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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 31 octobre 2024

Recours : n° 264/2022/PC du 01/08/2022

Affaire : Société Clean House SARLU
(Conseils : SCPA ARTEMIS & PARTNERS, Avocats à la Cour)

Contre

La Société ORABANK Côte d'Ivoire SA
(Conseils : SCPA-IMS, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 276/2024 du 31 octobre 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 31octobre 2024 où étaient présents :

Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge, rapporteur
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 1er août 2022, sous le numéro 264/2022/PC et formé par la SCPA ARTEMIS & Partners, Avocats à la Cour, sis 2, rue YN- 201, Yantala Haut, Recasement, BP : 11399 Niamey, République du Niger, agissant au nom et pour le compte de la société Clean House, société à responsabilité limitée unipersonnelle, ayant son siège social à Niamey, République du Niger, représentée par son gérant, dans la cause qui l' oppose à la société Orabank Côte d'Ivoire, société anonyme, agissant par l'organe de son directeur général adjoint d'Orabank Côte d'Ivoire en charge de la gestion de la succursale du Niger dite Orabank Niger (Ex BRS Niger), ayant pour conseils

la SCPA-IMS, Avocats à la Cour, établis à Niamey, Koara Kano, rue KK 37, Porte 128, BP : 11 457 Niamey, République du Niger,

en cassation du jugement n° 134/22 rendu le 09 mars 2022 par le Tribunal de grande instance hors classe de Niamey et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière de saisie immobilière :

-Constate qu'il n'y a pas eu dépôt de dires et observations ;

-Ordonne la continuation des poursuites ;

-Fixe la nouvelle date d'adjudication au 27 Avril 2022 » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Jean-Marie KAMBUMA NSULA, Juge ;

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, selon les énonciations du jugement attaqué, que, dans le cadre de ses activités professionnelles, la société Clean House SARLU a sollicité et obtenu de Orabank Côte d'Ivoire, le 23 septembre 2014, un crédit garanti par une hypothèque de premier rang sur un immeuble bâti sis à Niamey, portant sur la parcelle A, ilot n°8, lotissement Kalley Sud à Niamey, objet du titre foncier n°1623 de la République du Niger, propriété de la société Clean House SARLU, remboursable sur une durée de 84 mois ; que cette dernière n'ayant pas respecté ses engagements, la banque a initié une procédure de réalisation de l'hypothèque et lui a fait servir un commandement aux fins de saisie immobilière en date du 14 décembre 2021 ; que la société Clean House n'ayant pas réagi au commandement, la banque a déposé, le 14 janvier 2022, le cahier de charges au greffe du Tribunal de grande instance hors classe de Niamey et lui a fait sommation d'en prendre communication ; que, la société Clean House SARLU n'ayant pas déposé de dires et observations dans les cinq jours précédant l'audience éventuelle, le tribunal a rendu la décision objet du présent recours en cassation ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que, dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 09 août 2023, Orabank Côte d'Ivoire soulève l'irrecevabilité du pourvoi,

au motif que le jugement n° 134/22 du 09 mars 2022 rendu en audience éventuelle, en matière immobilière, a déjà été frappé d'appel ; que par l'arrêt n° 067 du 17 avril 2023, la Cour d'appel de Niamey a déclaré cet appel irrecevable ; que le pourvoi formé largement au-delà de deux mois contre un jugement de donner acte, en l'absence de dires et observations, est irrecevable ;

Attendu qu'aux termes de l'article 14, alinéas 3 et 4 du Traité de l'OHADA, « Saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des actes uniformes et des règlements prévus au présent Traité à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales.

Elle se prononce dans les mêmes conditions sur les décisions non susceptibles d'appel rendues par toute juridiction des Etats parties dans les mêmes contentieux. » ; que selon l'article 28-1 du Règlement de procédure de la Cour, « Lorsque la Cour est saisie par l'une des parties à l'instance par la voie du recours en cassation prévu au troisième ou quatrième alinéa de l'article 14 du Traité, le recours est présenté au greffe dans les deux mois de la signification ou de la notification de la décision attaquée par l'avocat du requérant dans les conditions fixées à l'article 23 du présent Règlement (…) » ;

Attendu, en l'espèce, que le jugement attaqué est non susceptible d'appel, en ce qu'il est relatif à une procédure de saisie immobilière et ne s'est prononcé ni sur le principe même de la créance ni sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité de l'immeuble saisi, conformément à l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) ; que ce jugement n'ayant été ni signifié ni notifié à la demanderesse, le délai de recours en cassation n'avait pas commencé à courir à la date de l'introduction du pourvoi, le 1er août 2022; qu'il y a, par conséquent, lieu de recevoir le présent recours et de rejeter la fin de non-recevoir soulevée ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation de la loi n° 2019 du 30 avril 2019 fixant la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées

Attendu que la requérante reproche au jugement attaqué la violation des dispositions sus visées, en ce que le Tribunal de grande instance hors classe de Niamey a statué sur une procédure de vente immobilière relative à un contrat de prêt bancaire entre deux sociétés commerciales, alors, selon le moyen, que les juridictions ayant plénitude de compétence au sens de l'article 248 de l'AUPSRVE sont les tribunaux de commerce en application de l'article 17 (nouveau) de la loi n° 2019-78 du 31 décembre 2019 ; qu'elle sollicite, ainsi,

l'annulation du jugement entrepris, sur le fondement de l'article 115 du code de procédure civile nigérien ;

Attendu qu'aux termes de l'article 248, alinéa 1er de l'AUPSRVE, « la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles. » ; que les dispositions de l'article 17(nouveau) sus invoqué n'ayant pas de manière spécifique attribué plénitude de compétence à un quelconque tribunal de commerce au Niger, il y a lieu de rejeter le moyen ;

Sur le deuxième moyen de cassation, tiré de la violation de l'article 273 AUPSRVE

Attendu qu'il est fait grief au Tribunal de grande instance hors classe de Niamey d'avoir violé l'article 273 de l'AUPSRVE et le droit de la défense de la demanderesse au pourvoi, en ce qu'il a remis l'audience éventuelle à une date ultérieure, sans justifier d'une cause grave, et hors les cas prévus à l'article 275 de l'AUPSRVE, sans inviter les parties à faire leurs observations dans le délai ; qu'il lui est également reproché d'avoir, au cours de cette audience éventuelle, modifié la date de l'audience d'adjudication contenue dans le cahier de charges, sans que sa décision, réputée contradictoire, n'ait été signifiée à la demanderesse, alors selon le moyen, qu'en application de l'article 246 du même acte uniforme, le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent, et conformément à l'article 5 du code de procédure civile nigérien, « nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou dûment appelée.» ;

Mais attendu qu'il est constant, comme résultant des énonciations du jugement attaqué, que bien que régulièrement sommée, la société Clean House SARLU n'a pas inséré les dires et observations dans le cahier de charges déposé au greffe ; qu'en fixant l'affaire à une audience éventuelle autre que celle indiquée dans le cahier de charges, le tribunal n'a pas commis le grief articulé; que bien plus, si le défaut de signification du jugement rendu en audience éventuelle peut être invoqué pour faire échec à la procédure ultérieure, il ne saurait être une cause d'annulation dudit jugement ; que le moyen n'étant pas fondé, il y a lieu de le rejeter ;

Sur le troisième moyen de cassation, tiré de la violation de l'article 247 AUPSRVE

Attendu qu'il est reproché au premier juge d'avoir, en violation des dispositions sus visées, ordonné la continuation des poursuites et fixé la nouvelle date d'adjudication sans avoir constaté d'office l'existence d'un titre exécutoire consacrant une créance certaine, liquide et exigible, alors, selon le moyen, que l'acte d'affectation hypothécaire notarié du 23 septembre 2014 revêtu de la

formule exécutoire, dont se prévaut Orabank Côte d'Ivoire, comme titre exécutoire, ne remplit pas ces conditions, et ne saurait fonder la poursuite de saisie immobilière ;

Mais attendu qu'il résulte des dispositions des articles 298 et 299 AUPSRVE que les contestations ou demandes incidentes relatives à une poursuite de saisie immobilière peuvent être formulées postérieurement à la signification du commandement, mais avant l'audience éventuelle ; que celles relatives aux faits ou actes postérieurs à cette audience peuvent être présentées jusqu'au huitième jour avant l'adjudication ;

Attendu, en l'espèce, que signifiée du commandement aux fins de saisie immobilière en date du 14 décembre 2021, la société Clean House SARLU n'a, jusqu'à l'adjudication intervenue le 27 avril 2022, formulé aucune contestation relative au titre exécutoire ; qu'il convient dès lors de rejeter le moyen ;

Attendu qu'en définitive, aucun moyen n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, la société Clean House SARLU sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Dit non fondée la fin de non-recevoir du pourvoi ;

Rejette le pourvoi contre le jugement n° 134/22 rendu le 09 mars 2022 par le Tribunal de grande instance hors classe de Niamey ;

Condamne la société Clean House SARLU aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier