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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 29 février 2024

Pourvoi : N° 068/2022/PC du 09/03/ 2022

Affaire : Banque des Institutions Mutualistes de l'Afrique de l'Ouest, dite BIMAO SA

(Conseils : Maîtres Borso POUYE et Babacar N'DIAYE et Babacar N'DIAYE, Avocats à la Cour)

Contre

Société Civile Immobilière SCI JAMM

(Conseils : SCPA BA et OMAÏS et Maître Birahim GUEYE, Avocats à la Cour

Arrêt N° 065/2024 du 29 février 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, présidée par Monsieur Mathias NIAMBA, assisté de Maitre Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique du 29 février 2024, l'Arrêt dont la teneur suit après délibération d'un collège de juges composé de :

Messieurs :	Armand Claude DEMBA,	Président
	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	Mathias NIAMBA,	Juge, rapporteur

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 09 mars 2022, sous le n°068/2022/PC, et formé par Maîtres Borso POUYE et Babacar N'DIAYE, Avocats à la Cour, 28, Rue Sandiniéry X Moussé DIOP, Dakar, agissant au nom et pour le compte de la Banque des Institutions Mutualistes de l'Afrique de l'Ouest dite BIMAO SA, dans la cause qui l'oppose à la Société Civile Immobilère dénommée SCI JAMM dont le siège social est à Dakar, Cité Fadia Guentaba 1 n°419 et ou à Ngor Almadies ayant pour conseils Maîtres BA et OMAIS, SCP d'Avocats, 5 Rue Félix Faure X rue Colbert à Dakar et Maître

Birahim GUEYE, Avocat à la Cour, Immeuble SIPA, 1er Etage, Avenue Assane II BP 14060 Dakar,

en cassation de l'arrêt n°308, rendu le 6 décembre 2021 par la Cour d'appel de Dakar, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme :

Vu l'ordonnance de clôture en date du 23 novembre 2021 du Conseiller de la mise en état ;

Rejette les demandes de rabat du délibéré et de révocation de l'ordonnance de clôture ;

Déclare la procédure régulière

Au fond :

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à la charge de la BIMAO SA » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les 10 moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mathias NIAMBA, 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que dans le cadre du recouvrement de sa créance de 1 582 081 000 F CFA contre la société JAMARIE sa débitrice et la SCI JAMM SA « caution hypothécaire », la Banque des Institutions Mutualistes d'Afrique de l'Ouest en abrégé BIMAO SA a procédé à la saisie immobilière de l'immeuble objet du Titre Foncier n°1255/R et en a été déclarée adjudicataire pour la somme de 7 597 000 000 F CFA, suivant jugement du 12 novembre 2019 du Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Dakar ; que la SCI-JAMM, estimant que la Banque des Institutions Mutualistes d'Afrique de l'Ouest, après avoir recouvré l'intégralité de sa créance de 1 582 081 000 F CFA, n'a pas représenté la somme de 6 014 919 000 F CFA, reliquat du prix d'adjudication, l'assignait en paiement par- devant le Tribunal de Grande Instance

Hors Classe de Dakar ; que par jugement n°372 rendu le 1er avril 2021, cette juridiction condamnait la BIMAO SA au paiement de la somme de 6 014 919 000 F CFA ; que sur appel de la Banque, la Cour d'appel de Dakar rendait l'arrêt confirmatif objet du présent pourvoi ;

Sur la recevabilité du moyen

Attendu que la SCI JAMM sollicite l'irrecevabilité des moyens invoqués à l'appui du pourvoi, en ce que, selon le reproche, le recours ne fait pas ressortir de manière claire et précise ni les moyens invoqués, ni les parties critiquées de la décision attaquée, ni ce en quoi celle-ci encourt les griefs allégués ; qu'ainsi, en raison de cette imprécision, il convient de déclarer ces moyens irrecevables ;

Mais attendu que le dénouement de cette exception, qui implique l'examen des moyens du pourvoi, doit être joint au fond ;

Sur les premier, deuxième, quatrième et septième moyens réunis

Attendu, en la première branche du premier moyen, qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 290, dernier alinéa, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce que la cour d'appel a énoncé que « il apparait clairement qu'en cas de non-respect par l'adjudicataire de ses obligations, la folle enchère n'est pas la seule voie ouverte pour amener ce dernier à s'exécuter puisqu'il est expressément prévue la possibilité d'entreprendre d'autres voies de droit commun » ;

Qu'en la seconde branche du même moyen, la requérante fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 290, alinéa 3, du même Acte uniforme, en ce que « le juge d'appel a affirmé que la BIMAO SA est tenue de reverser le solde du prix excédent de créance pour le recouvrement de laquelle elle a initié les poursuites » alors, selon le moyen, que l'adjudicataire, seul créancier inscrit ou privilégié du saisi, n'est tenu de payer le prix d'adjudication jusqu'à concurrence du montant de sa créance inscrite sur le saisi, en principal, intérêts et frais ;

Que dans le deuxième moyen, il est reproché à l'arrêt déféré la violation de l'article 314 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce que la cour d'appel a emprunté des voies autres que la folle enchère alors, selon le moyen, que la seule possibilité pour anéantir l'adjudication est la revente de l'immeuble concerné par le biais de la folle enchère ;

Que dans le quatrième moyen, il est fait grief à l'arrêt attaqué la violation des articles 324 et 325 de l'Acte uniforme précité, au motif que la cour aurait retenu que la SCI JAMM a acquis son droit au versement du prix à l'expiration

du délai de 20 jours imparti à l'adjudicataire pour payer ce prix alors, selon le moyen, que le saisi a droit à la remise du solde après paiement de ses créanciers et à l'expiration du délai de 15 jours à compter du prix de vente ;

Que dans le septième moyen, il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 323 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, motif pris de ce que la cour d'appel a condamné la BIMAO SA en tant que adjudicataire défaillant au paiement de la somme de 6 014 919 000 F CFA au titre du reliquat du prix d'adjudication alors, selon le moyen, que l'adjudicataire défaillant n'est tenu de payer que les intérêts de son prix jusqu'au jour de la deuxième vente, et la différence de son prix et celui de la deuxième adjudication si celui-ci est plus faible ; qu'ainsi, selon les moyens, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé la loi, exposant par conséquent sa décision à la cassation ;

Attendu que les moyens réunis interférant, la Cour peut y donner une réponse unique ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 290 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « la décision judiciaire ou le procès-verbal de l'adjudication du notaire est porté en minute à la suite du cahier des charges ; une expédition en est délivrée, selon le cas, par le greffier ou le notaire à l'adjudicataire après paiement des frais de poursuite et de prix d'adjudication et après l'accomplissement des conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées dans les vingt jours d'adjudication ; toutefois, si l'adjudicataire est seul créancier inscrit ou privilégié du saisi, il n'est tenu de payer, outre les frais, que le montant du prix de l'adjudication excédent sa créance ; la quittance et les pièces justificatives sont annexées à la minute de la décision judicaire ou du procès-verbal d'adjudicataire qui n'apporte pas ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication peut être poursuivi par la voie de la folle enchère sans préjudice des autres voies de droit » ;

Qu'il s'induit de ce texte que l'expression « par la voie de la folle enchère sans préjudice des autres voies de droit » dont, par exemple, la présente action en paiement du reliquat du prix, peut faire l'objet d'une demande principale contre l'adjudicataire qui ne justifie pas de l'accomplissement des conditions du cahier de charges ;

Qu'en l'espèce, il ressort des éléments du dossier et notamment du jugement d'adjudication n°328 du 12 novembre 2019, que la créance de la société BIMAO SA était de 1582 081 010 F CFA et que l'immeuble a été adjugé à la banque à la somme de 7 597 000 000 F CFA ; qu'il se dégage un surplus de 6 014 919 000 F CFA que la banque BIMAO SA, créancière adjudicataire, devrait restituer à la SCI JAMM, motif pris de ce qu'elle n'a pas apporté les justificatifs

relatifs au paiement de l'excédent du prix de l'adjudication ; qu'ainsi, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour n'encourt pas les reproches visés aux moyens réunis, lesquels doivent, de ce fait, être rejetés comme étant non fondés ;

Sur le cinquième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 294 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce qu'il a énoncé que « en effet, comme l'ont à bon droit fait remarquer les premiers juges, il n'est pas sérieusement contesté, en l'espèce, que la BIMAO SA n'avait pas rendu sa créance envers la COFIA IMMO liquide et exigible avant le 12 novembre 2019, date de l'adjudication ; qu'en effet, aucune mise en demeure de payer avant cette date, adressée à cette dernière et restée sans effet, n'a été produite au débat » alors, selon le moyen, que les droits et actions des créanciers inscrits sur un immeuble adjugé et dont les hypothèques sont purgées ne sont pas éteints du fait de l'adjudication mais sont simplement transférés sur le prix d'adjudication ; que l'arrêt attaqué a violé le texte de loi et encourt donc la cassation ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 294, dernier alinéa, de l'Acte uniforme précité, « le conservateur procède à la mention de cette publication en marge de la copie du commandement publié. Il procède également à la radiation de tous les privilèges et hypothèques inscrits qui se trouvent purgés par la vente, même de ceux inscrits postérieurement à la délivrance des états d'inscription. Les créanciers n'ont, alors, plus d'actions que sur le prix » ; qu'en l'espèce, il est établi que la somme de 5 301 452 266 F CFA que la BIMAO SA détiendrait sur la société SOFIA IMMO et contestée a été unilatéralement arrêtée par la BIMAO SA ; que seule une clôture contradictoire du compte aurait permis de déterminer le solde à la charge de la société COFIA IMMO ; que, par conséquent, en se prononçant comme elle l'a fait et en déclarant que « au moment de l'adjudication, la clôture du compte courant de la COFIA IMMO n'était pas effective pour déterminer le montant réellement dû par cette dernière », la cour d'appel n'a pas commis le grief allégué ; qu'en conséquence, le moyen, étant aussi infondé que les précédents, est également rejeté ;

Sur les sixième et huitième moyens réunis

Attendu que les autres griefs fait à l'arrêt déféré, contenus dans les sixième et huitième moyens réunis, sont tirés de la violation des articles 330, 331 et 332 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Mais attendu que lesdits moyens, fondés sur la distribution du prix, supposent au préalable qu'une action en folle enchère soit entreprise par l'adjudicataire défaillant ; qu'en énonçant que « la folle enchère n'est pas la seule

voie ouverte pour amener ce dernier à s'exécuter, puisqu'il est expressément prévu la possibilité d'entreprendre d'autres voies de droit commun contre l'adjudicataire telle que la présente action en paiement du prix, intentée par la SCI JAMM contre la BIMAO SA », la cour n'a pu commettre les griefs allégués ; qu'il échet donc de rejeter les moyens réunis comme non fondés ;

Sur les neuvième et dixième moyens réunis

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 96 et 99 du Code de procédure civile sénégalais, en ce que le conservateur de la propriété Foncière de Rufisque et le Greffier en chef du Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Dakar n'ont pas comparu à l'audience alors, selon le moyen, qu'ils ont été régulièrement assignés ; qu'en statuant ainsi, prétend la requérante, la cour a violé la loi et sa décision encourt cassation ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni des énonciations de l'arrêt attaqué ni des pièces du dossier de la procédure que les moyens réunis ont été soumis à l'appréciation des juges du fond ; que soulevés pour la première fois en cassation, et étant donc nouveaux, mélangés de faits et de droit, ils seront déclarés irrecevables ;

Attendu qu'aucun des dix moyens n'ayant prospéré, le pourvoi sera rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que la BIMAO SA, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la Banque des Institutions Mutualistes de l'Afrique de l'Ouest, dite BIMAO, aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier