

**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 12 décembre 2019

Pourvoi : n°138/2019/PC du 02/05/2019

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

Contre

CBAO Groupe Attijari Wafa Bank SA

Arrêt N° 327/2019 du 12 décembre 2019

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 12 décembre 2019 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°138/2019/PC du 02 mai 2019 et formé par Maître Abdou Dialy KANE, Avocat à la Cour, demeurant au 67, Rue Vincens en face de la Direction Générale des Impôts et Domaine à Dakar, Sénégal, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière « SANTALA », dite SCI SANTALA, dont le siège est à Dakar, Zone A, Villa n°12, dans la cause qui l'oppose à la CBAO Groupe Attijari Wafa Bank SA ayant son siège à Dakar, Place de l'Indépendance,

en cassation de l'arrêt n°08 rendu le 20 février 2019 par la Cour d'appel de Dakar et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Déclare l'appel irrecevable en tant qu'il est fondé sur la nullité du commandement valant saisie réelle et du cahier des charges mais aussi sur l'absence d'exigibilité de créance ;

Le déclare recevable sur l'absence de créance certaine ;

Au fond

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne la SCI SANTALA aux dépens... » ;

ensemble le jugement n°875 rendu le 13 septembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Dakar, dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en premier ressort :

En la forme :

Reçoit les dires ;

Au fond :

Les rejette comme étant mal fondés ;

Vu les dispositions des articles 267-10 et 275 de l'AU/PSRVE ;

Modifie d'office la mise à prix ;

La fixe désormais à la somme de 450.000.000 francs CFA ;

Fixe la nouvelle date d'adjudication au 13 novembre 2018. » ;

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 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 les indications du dossier, en recouvrement d'une créance qu'elle revendique sur la SCI SANTALA, la CBAO Groupe Attijari Wafa Bank initiait une procédure de saisie immobilière des titres fonciers 1382/GR et 1385/GR à elle donnés en garantie hypothécaire ; que par jugement

n°875 en date du 13 septembre 2018, le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Dakar rejetait les dires et observations de la SCI SANTALA ; que saisie par cette dernière, la Cour d'appel de Dakar rendait l'arrêt n°08 du 20 février 2019 ; que le pourvoi est dirigé tant contre l'arrêt de la cour d'appel que contre le jugement rendu par le tribunal ;

Attendu que par acte n°1093/2019/GC/G4 en date du 23 mai 2019, le Greffier en chef a signifié le recours à la CBAO Groupe Attijari Wafa Bank ; que celle-ci n'a ni comparu ni conclu ; que le principe du contradictoire ayant cependant été observé, il y a lieu pour la Cour de céans de statuer sur l'affaire ;

Sur la première branche du premier moyen pris de la violation de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'il est fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que les paiements allégués par la requérante ne sont pas établis et qu'il ressort des titres exécutoires constitués par les contrats notariés de prêt et de la lettre de clôture du compte « que le principe de créance est incontestable et que les poursuites y basées sont bien fondées », alors que la demanderesse avait successivement indiqué que la banque n'avait contre elle aucune créance certaine, liquide et exigible, que la convention de crédit avait prévu une domiciliation des loyers en vertu de laquelle les versements provenant des loyers des immeubles donnés en bail étaient reversés à la défenderesse et que, les versements ayant été effectués, elle ne devait aucun impayé à la banque au jour du commandement aux fins de la saisie immobilière ; qu'ainsi, en se bornant à relever un simple principe de créance pour décider que les poursuites étaient fondées et justifiées, sans démontrer que la créance réclamée était liquide et exigible, la cour d'appel a violé le texte visé au moyen et, par voie de conséquence, exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que, d'une part, l'article 247 de l'Acte uniforme visé au moyen dispose que « La vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance, liquide et exigible.

La poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision, ou pour une créance en espèces non liquidée ; mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après la liquidation. » ;

Qu'il en résulte que c'est seulement au stade de l'adjudication que l'exigence de liquidité de la créance peut faire obstacle à l'expropriation forcée ;

Attendu que, d'autre part, c'est en procédant par une appréciation souveraine des éléments produits au dossier que les juges d'appel ont déduit « que les paiements allégués par la SCI SANTALA ne sont pas établis » et que le principe de la créance de la défenderesse était « incontestable » ;

Que la Cour de céans est inhabile à contrôler une telle motivation ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, le critère d'exigibilité de la créance ne donnant lieu à aucun débat spécifique, il convient pour la Cour de rejeter cette première branche du premier moyen comme étant inopérante ;

Sur la seconde branche du premier moyen de cassation tiré de la violation des dispositions de l'article 254 de l'Acte uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement ayant retenu que « le fait qu'il soit indiqué dans le commandement que la vente sera poursuivie devant le Tribunal de commerce de Dakar procède, à l'évidence d'une simple erreur matérielle qui ne saurait retenir l'attention », alors, d'une part, que le commandement valant saisie indiquait une juridiction autre que celle devant laquelle les poursuites étaient exercées, que d'autre part la requérante avait plaidé la nullité des poursuites en se fondant sur ce fait et qu'enfin, la défenderesse, ayant sommé la requérante de prendre communication du cahier des charges déposé au Tribunal de grande instance hors classe de Dakar, ne pouvait plus l'inviter à déposer ses dires et à comparaître devant une autre juridiction ; qu'ainsi les juges du fond ont, selon la requérante, violé le texte susvisé et exposé leurs décisions à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « *A peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie.*

A peine de nullité, ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble et contenir : ... 4) l'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie » ;

Attendu par ailleurs qu'aux termes de l'article 297 alinéa 2 du même Acte uniforme, les formalités prévues par le texte précité ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque ; que la requérante n'ayant justifié d'aucun préjudice, il convient de rejeter cette seconde branche du premier moyen comme étant également inopérante ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement ayant rejeté l'argument de la requérante selon lequel les poursuites devaient être exercées devant la juridiction indiquée dans le commandement valant saisie, au motif « que le fait qu'il soit indiqué dans le commandement que la vente sera poursuivie devant le Tribunal de Commerce de Dakar procède, à l'évidence d'une simple erreur matérielle qui ne saurait retenir l'attention », alors que la désignation de la juridiction est une formalité prescrite à peine de nullité ; qu'en statuant de la sorte, la cour n'a pas rendu compte de l'identité de la règle que le premier juge avait voulu appliquer, manquant ainsi de donner une base légale à sa décision qui encourt alors la cassation ;

Mais attendu que les motifs des juges du fond, repris par le moyen, résultent de leurs propres constatations matérielles ; qu'il est par ailleurs relevé que ledit moyen reprend son précédent immédiat ; qu'il sera rejeté comme impertinent ;

Sur le troisième moyen pris de la dénaturation des pièces

Attendu que le moyen expose « *qu'il résulte des mentions de l'arrêt attaqué que la SCI SANTALA a plaidé en barre d'appel que la créance réclamée n'était pas exigible dès lors que conformément à la convention liant les parties, les loyers avaient fait l'objet d'une domiciliation irrévocable et qu'en vertu de ladite domiciliation, les loyers étaient versés dans le compte de la SCI SANTALA ouvert dans les livres de la banque poursuivante ; que l'arrêt attaqué indique que dans cette mouvance la SCI SANTALA a produit le contrat de location, une lettre adressée à l'Ambassade de Côte d'Ivoire portant obligation de paiement des loyers dans le compte ouvert dans les livres de la CBAO par la SCI SANTALA et diverses lettres de l'Ambassade adressées à la BICIS par lesquelles elle devait créditer le compte de la SCI ouvert à la CBAO au titre du paiement du prêt, avec en outre les relevés de compte ; (...) qu'en dépit de ces pièces, l'arrêt attaqué retient « (...) qu'il ne résulte d'aucune des pièces que ces loyers ont été effectivement versés dans le compte ouvert dans les livres de la CBAO ; que non plus, la preuve de la domiciliation irrévocable des loyers exigée par ladite banque et qui lui permet de requérir les versements concernés au locataire sous peine d'engager sa responsabilité en cas de défaillance, n'est pas rapportée et ne peut résulter des lettres de l'Ambassade de Côte d'Ivoire versées aux débats ; qu'il résulte de ce qui précède que les paiements allégués par la SCI SANTALA ne sont pas établis alors que des titres exécutoires constitués par les contrats notariés de prêt et la lettre de clôture du compte, il ressort que le principe de créance est incontestable et que les poursuites y basées sont bien fondées ; qu'il échet de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a rejeté les dires tendant à leur annulation pour absence*

de créance certaine » ; (...) que contrairement aux énonciations de l'arrêt, il résulte nettement des pièces en cause que l'Ambassade de Côte d'Ivoire en vertu du bail la liant à la SCI SANTALA verse tous les mois la somme de 5.000.000 ou de 10.000.000 tous les deux mois dans le compte de la SCI SANTALA ouvert dans les livres de la Banque Internationale pour le commerce et l'industrie du Sénégal dite BICIS, méconnaissant ainsi le sens de ces pièces écrites, claires et précises ; qu'en décidant que les paiements allégués par la SCI SANTALA n'étaient pas établis, alors que par le truchement de la domiciliation des loyers payés par l'Ambassade, des paiements de près de 100.000.000 ont été effectués, l'arrêt attaqué a dénaturé les pièces de la procédure, laquelle dénaturation a eu une influence décisive sur la solution donnée au litige » ; que selon la requérante, ce grief expose la décision attaquée à la cassation ;

Mais attendu que plutôt qu'une dénaturation des pièces de la cause, le moyen réprovoque l'appréciation faite par la cour des éléments de preuve produits au dossier par les parties ; que le moyen est mélangé de faits et de droit et sera déclaré irrecevable ;

Attendu qu'aucun des moyens de cassation proposés ne prospérant, il convient pour la Cour de rejeter le pourvoi comme étant mal fondé ;

Sur les dépens

Attendu que la demanderesse succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier en chef