appel du Jugement n°345 rendu le 21 novembre 2016 par le Tribunal de grande instance de la Commune V du District de Bamako dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, en matière d'urgence de saisie immobilière, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare compétent ;

Rejette l'irrecevabilité invoquée ;

Déclare en outre la demande bien fondée ; Y accédant ;

Annule le jugement d'adjudication N°317 du 31 octobre 2016, ayant déclaré la BIM SA adjudicataire des immeubles, objets des titres fonciers N°5155 CV, Vol. XXVII, Fol. 9, inséré au livre foncier du District de Bamako sis à Badalabougou appartenant à la société Broadway Café SARL et 585, Vol III, Fol.168 inséré au livre foncier du District de Bamako sis à Quinzambougou appartenant aux sieurs Mahamadou et Ibrahim tous DIOP ;

Condamne la BIM aux dépens. » ;

Attendu qu'au soutien de son recours, la BIM conclut d'abord à l'incompétence du premier juge qui, pour rejeter sa demande de renvoi d'audience, lui a opposé à tort les dispositions de l'article 49 de l'AUPSRVE et a statué en matière d'urgence, alors, d'une part, que l'annulation de jugement d'adjudication relèverait de la compétence exclusive du juge de fond et, d'autre part, que les intimés auraient déjà formé, devant la Cour de céans et sur les moyens, un pourvoi contre l'arrêt infirmatif du 16 septembre 2016 rendu par la

Cour d'appel de Bamako ayant ordonné la continuation des poursuites et renvoyé la cause et les parties à l'audience d'adjudication ; qu'ensuite la BIM conclut à l'irrecevabilité de la requête en annulation des intimés au motif que celle-ci violerait les articles 293 et 313 du même Acte uniforme en ce que les griefs dont les requérants se prévalent pour solliciter l'annulation du jugement d'adjudication seraient antérieurs à l'audience éventuelle et à celle d'adjudication et rejeté par l'arrêt n°453 du 16 septembre 2016 de la cour d'appel ; qu'enfin, la BIM conclut à l'annulation du jugement critiqué et à la condamnation des intimés au paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive ; qu'elle soutient notamment que c'est à tort que le tribunal a jugé que la nullité résultant d'une omission de formalité prévue à l'article 274 de l'AUPSRVE proviendrait de l'article 246 du même Acte uniforme ; que l'article 274 ne fait aucune obligation de signifier le jugement rendu à l'audience éventuelle et ne prévoit aucune nullité en cas d'omission ou de défaut de signification de cette décision ;

Attendu qu'en réponse, les intimés concluent à la confirmation de la décision du premier juge ;

Sur l'exception d'incompétence

Attendu, en premier lieu, qu'il résulte du dossier que la demande de nullité du jugement d'adjudication a bien été portée par voie d'action principale devant le Tribunal de grande instance de la Commune V du District de Bamako, juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite, conformément à l'article 313 de l'AUPSRVE ; que le fait pour ce tribunal de considérer que cette instance est caractérisée par la rapidité qui permet au juge de fond de statuer comme « en matière d'urgence de saisie immobilière », ne signifie pas qu'il a statué en qualité de juge de l'article 49 du même Acte uniforme ;

Attendu, en second lieu, que la saisine sur pourvoi des intimés de la Cour de céans sur la base des mêmes moyens contre un arrêt de la cour d'appel ne saurait entamer en rien la compétence du tribunal saisi d'une nouvelle instance conformément à l'article 313 de l'AUPSRVE ;

Attendu que, dès lors, l'exception d'incompétence sera rejetée ;

Sur l'irrecevabilité de la requête

Attendu qu'il est établi par la procédure que la demande en annulation de la décision d'adjudication est soutenue par la non signification et la non transcription dans le cahier de charge du jugement rendu à l'occasion de l'audience éventuelle ; que, contrairement aux prétentions de la BIM, une telle demande est recevable dès lors qu'elle est introduite dans le délai de 15 jours suivant la décision et qu'elle s'appuie sur des causes postérieures à l'audience éventuelle, prévues par l'article 313 de l'AUPSRVE ; qu'il y'a lieu de rejeter également cette exception ;

Sur la nullité du jugement d'adjudication

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du moyen de cassation, il y a lieu, pour la Cour de céans, d'infirmer le jugement du 21 novembre 2016 rendu par le Tribunal de grande instance de la Commune V du District de Bamako et, statuant à nouveau, de débouter la société Broadway Café et les sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP de leur demande d'annulation du jugement d'adjudication ;

Sur la demande reconventionnelle

Attendu que la BIM sollicite la condamnation des intimés au paiement de 100.000.000 F CFA de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Mais attendu que le recours exercé par les intimés est prévu par la loi et n'est pas abusif ; que la BIM sera alors déboutée de sa demande reconventionnelle ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, la société Broadway Café et les sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'Arrêt n°697 rendu le 06 septembre 2017 par la Cour d'appel de Bamako ;

Evoquant et statuant sur le fond :

- Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

En la forme :

- Rejette les exceptions d'incompétence et d'irrecevabilité de la requête soulevées par la Banque Internationale pour le Mali ;

Au fond :

- Déboute la société Broadway Café et les sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP de leur demande d'annulation du jugement d'adjudication n°317 du 31 octobre 2016 ;
- Déboute la Banque Internationale pour le Mali de sa demande reconventionnelle ;

- Condamne la société Broadway Café et les sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP aux dépens.

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

Le Greffier

Le Président