

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

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

Première chambre

Audience publique du 29 juin 2017

Pourvoi : n° 155/2016/PC du 21/07/2016

**Affaire : - Mamadou DOUKOURE
- Société New Market Sarl**

(Conseil : Maître Célestin M'FOUTOU, Avocat à la Court)

Contre

Banque CREDIT DU CONGO

Arrêt N°144/2017 du 29 juin 2017

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 29 juin 2017 où étaient présents :

Madame	Flora DALMEIDA MELE,	Présidente
Messieurs	Marcel SEREKOISSE SAMBA, Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Juge, rapporteur Juge
et Maître	Edmond Acka ASSIEHUE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 21 juillet 2016 sous le n° 155/2016//PC et formé par Maître Célestin M'FOUTOU, Avocat à la Cour, Cabinet sis au Boulevard Général DE GAULLE, immeuble de la CNSS Centre-ville, Pointe-Noire, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Mamadou DOUKOURE, Congolais, marié, demeurant au quartier SIAFOUMOU, BP 1988, Pointe-Noire, dans la cause qui l'oppose à la BANQUE CREDIT DU CONGO, sise à Pointe-Noire,

en cassation de l'arrêt n° 117 rendu le 30 juillet 2015 par la Cour d'appel de Pointe-Noire et dont le dispositif suit :

« Par ces motifs

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

En la forme :

Reçoit l'appel formé par la société NEW MARKET et Mamadou DOUKOURE ;

Au fond

Confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

Renvoie la cause devant le Tribunal de Grande Instance de Pointe- Noire pour la poursuite de la vente ;

Condamne la société NEW MARKET et Mamadou DOUKOURE aux dépens. » ;

Attendu que les requérants invoquent à l'appui de leur recours dix (10) moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Marcel SEREKOÏSSE-SAMBA, 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 résulte des pièces du dossier de la procédure que par convention notariée, actée par Maître Maurice MASSELOT et enregistrée le 31 mai 2011, la Banque Crédit Du Congo a consenti à la société New Market Sarl, représentée par son Gérant statutaire, Monsieur Mamadou DOUKOURE, une autorisation de découvert de la somme de cent millions (100.000.000) de FCFA ; qu'en garantie du remboursement, la banque a obtenu une caution hypothécaire sur deux immeubles appartenant respectivement à Monsieur DOUKOURE et à son fils mineur DOUKOURE Halin Mohamed, une caution personnelle solidaire de Monsieur DOUKOURE en date du 06 mai 2011 et un nantissement de fonds de commerce avec renouvellement hypothécaire suivant une nouvelle convention du 31 juillet 2012 notariée par Maître Raymond ASSAH, notaire à Pointe-Noire, aux termes de laquelle les parties ont convenu de la subroger à la première convention d'autorisation de découvert, devenue alors « caduque » ; que DOUKOURE et la société New Market n'ayant pas honoré leurs engagements, la Banque Crédit du Congo a entamé l'exécution forcée par la procédure de réalisation des hypothèques devant le Tribunal de grande instance de Pointe Noire qui, statuant sur les dires et observations de la société New Market et DOUKOURE, a rejeté leur demande de sursis de la procédure d'adjudication,

ordonné la poursuite de la vente et a fixé au 27 décembre 2013 la date de l'adjudication ; que la Cour d'appel de Pointe Noire a confirmé ledit jugement par l'arrêt sus-énoncé dont pourvoi ;

Attendu que par correspondance n° 1021/2016/G2 du 27 juillet 2016, le Greffier en chef de la Cour de céans a signifié à la Banque Crédit Du Congo, S/C de Maître Sylvie Nicole MOUYECKETNGANA, Avocat à la Cour, le recours en cassation formé par la société New Market et Monsieur Mamadou DOUKOURE ; que la défenderesse n'y a pas réservé de suite ; que le principe du contradictoire ayant été ainsi respecté, il y a lieu de passer outre et statuer ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 247 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce qu'il a validé un commandement aux fins de saisie et la poursuite de la saisie immobilière en se fondant sur un titre caduc et périmé pour non-renouvellement de l'inscription hypothécaire, alors que l'acte ou le document caduc perd son efficacité juridique et ne permet au titulaire de n'en tirer aucun bénéfice ;

Mais attendu que la créance de la Banque Crédit Du Congo dont le recouvrement est poursuivi repose sur une convention notariée d'ouverture de crédit enregistrée le 31 mai 2011, revêtue de la formule exécutoire ; que ladite créance, non contestée dans son existence par Mamadou DOUKOURE et la société New Market, est liquide ; que le non-respect par ces derniers des échéances convenues pour l'extinction de la créance la rend immédiatement exigible ; qu'en outre, la convention de nantissement du 31 juillet 2012 notariée par Maître ASSAH, non seulement reprend littéralement en son article VIII les mêmes garanties consacrées par l'article VII de la convention du 31 mai 2011, mais aussi renforce lesdites garanties par le nantissement du fonds de commerce ; que dans ces conditions, c'est à bon droit que la Banque Crédit Du Congo a réalisé les hypothèques sur la base d'un titre exécutoire valide ; qu'il y a lieu de rejeter cette première branche du premier moyen comme non fondé ;

Sur la deuxième branche du premier moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 247 de l'Acte uniforme sus-indiqué en ce qu'il a retenu que la créance remplissait les conditions prescrites à l'alinéa 2 dudit article, alors qu'« il a constaté qu'aucun acte prévu par les conventions signées par les parties ne justifie que les formalités, les mises en demeure et commandement nécessaires, les délais, étaient imparties pour rendre la totalité de la créance exigible par anticipation » ;

Mais attendu que tel que libellé, le moyen, vague et imprécis, mélangé de fait et de droit, doit être déclaré irrecevable ;

Sur la troisième branche du premier moyen ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 247 alinéa 1^{er} du même Acte uniforme en ce qu'il a décidé que les conditions requises pour engager la saisie immobilière étaient réunies, alors que la clôture juridique du compte n'a pas été établie contradictoirement pour la fixation définitive du montant de la créance ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 1^{er} de la « Convention d'autorisation avec nantissement de fonds de commerce et renouvellement des cautions hypothécaires », les parties ont convenu « expressément de procéder...à la consolidation de l'encours du compte courant qui s'élève à la date du 14 juin 2012 à FCFA 127.498.370 » ; que le montant de la créance ayant été ainsi arrêté de commun accord, les stipulations de l'article 247 alinéas 1 et 2 de l'Acte uniforme susvisé, dans ces conditions, ont bien été observées ; qu'il y a lieu de rejeter cette troisième branche du moyen ;

Sur le deuxième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de n'avoir pas sursis à la poursuite de la vente en raison de l'existence de la procédure introduite devant la juridiction compétente en nullité de la convention de caution qui justifiait que la décision à intervenir soit attendue pour que le titre soit définitivement acquis comme dit à l'article 247 alinéa 2 de l'Acte uniforme suscité ;

Mais attendu que Mamadou DOUKOURE revêt en lui la double qualité indissociable de Gérant représentant légal de la société New Market et de caution solidaire et personnelle ; qu'il aurait été déchargé de sa responsabilité de caution par une décision judiciaire devenue définitive s'il était un tiers vis-à-vis de la société ; qu'en outre, une quelconque nullité de la caution n'entamerait en rien le titre exécutoire fondant la créance de la Banque Crédit Du Congo à l'égard de la société New Market conformément à l'article 247 alinéa 1 de l'Acte sus-indiqué ; qu'ainsi, la Cour d'appel n'a en rien commis le grief allégué ;

Sur le troisième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 254-1 du même Acte uniforme en ce qu'il n'a pas retenu que le commandement était vicié du fait que l'Huissier de Justice s'est servi d'une photocopie du titre exécutoire, alors que l'article 254-1 susvisé exige que l'original soit utilisé et en fait une formalité substantielle à peine de nullité ;

Mais attendu que tel qu'énoncé, l'article 254 alinéa 2,1) n'exige pas la production de l'original du titre exécutoire ; que le moyen, tel qu'il est libellé, ajoute à la loi alors qu'il n'y a pas lieu de distinguer là où la loi ne distingue pas ; que le moyen doit donc être rejeté ;

Sur le quatrième moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 254-6) de l'Acte uniforme précité en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de nullité du commandement, en motivant simplement que l'acte contient la constitution d'avocat, alors que les mentions de ces dispositions selon lesquelles « les actes d'opposition audit commandement, offres réelles et toutes significations seront notifiées auprès de l'avocat constitué » sont substantielles et leur omission expose l'acte à la nullité ;

Mais attendu que l'article 254 alinéa 2, 6) stipule :

« A peine de nullité, ce commandement doit..... contenir :

6) la constitution de l'avocat chez lequel le créancier poursuivant élit domicile et où devront être notifiés les actes d'opposition au commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie. » ; qu'aussi bien les préambules du jugement du 16 novembre 2013 statuant sur les dires et observations que ceux de l'arrêt querellé mentionnent bien les nom et adresse du « Cabinet MOUYECKET NGANA Sylvie Nicole, représentant la Banque Crédit Du Congo » ; que la société New Market Sarl et Mamadou DOUKOURE ne rapportent pas la preuve que tous les actes relatifs à la saisie immobilière ont été notifiés ailleurs qu'à ce Cabinet ; qu'il y a lieu de rejeter le grief formulé en ce quatrième moyen ;

Sur le cinquième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 267 de l'Acte uniforme sus-évoqué en ce qu'il n'a pas prononcé la nullité du cahier des charges qui contient un titre exécutoire qui n'est pas celui en vertu duquel les poursuites des saisies immobilières sont exercées et d'avoir jugé que ce grief n'est pas sanctionné de nullité par l'article 267-2), alors que cette disposition a prévu cette nullité ;

Mais attendu, comme il a été spécifié plus haut dans les motifs de la première branche du premier moyen, que la convention de nantissement du fonds de commerce en date du 31 juillet 2012 n'annule pas celle du 31 mai 2011 autorisant le découvert et constituant le fondement juridique de la créance de la Banque Crédit Du Congo, mais au contraire la complète en renforçant la garantie du créancier par une sûreté supplémentaire qu'est ledit nantissement ; qu'ainsi, le

cahier des charges a contenu un titre exécutoire valide qui motive la saisie pratiquée ; que ce moyen doit également être rejeté ;

Sur le sixième moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 270, 1) et 2) de l'Acte uniforme susvisé, en ce que les délais prévus par ces textes n'ont pas été observés par la sommation de prendre communication du cahier des charges, alors que cette disposition impartit un délai d'au moins trente jours avant la date de l'audience éventuelle ;

Mais attendu que la Cour d'appel relève à bon droit que selon l'article 270-1) « les jour et heure d'une audience dite éventuelle au cours de laquelle il sera statué sur les dires et observations qui auraient été formulés, cette audience ne pouvant avoir lieu au moins trente jours après la dernière sommation »; que celle-ci étant le commandement de payer servi le 26 février 2013, et que l'audience étant fixée au 17 mai 2013, plus de trente jours se sont écoulés entre les deux actes ; qu'ainsi, le moyen n'est pas fondé ; qu'il échet de le rejeter ;

Sur le septième moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des articles 53 et 96 du Code congolais de procédure civile, commerciale, administrative et financière, en ce qu'il a manqué d'exposer certaines prétentions des appelants, notamment, en ce que, d'une part, les appelants avaient exposé que la Banque Crédit Du Congo n'a pas procédé à la clôture juridique du compte, que la caution qui n'était pas régulièrement informée des incidents de paiement a payé les échéances impayées mettant fin à l'incident de paiement ; d'autre part, qu'ils ont demandé que le jugement soit infirmé du fait que le Notaire désigné pour procéder à la vente n'a été désigné ni dans les conventions, ni dans un acte postérieur ; qu'enfin ils avaient évoqué l'absence de clôture juridique du compte pour en tirer la conclusion que la créance n'a pas été rendue liquide et exigible, alors que l'article 53 dispose que « le jugement doit exposer les prétentions des parties et leurs moyens.... » ;

Mais attendu que l'arrêt querellé a confirmé en toutes ses dispositions le jugement attaqué devant la Cour d'appel par adoption de ses motifs ; que, d'une part, comme spécifié plus haut dans les trois branches du premier moyen et dans le deuxième moyen, la clôture du compte a été expressément convenue entre les parties ; que d'autre part, le tribunal a retenu que « le cahier des charges énonce que la vente aura lieu en l'étude de Maître Maurice MASSELOT, Notaire, il s'agit du Notaire convenu entre les parties pour l'adjudication tel qu'indiqué à l'article 9 de la convention d'hypothèque » ; qu'ainsi, les juridictions du fond ont

bien exposé les prétentions des parties ; que le moyen manque de fondement ; qu'il y a lieu de le rejeter ;

Sur le huitième moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 142 du Code congolais de procédure civile, commerciale, administrative et financière, en ce qu'il n'a pas pris en considération tous les faits résultant des débats et, notamment, le fait que les appelants ont évoqué l'absence de clôture juridique du compte, le fait que ni la débitrice principale, ni la caution n'ont reçu de mise en demeure dans les conditions fixées par les conventions, enfin le fait que la caution qui n'a pas été informée des incidents de paiement a réglé les échéances impayées ;

Mais attendu que pour les mêmes motifs qui ont déterminé le rejet des premier, deuxième et septième moyens ci-dessus, il échet de rejeter également le présent moyen ;

Sur le neuvième moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des articles 61 et 100 du Livre 1 Tome 2 du Code général des impôts du Congo, en ce qu'il a validé l'enregistrement tardif du commandement aux fins de saisie-immobilière, alors qu'il s'est écoulé plus de dix (10) jours entre le 26 février 2013, date de l'acte et le 18 mars 2013, date de l'enregistrement ;

Mais attendu que l'article 61 dudit Code général des impôts dispose :

« Le délai de faire enregistrer les actes des agents d'exécution et autres ayant pouvoir de faire des exploits et procès-verbaux est de dix jours » ;

Que l'article 100 du même Code stipule :

« La peine contre un agent d'exécution ou autre ayant pouvoir de faire des exploits ou procès-verbaux, est, pour un exploit ou procès-verbal non présenté à l'enregistrement dans le délai, d'une amende de 10.000 FCFA et, de plus, d'une somme équivalente au montant du droit de l'acte non enregistré. L'exploit ou procès-verbal non enregistré est déclaré nul et le contrevenant, responsable de cette nullité envers la partie. » ;

Attendu qu'il ressort de la combinaison de ces deux dispositions que l'enregistrement d'un acte, exploit ou procès-verbal, effectué au-delà du délai de dix jours imparti par l'article 61 sus-énoncé n'est sanctionné par l'article 100 que d'une amende de 10.000 FCFA et d'une somme équivalente au montant du droit d'enregistrement de l'acte, mais pas sanctionné de nullité ; que seul est passible de nullité l'acte qui n'a pas du tout été enregistré ; que la Cour d'appel de Pointe-Noire, en ne prononçant pas cette nullité contre l'exploit de commandement

querellé, a fait une saine application des dispositions susmentionnées ; qu'il échet de rejeter ce moyen ;

Sur le dixième moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué de n'avoir pas donné des réponses aux conclusions des appelants qui ont soutenu que la créance objet de poursuites n'était pas rendue exigible du fait que la créancière n'a pas procédé à la clôture juridique du compte et que la caution qui n'était pas informé des incidents de paiement a réglé les échéances impayées rendant ainsi les poursuites injustifiées ;

Attendu que, comme il a été précisé plus haut dans la première branche du premier moyen et dans le deuxième moyen, Monsieur Mamadou DOUKOURE, qui est le Gérant statutaire de la société New Market Sarl, ne pouvait pas « ne pas être informé des incidents de paiement » pour être exonéré de ses obligations de caution ; que ce moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que Mamadou DOUKOURE et la société New Market Sarl ayant succombé, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par Mamadou DOUKOURE et la société NEW MARKET Sarl ;

Les condamne aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier