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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième Chambre

Audience publique du 30 mai 2024

Pourvois : n° 146/2023/PC du 11/05/2023
n° 152/2023/PC du 15/05/2023

Affaire : - Banque de Développement des Etats de l'Afrique Centrale, dite BDEAC
(Conseils : Cabinets NGADJADOUM Josué et OKO Emmanuel, Avocats à la Cour)
- Société Générale Tchad SA
(Conseils : SCP KREICH, Avocats à la Cour)

Contre

Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière, dite SOTEXHO SA
(Conseils : Cabinets FRANKLASS, ALLAHGUERBAYE et SCPA BRUGUIERE & EMIR, Avocats la Cour)

Arrêt N° 168/2024 du 30 mai 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, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 30 mai 2024 où étaient présents :

Monsieur	Armand Claude DEMBA,	Président, rapporteur
Madame	Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
	Mathias NIAMBA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur les pourvois enregistrés les 11 et 15 mai 2023 sous les numéros 146/2023/PC et 152/2023/PC, formés par les cabinets NGADJADOUM Josué, Avocat à la Cour, demeurant au boulevard Maréchal du Tchad Idriss Deby ITNO

à N'Djaména, BP 5554, et Maître Emmanuel OKO, Avocat à la Cour, demeurant à Brazzaville, Boulevard SASSOU NGUESSO, BP 15439, d'une part et, d'autre part, par la SCP KREICH, Avocats à la Cour, demeurant à N'Djaména, Immeuble CNPS, Avenue Charles de Gaulle, BP 232, agissant respectivement aux noms et pour le compte de la Banque de Développement des Etats de l'Afrique Centrale, dite BDEAC, Institution financière internationale dont le siège est à Brazzaville, Boulevard SASSOU NGUESSO, BP 1177, et de la Société Générale Tchad, en abrégé SGT SA, dont le siège est au 2-6, rue du Commandant Galyam, BP 461 à N'Djaména, dans la cause qui les oppose à la Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière, dite SOTEXHO SA, dont le siège social est à N'Djaména, BP 109, ayant pour conseils les cabinets FRANKLASS et ALLAHGUERBAYE Olivier, Avocats à la Cour, demeurant à N'Djaména, Avenue Mobutu, BP 6324, d'une part, et la SCPA BRUGUIERE & EMIR, Avocats, demeurant au 98, Bd Malesherbes, 75017, Paris, d'autre part,

en cassation de l'arrêt n°008/CC/NDJ/2023, rendu le 26 janvier 2023 par la Cour d'appel de N'Djaména et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale et en dernier ressort ;

En la forme : Reçoit l'appel ;

Au fond : Le dit fondé ;

Infirme le jugement répertoire 121/2021 du 27 août 2021 en toutes ses dispositions ;

Evoque et statue à nouveau :

Déclare recevables les conclusions du 27 juillet 2021 de la SOTEXHO aux fins de la nullité de la saisie immobilière ;

Dit que le cahier des charges est nul pour violation de l'article 267, point 10, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Ordonne, par conséquent, l'annulation de toutes les poursuites ;

Condamne les intimés aux dépens » ;

Les parties invoquent à l'appui de leurs pourvois les six moyens de cassation tels qu'ils figurent à leurs différentes requêtes annexées au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Armand Claude DEMBA, Premier Vice-président ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu les dispositions du 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, en exécution des deux grosses notariées en forme exécutoire, la BDEAC et la SGT pratiquaient le 06 décembre 2019 une saisie sur un immeuble hypothéqué, objet du titre foncier n°1977 et propriété de la SOTEXHO, pour paiement de leur créance qu'elles estiment à plus de 15 000 000 000 FCFA ; que le 08 janvier 2020, le cahier des charges était déposé au greffe du Tribunal de commerce de N'Djamena, et le 05 février 2020, la SOTEXHO y déposait, quant à elle, ses « dires afin de nullité de saisie immobilière » ; que vidant sa saisine en son audience éventuelle du 09 avril 2020, le tribunal de commerce, par le jugement n°49/2020, annulait tous les actes de poursuite entrepris ; que sur le pourvoi en cassation formé par la BDEAC et la SGT, la CCJA, par Arrêt n°148 du 24 juin 2021, cassait et annulait ce jugement et, évoquant et statuant à nouveau, « (rejetait) les dires et observations de la Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière (…) tendant à la nullité de la saisie immobilière (et ordonnait) la continuation des poursuites »; que munies de cet arrêt, les deux requérantes sollicitaient et obtenaient du Président du Tribunal de commerce de N'Djamena, suivant ordonnance n°49/PTC/2021 du 15 juillet 2021, la fixation d'une nouvelle date d'adjudication au 06 août 2021; que, se prévalant des dispositions de l'article 299 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la SOTEXHO déposait à son tour au greffe du même tribunal des conclusions aux fins de nullité de la saisie immobilière, soutenant qu'il s'est révélé, après la tenue de la première audience éventuelle du 26 mars 2020, que la SGT n'avait pas procédé à la clôture des comptes ouverts par elle dans le cadre de la convention de financement, en dépit de la notification de la déchéance du prêt et la cessation de toute relation commerciale ; que ce défaut de clôture constituerait un premier fait nouveau, rendant recevables ses conclusions en annulation du commandement de payer idoine ; qu'un second fait nouveau serait, toujours selon la SOTEXHO, la mise à prix de l'immeuble dont une réévaluation faite courant juillet 2021, après la saisie immobilière du 6 décembre 2019 et la première audience éventuelle du 26 mars 2020, portait la valeur de l'immeuble saisi à 30.009.700.000 FCFA, ce qui est nettement supérieur à la mise à prix fixée à 6.900.000.000 FCFA ; que vidant sa saisine en seconde audience éventuelle le 27 août 2021, le Tribunal de commerce de N'Djamena, par jugement n°121, déclarait irrecevables les conclusions de la SOTEXHO et ordonnait la continuation des poursuites ; que sur appel de celle-ci, la Cour d'appel de N'Djamena rendait l'arrêt infirmatif n°008/CC/NDJ/2023 du 26 janvier 2023, objet du présent pourvoi ;

Sur la jonction des procédures

Attendu que les pourvois n°146/2023/PC et 152/2023/PC des 11 et 15 mai 2023 sont tous exercés contre l'arrêt n°008/CC/NDJ/2023, rendu le 26 janvier 2023 par la Cour d'appel de N'Djaména ; qu'il existe entre eux une connexité telle qu'il est d'une bonne administration de les juger ensemble, en ordonnant leur jonction, conformément à l'article 33 du Règlement de procédure de la CCJA ;

Sur le troisième moyen, tiré de la violation des dispositions de l'article 300 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 déclaré recevable l'appel de la SOTEXHO, au motif que le jugement attaqué a été rendu en matière immobilière et qu'il a bien statué sur le principe de la créance, alors, selon le moyen, que « la contestation sur le montant de la créance à devoir », retenue par la cour dans sa motivation, n'est pas synonyme de contestation sur le principe de la créance et ne figure pas parmi les cas limitativement énumérés par l'article 300, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que par ailleurs, le tribunal ne s'est pas prononcé sur le fond, se contentant de déclarer irrecevables les demandes de la SOTEXHO ; qu'ainsi, poursuivent les requérantes, en se prononçant de la sorte, la cour d'appel a violé l'article susmentionné et exposé son arrêt à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéas 1 et 2, de l'Acte uniforme susvisé, « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition. Elles 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 » ; qu'en l'espèce, il est établi que le tribunal a statué uniquement sur la forme des conclusions de la SOTEXHO ; que le principe de la créance n'a pas été évoqué ; que de même, il n'a été statué sur un quelconque moyen de fond tiré de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis au sens de l'Acte uniforme susmentionné ; qu'il s'ensuit que c'est par une mauvaise application de ce texte que la Cour d'appel de N'Djaména a déclaré recevable l'appel interjeté ; qu'il y a donc lieu de casser l'arrêt entrepris et d'évoquer et ce, sans qu'il soit besoin d'examiner les moyens restants ;

Sur l'évocation

Attendu qu'en date du 14 septembre 2021, la SOTEXHO a interjeté appel du jugement n°121/2021, rendu le 27 aout 2021 par le Tribunal de commerce de N'Djamena et dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement et contradictoirement à l'égard des parties, en matière de saisie immobilière et en premier ressort ;

En la forme :

Déclare irrecevables les conclusions aux fins de nullité de la saisie immobilière de la SOTEXHO du 24 juillet 2021 enregistrées au greffe en date du 27 juillet 2021 sous le n°82/PTC/NDJ/021 ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Fixe la nouvelle date d'adjudication au jeudi 30 septembre 2021 à 10 heures 30 minutes… » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la SOTEXHO s'oppose à la procédure en excipant, à titre principal, la nullité du commandement aux fins de saisie pour créance incertaine et inexigible ;

Attendu qu'en réponse, la BDEAC et la SGT concluent à l'irrecevabilité de l'appel pour violation de l'article 300, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu que, pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du troisième moyen de cassation, il y a lieu de déclarer l'appel de la SOTEXHO irrecevable ; que par conséquent, les poursuites doivent continuer ;

Sur les dépens

Attendu que la SOTEXHO, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Ordonne la jonction des pourvois n°146/2023/PC et 152/2023/PC des 11 et 15 mai 2023 ;

Casse l'arrêt n°008/CC/NDJ, rendu le 26 janvier 2023 par la Cour d'appel de N'Djaména ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Déclare irrecevable l'appel de la SOTEXHO ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Dit que le Président du Tribunal de commerce de N'Djamena fixera une nouvelle date d'adjudication ;

Dit qu'il sera procédé aux formalités légales de publicité ;

Condamne la Société Tchadienne d'Exploitation Hôtelière, dite SOTEXHO SA, aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier