

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

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

**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 30 juillet 2020**

**Pourvoi : n° 021/2019/PC du 18/01/2019**

**Affaire : Société SGI Holding FZE SA**

(Conseil : Maître Sylvanus BASSOUNDA, BASSOUNDA and PARTNERS  
Law Firm, Avocats à la Cour)

**contre**

**Le pool bancaire (ECOBANK TCHAD SA, LA SOCIETE  
GENERALE TCHAD SA, AFRILAND FIRST BANK  
CAMEROUN SA ET ECOBANK CAMEROUN SA)  
représenté par la société ECOBANK TCHAD SA  
(Conseil : Maître NGADJADOUM Josué, Avocat à la Cour)**

**Arrêt N° 282/2020 du 30 juillet 2020**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 30 juillet 2020 où étaient présents :

Messieurs Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président, rapporteur
Mahamoudou BERTE,	Juge
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge

et Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 18 janvier 2019 sous le n°021/2019/PC et formé par maître Sylvanus BASSOUNDA, Avocat à la Cour, demeurant à Sabangali corniche, avenue de la CEMAC, immeuble Hilton, N'Djamena, agissant au nom et pour le compte de la Société SGI Holding FZE

SA, société des Emirats arabes unis, ayant son siège social à Sharjah International Airport Free Zone, enregistrée sous le n° 08417 – Emirats Arabes Unis, prise en sa succursale du Tchad dénommée N'Djaména HILTON, ayant son siège à N'Djaména, au quartier Sabangali, Rue corniche, Avenue de la CEMAC, BP 6073, N'Djaména ,TCHAD, dans la cause qui l'oppose au POOL BANCAIRE (ECOBANK TCHAD SA, LA SOCIETE GENERALE TCHAD SA, AFRILAND FIRST BANK CAMEROUN SA ET ECOBANK CAMEROUN SA) représenté par ECOBANK TCHAD SA, sis à Avenue Charles DE GAULLE, BP 87, ayant pour conseil, maître NGADJADOUM Josué, Avocat à la Cour, BP 5554, Avenue Mobutu, N'Djaména - TCHAD,

en cassation de l'Arrêt n° 001/2018 rendu le 07 novembre 2018 par la Cour d'appel de N'Djaména et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de SGI Holding FZE et du POOL BANCAIRE représenté par ECOBANK TCHAD SA et par défaut contre SALIM CAPITAL FZE, en matière de saisie immobilière et en dernier ressort ;

En la forme :

Déclare irrecevable les appels de SGI HOLDING FZE SA et SALIM CAPITAL FZE ;

Ordonne la continuation de la poursuite ;

Condamne les appelants aux dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les sept moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Robert SAFARI ZIHALIRWA, second Vice-Président ;

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 le pool bancaire formé par ECOBANK TCHAD SA, la SOCIETE GENERALE TCHAD SA, AFRILAND FIRST BANK CAMEROUN SA ET ECOBANK CAMEROUN SA, dont le chef de file est ECOBANK TCHAD SA, a consenti un prêt de

17.120.000.000 FCFA à la société SGI HOLDING FZE SA pour la construction d'un complexe hôtelier ; qu'en garantie du remboursement dudit prêt, la SGI HOLDING FZE SA a consenti au pool bancaire, une inscription hypothécaire sur l'immeuble objet du titre foncier n° 3841; que faute de remboursement aux échéances convenues, en dépit des multiples relances et tentatives de règlement amiable, le pool bancaire a mis en demeure la SGI HOLDING FZE SA de payer ou de subir la déchéance du terme ; qu'aucun paiement n'étant intervenu pour y donner suite, le pool bancaire lui a fait servir, par exploit d'huissier de justice en date du 02 mai 2017, un commandement de payer aux fins de saisie immobilière ; que ce commandement, visé le 1<sup>er</sup> juin 2017, puis publié par le conservateur foncier, a été suivi le 19 juillet 2017, du dépôt du cahier des charges au greffe du Tribunal de commerce de N'Djaména ; que sommée d'en prendre connaissance, la SGI HOLDING FZE y a inséré ses dires et observations ; que par jugement n° 029/2017 rendu à l'audience éventuelle du 21 septembre 2017, le Tribunal de commerce de N'Djaména a rejeté les dires et observations, puis renvoyé la cause à l'audience d'adjudication ; que sur appel relevé de ce jugement par la SGI HOLDING FZE SA, la Cour d'appel de N'Djaména a rendu, le 07 novembre 2018, l'arrêt n° 001/2018, objet du pourvoi ;

**Sur les, premier, deuxième, troisième et septième moyens, tirés de « la violation de l'incompétence d'ordre public de la juridiction commerciale pour violation de l'article 248 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution », de la nullité du commandement de payer pour violation de l'article 254 du même acte uniforme, du non- respect du terme de la convention en violation des articles 198 à 200 de l'AUPSRVE et 1134 du code civil, et de l'inobservation de l'article 267 de l'AUPSRVE sur le montant de la mise à prix**

Attendu que par le premier moyen, la SGI HOLDING FZE SA fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable son appel formé contre le jugement n° 029-2017 rendu le 21 septembre 2017 par le Tribunal de commerce de N'Djaména sans relever l'incompétence de cette juridiction au profit du Tribunal de grande instance de la même ville, en application de l'article 248 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que le second moyen reproche à l'arrêt de n'avoir pas constaté que le commandement aux fins de saisie immobilière en tant qu'instrumentum, n'a pas été signifié par acte extrajudiciaire comme l'exige l'article 254 de l'acte uniforme susvisé ; que par le troisième moyen, il est fait grief à ce même arrêt, de n'avoir pas annulé, pour non-respect des termes de la convention de prêt, la saisie immobilière entreprise par le pool bancaire représenté par ECOBANK TCHAD, en violation des articles 1198 à 200 de l'AUPSRVE et 1134 du code civil; que le septième moyen reproche à l'arrêt d'entériner le montant de la mise à prix de l'immeuble objet de la saisie immobilière, en l'absence de l'évaluation de l'expert

désigné conformément à l'article 267 de l'AUPSRVE, par ordonnance n°007 rendu le 23 janvier 2017 par le Président du Tribunal de grande instance de N'Djamena ; que, selon la SGI HOLDING FZE SA, la Cour d'appel de N'Djamena, qui a déclaré son appel irrecevable, sans égard aux cas susvisés qui font partie de ceux prévus par l'article 300 de l'AUPSRVE, a exposé son arrêt à la cassation ;

Attendu que suivant l'article 300 alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis » ;

Attendu qu'aucun des quatre moyens réunis ne faisant partie des exceptions limitativement énumérées par le texte susvisé comme ouvrant la voie d'appel contre un jugement rendu en matière de saisie immobilière, la Cour d'appel, en déclarant l'appel irrecevable, n'a pas commis les griefs allégués ; qu'il échet de rejeter lesdits moyens ;

#### **Sur le quatrième moyen, tiré de « l'imprécision de l'identification de l'immeuble saisi »**

Attendu que la SGI Holding ZE SA relate qu'après avoir consenti une hypothèque sur le TF n° 3841 courant l'an 2011, elle a procédé, avec l'acquiescement tacite du Pool bancaire créancier, au morcellement dudit TF en date du 02 février 2012, de sorte qu'à ce jour, la superficie du TF n°3841 n'est plus de 232 m<sup>2</sup> mais plutôt de 52.860 m<sup>2</sup> ; qu'ainsi, poursuit-elle, les mentions relatives à la désignation de l'immeuble saisi contenues dans le pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière, dans le commandement aux fins de saisie immobilière et le cahier des charges sont inexacts en ce qu'elle désignent une propriété de 232.722 m<sup>2</sup> et non 52.860 m<sup>2</sup> ; qu'il est indéniable, conclut-elle, que la contestation au fond porte sur la quintessence même de la procédure et, surtout sur une mention prescrite à peine de nullité tant dans le commandement de saisie que dans le cahier des charges, et que cela étant, aucune poursuite ne peut avoir lieu avant qu'une décision de fond ne soit rendue sur le morcellement du TF hypothéqué ;

Mais attendu que, d'une part, ce moyen ne met en œuvre aucun des cas d'ouverture à cassation prescrits par l'article 28 bis du Règlement de procédure de la Cour de céans ; que, d'autre part, il ne précise pas la partie de l'arrêt qu'il critique et ne détermine pas en quoi l'arrêt attaqué, qui a retenu que « la contestation portant sur l'identification de la propriété objet de la saisie

immobilière n'est pas la contestation sur la propriété de l'immeuble prévue comme condition de la recevabilité de l'appel par l'article 300 de l'AUPSRVE, encourt les reproches allégués ; qu'étant ainsi vague et imprécis et ne mettant en œuvre aucun cas d'ouverture à cassation, ce moyen sera déclaré irrecevable ;

**Sur les, cinquième et sixième moyens réunis, tirés de « la non liquidité, la non exigibilité et la preuve du montant de la créance poursuivie »**

Attendu que, par le cinquième moyen, la société SGI Holding FZE SA soutient que l'emprunt dont le recouvrement est poursuivi a fait l'objet d'un échéancier de remboursement ordonné par le Tribunal de commerce de N'Djamena et acquiescé par les créanciers ; qu'elle en conclut que dès lors le cahier des charges ne peut plus se fonder sur l'échéancier initial convenu dans la convention de prêt mais tenir compte des nouveaux montants exigibles en considération du nouvel échéancier ; que, selon le sixième moyen, le montant de la créance ressortant de la propre comptabilité de la SGI Holding FZE est différent de celui réclamé par le Pool bancaire alors qu'on ne saurait déclarer l'exigibilité d'un compte courant sans procéder à sa clôture ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 28 ter du Règlement de procédure de la Cour, un moyen de cassation ou un élément du moyen de cassation doit mettre en œuvre au moins un des cas d'ouverture édictés à l'article 28 bis dudit Règlement, à peine d'irrecevabilité ; qu'en l'espèce, les moyens tirés de « la non-liquidité, la non-exigibilité et la preuve du document de la créance poursuivie » ne remplissent pas les conditions sus-énoncées ; qu'il échet de les déclarer irrecevables ;

Attendu qu'aucun des moyens de cassation n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

**Sur les dépens**

Attendu que la société SGI Holding FZE ayant succombé, il échet de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi formé par la société SGI Holding FZE SA contre l'arrêt n°001/2018 rendu le 07 novembre 2018 par la Cour d'appel de N'Djamena ;

Condamne la société SGI Holding FZE SA aux dépens.

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

**Le Greffier**

**Le Président**