Arrêt N° 104/2023

Audience publique du 27/04/2023

Affaire :
Afriland First Ban...

Formation : Deuxieme Chambre

Pays d'origine du pourvoi : Cameroun

Pourvoi : 235/2021/PC du 21/06/2021

Matières : Voies d'exécution / Recouvrement ; Compétence / Procédure CCJA ; Sociétés commerciales / GIE

Actes uniformes visés : AUPSRVE

Articles cités : 13, 247, 267

Dispositif : Cassation

Tags officiels : POURVOI EN CASSATION ; AUPSRVE, ARTICLE 254 ; AUPSRVE, ARTICLE 272 ; AUPSRVE, ARTICLE 312 ; AUPSRVE, ARTICLE 371 ; AUDIENCE EVENTUELLE ; NULLITE DU COMMANDEMENT AUX FINS DE SAISIE IMMOBILIERE ; JUGEMENT ATTAQUE CASSE ET ANNULE ; CAMEROUN

Source : biblio.ohada.org — notice #9285

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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 27 avril 2023

Pourvoi : n° 235/2021/PC du 21/06/2021

Affaire : Afriland First Bank S.A.
(Conseils : S.C.P.A. Zeufack & Sofack)

Contre

- **Ayants droit de feu KENNE DAVID représentés par Dame KENNE née LAPPA NANA Gaelle ;**

- **Dame KENNE née LAPPA NANA Gaelle ;**

Arrêt N° 104/2023 du 27 avril 2023

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 Sabiou MAMANE NAISSA, assisté de Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique ordinaire du 27 avril 2023 l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs :	Armand Claude DEMBA,	Président
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
	Mathias NIAMBA,	Juge
	Joachim GBILIMOU,	Juge
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge, rapporteur

Sur le pourvoi enregistré le 21 juin 2021 au greffe à la Cour sous le N° 235/2021/PC, formé par la SCPA ZEUFACK & SOFACK, Avocats associés, à Douala, Cabinet sis au 197, Rue Pasteur Lottin Same, Face immeuble Facob, BP : 12504, agissant au nom et pour le compte de la société AFRILAND FIRST

BANK, dont le siège est à Yaoundé, 1063, Place de l'indépendance, BP 11834, représentée par son directeur général, Monsieur Alphonse NAFACK, y demeurant ès qualité au siège de ladite société, dans la cause l'opposant aux ayants droit de feu David KENNE, représentés par dame veuve KENNE née Gaelle LAPPA NANA, administratrice des biens de la succession et tutrice de ceux-ci suivant jugement d'hérédité N°1488/DL/2018 du 02 juillet 2018 du Tribunal de première instance de Douala - Ndokoti et dame KENNE née Gaelle LAPPA NANA, demeurant tous à Douala, quartier Bonamoussadi, lieu-dit Tercocam, Arrondissement de Douala Vème, BP : 15483,

en cassation du jugement n° 03/CIV/TGI rendu le 15 novembre 2019 par le Tribunal de grande instance du NKAM à YABASSI, dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale en premier ressort, après en avoir délibéré ;

Déclare la société AFRILAND FIRST BANK SA irrecevable ;

La condamne aux dépens » ;

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 Ndodinguem Casimir BEASSOUM, 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 qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que pour permettre à la société AFRIQUE TRAVAUX Sarl (AFRITRA Sarl) dont il est le gérant statutaire de bénéficier d'un crédit auprès de la société AFRILAND FIRST BANK SA, le sieur David KENNE s'était porté caution personnelle et solidaire et avait affecté en hypothèque son immeuble objet du titre foncier 825 du département du NKAM à YABASSI, situé au lieudit NKOLMBONG, en garantie de cette dette ; que selon la convention d'ouverture de crédit signée par acte notarié n° 9119 en date du 13 septembre 2013 et son avenant conclu par acte n° 10402 en date du 31 juillet 2015, ce crédit, d'un montant initial de vingt millions de francs CFA en principal valable sur 25 mensualités consécutives, après différé d'un mois à compter du blocage, était porté à quarante-cinq millions de francs CFA valable sur une durée de 27 mois et remboursable en 24 mensualités constantes et consécutives après un différé de 3 mois à compter de sa mise en place et suivant un tableau d'amortissement établi à cet effet ; qu'alors que la durée de validité des mois de remboursement expirait, la société AFRILAND FIRST BANK sera informée du décès du Sieur David KENNE, le tiers

constituant, puis recevra, par la suite, de veuve KENNE née Gaelle LAPPA NANA, la grosse dûment en forme exécutoire du jugement n° 1488/DL/2018 du 02 juillet 2018 réglant sa succession et désignant l'intéressée tutrice légale, gardienne des héritiers mineurs et administratrice des biens de ladite succession ; qu'après échec de plusieurs tentatives de recouvrement amiable et l'impossibilité pour les parties de procéder à un arrêté contradictoire de la dette, la société AFRILAND FIRST BANK avait arrêté sa créance à quatre-vingt-trois millions neuf cent soixante-neuf mille trois cent quatre-vingt-huit francs CFA et porté ce montant à la connaissance de sa débitrice par lettre notifiée par exploit d'huissier de justice, le 31 janvier 2019 ; que par correspondance datée du même jour, le montant de cette créance a été porté à la connaissance de dame veuve Gaelle KENNE en sa qualité d'administratrice des biens de la succession David KENNE, non sans la mettre également en demeure de s'acquitter de cette somme faute de quoi, l'hypothèque consentie sera réalisée ; que n'ayant pas été désintéressée tant par la débitrice principale que par les ayants droit du tiers constituant, David KENNE, la société AFRILAND FISRT BANK a, par exploit d'huissier du 25 mars 2019, entrepris de réaliser l'hypothèque consentie en signifiant un commandement aux fins de saisie immobilière à la société AFRITRA Sarl, aux ayants droit de David KENNE et à Dame KENNE ; qu'à l'expiration du délai légal et faute de paiement, ledit commandement a été inscrit à la conservation foncière valant saisie de l'immeuble querellé, puis le cahier des charges en vue de la vente a été déposé au greffe du Tribunal de grande instance du NKAM à YABASSI ; qu'une sommation de prendre communication dudit cahier des charges et d'y insérer les dires et observations a été également servie par exploit d'huissier en date du 10 mai 2019 ; que réagissant à cette sommation de prendre communication du cahier des charges, les ayants droit de David KENNE et dame KENNE ont inséré des dires et observations pour solliciter la nullité du commandement aux fins de saisie du 25 mars 2019 pour violation des articles 247 et 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), la nullité du cahier des charges pour violation de l'article 267 du même acte uniforme et la demande d'expertise comptable afin de dégager le solde réel du compte laissé par feu David KENNE, clôturé par la société AFRILAND FIRST BANK ; que suite à l'audience éventuelle tenue le 15 novembre 2019, le Tribunal de grande instance de NKAM a rendu le jugement objet du présent pourvoi ;

Attendu que par lettre n° 1720/2021/GC/G4 du 25 octobre 2021, le Greffier en Chef de la Cour de céans a signifié le recours aux ayants droit de feu David KENNE ; que cette lettre est demeurée sans suite ; que le principe du contradictoire ayant été observé, il échet de statuer sur le recours ;

Sur le troisième moyen, tiré du fait de statuer sur une chose non demandée

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche au juge d'avoir statué *ultra petita*, en violation des articles 272 et 311 de l'AUPSRVE, en ce qu'il a déclaré la requérante « irrecevable », alors, selon le moyen, que « s'agissant d'une audience éventuelle déclenchée par les dires et observations insérés par les saisis, ledit jugement devait se limiter à l'examen des moyens développés dans ces dires et observations » ; qu'en se prononçant comme il l'a fait, en violation des dispositions de l'article 28 bis du Règlement de procédure de la CCJA, le premier juge a exposé sa décision à la cassation ;

Attendu que l'article 272 de l'AUPSRVE dispose que « les dires et observations sont jugées après échange des conclusions motivées des parties, qui doit être effectué dans le respect du principe du contradictoire. Lorsque le montant de la mise à prix est contesté, il appartient à celui qui formule cette contestation de rapporter la preuve du bien-fondé de celle-ci. Il peut demander au Président de la juridiction compétente la désignation d'un expert à ses frais avancés » ; que l'article 311 du même Acte uniforme, dispose par ailleurs que « les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, à l'exception de ceux visés par l'article 299 alinéa 2 ci-dessus, contre la procédure qui précède l'audience éventuelle doivent être soulevés, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges cinq jours, au plus tard, avant la date fixée pour cette audience ; s'ils sont admis, la poursuite peut être reprise à partir du dernier acte valable et les délais pour accomplir les actes suivants, courent à la date de la signification de la décision judiciaire qui a prononcé la nullité. S'ils sont rejetés, la procédure est continuée sur des derniers errements » ;

Qu'il ressort de la combinaison des articles sus énoncés que, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, l'audience éventuelle n'est déclenchée que par les dires et observations insérés au cahier des charges, le tribunal étant appelé à se prononcer sur ceux-ci ; qu'en l'espèce, en déclarant la société AFRILAND FIRST BANK « irrecevable », alors même que les ayants droit de David KENNE et dame KENNE n'avaient soulevé aucune irrecevabilité, le tribunal s'est empêché d'examiner leurs dires et observations pour statuer sur une chose non demandée ; que le grief est donc fondé et qu'il échet, de ce seul chef, de casser le jugement entrepris et d'évoquer sur le fond, conformément aux dispositions de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu qu'après commandement aux fins de saisie immobilière à eux servi par la société AFRILAND FIRST BANK, le 25 mars 2019, et la sommation faite le 10 mai 2019 de prendre communication du cahier des charges relatif à la vente de l'immeuble en cause, les ayants droit de feu David KENNE et Dame KENNE

y ont réagi en sollicitant du tribunal, la nullité de ce commandement, pour violation des articles 247 et 257 de l'AUPSRVE, la nullité du cahier des charges pour violation de l'article 267 du même Acte uniforme et une demande d'expertise comptable afin de dégager le solde réel du compte laissé par feu David KENNE et, selon eux, clôturé abusivement et unilatéralement par la société AFRILAND FIRST BANK ;

Attendu qu'en réplique, la société AFRILAND FIRST BANK demande au tribunal, d'une part, de vérifier si ses contradicteurs sont effectivement recevables en leurs dires et observations et, d'autre part, de rejeter ceux-ci au fond ;

Sur la recevabilité des dires et observations

Attendu que les dires et observations déposés, avant l'audience éventuelle conformément aux dispositions de l'article 311 de l'AUPSRVE, sont recevables en la forme et peuvent être examinés au fond ;

Sur la nullité du commandement aux fins de saisie

Attendu que les ayants droit de feu David KENNE et dame KENNE exposent, d'une part, qu'en violation des dispositions de l'article 247 de l'AUPSRVE, le commandement ne constate pas une créance liquide et exigible, alors que, selon ledit article, « 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 l'espèce non liquidée ; mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après liquidation » ; qu'y répliquant, la société AFRILAND FIRST BANK soutient que la procédure de saisie immobilière engagée est en tous points conforme aux dispositions des articles 33 et 247 de l'Acte uniforme susvisé, dès lors que, d'une part, la créance est constatée par la grosse en forme exécutoire d'une convention notariée et que, d'autre part, cette créance est liquide d'un montant déterminé, s'agissant d'un solde de compte courant et exigible conformément aux clauses de ladite convention ;

Attendu que l'examen des pièces du dossier de la procédure révèle que le commandement litigieux est servi en vertu de deux (02) titres exécutoires, notamment des grosses dûment en forme exécutoire des actes notariés n° 9119 du 05 septembre 2013 et n° 10402 du 31 juillet 2015, tous du répertoire de Maître Pascal ENPE, Notaire à Douala ; que la créance de F CFA 83.969.388 visée dans ledit commandement est donc déterminée sur la base de ces grosses ; qu'elle est, par ailleurs, exigible en ce qu'elle a été octroyée selon un avenant objet de l'acte n° 10402 du 31 juillet 2015 et remboursable en 27 mensualités avec un différé de 3 mois soit au total 30 mois, ce délai étant expiré depuis le 31 janvier 2018 ; qu'en outre, selon les articles 4 et 9 de l'avenant objet de l'acte N° 10402 précité, le prêt et les remboursements étaient logés dans un compte ouvert par le bénéficiaire à

l'agence de la concluante à Douala- Bonamoussadi ; que ce compte a été clôturé le 30 janvier 2019, ainsi qu'il ressort de la correspondance du même jour notifiée à la société AFRITRA Sarl le 31 janvier 2019 ; qu'il en résulte que la créance de la recourante est bien certaine, liquide et exigible et que c'est à tort que les ayants droits de feu David KENNE et Dame KENNE soutiennent le contraire ;

Attendu que les saisis soutiennent, d'autre part, la nullité du commandement en application des dispositions de l'article 254 de l'AUPSRVE, en ce que le montant de la créance y indiqué est de F CFA 83.969.388, alors que, selon la convention d'ouverture de crédit et notamment l'avenant N° 10402, feu David KENNE s'était porté tiers constituant à hauteur de F CFA 45.000.000 et avait amorcé le remboursement avant sa mort ;

Mais attendu que l'article 254 de l'AUPSRVE invoqué dispose que, « à peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeuble 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 : 1) la reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette (…) » ;

Qu'en l'espèce, le commandement aux fins de saisie est bien valable, en ce qu'il a reproduit intégralement la convention d'ouverture de crédit, revêtue de la formule exécutoire et constatant une créance liquide et exigible ; qu'au sens de l'article 312 de l'Acte uniforme susvisé, « la poursuite ne peut être annulée sous prétexte que le créancier l'avait commencée pour une somme plus importante que celle qui lui est due » ; qu'en outre, s'agissant des prétendus remboursements amorcés par le défunt David KENNE avant sa mort, aucune preuve n' a été produite par les saisis ; qu'une fois de plus, il échet de déclarer ces dires et observations non-fondés ;

Sur la nullité du cahier des charges

Attendu que les ayants droit de feu David KENNE et dame KENNE font valoir que le cahier des charges a violé l'article 267 susvisé, en ce que la mise à prix est fixée à F FCFA 83.969.388, alors, qu'en raison de l'importance de la contenance superficielle et de la situation géographique de l'immeuble, objet de la vente forcée, ce montant est manifestement dérisoire, car loin, de représenter le quart de la valeur vénale de l'immeuble si on se réfère aux transactions portant sur les immeubles de nature et de situation semblables ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 267 de l'Acte uniforme suscité, le cahier des charges doit contenir, entre autres mentions, « la mise à prix fixée par le poursuivant, laquelle ne peut être inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble. La valeur de l'immeuble doit être appréciée, soit au regard de l'évaluation faite par les parties lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, soit, à défaut, par la comparaison avec les transactions portant

sur les immeubles de nature et situation semblables » ; qu'en l'espèce, au moment de la signature des conventions fondant la présente procédure, les parties avaient, conformément à cette disposition légale, procédé à l'évaluation de la valeur vénale de cet immeuble, à dire d'expert, lequel l'avait fixé dans son rapport à la somme de FCFA 82.335.000 ; que la seule exigence légale faite au saisissant est de ne pas fixer une mise à prix à une somme inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble ; que dès lors, la mise à prix fixée dans le cahier des charges étant supérieure à la valeur vénale de l'immeuble, la recourante s'est parfaitement conformée aux dispositions de l'article 267 de l'Acte uniforme suscité ; qu'il revenait aux saisis, qui contestent le montant de cette mise à prix, de rapporter la preuve du bien-fondé de cette contestation, en application de l'article 272 alinéa 2 du même Acte uniforme ; qu'il échet, encore une fois, de rejeter ces dires et observations ;

Sur la commission d'un expert-comptable

Attendu que les saisis sollicitent une expertise comptable, aux motifs qu'à la suite des conventions fondant la présente procédure, « (…) plusieurs articles de compte correspondant aux opérations effectuées par les parties à la convention ont été inscrits aussi bien au débit qu'au crédit du compte ouvert au nom de feu David KENNE dans les livres de la Société AFRILAND FIRST BANK (…) certains articles de compte représentant les remboursements effectués par Monsieur David KENNE et d'autres, des montants dus à la Banque (…) » ; qu'ils soutiennent, par ailleurs, que la recourante aurait clôturé unilatéralement le compte et dégagé un solde débiteur de F CFA 83.969.388 à leur charge, comportement qui, selon le moyen, « (…) frise l'abus et viole les droits du titulaire du compte » et que seul « (…) un arrêté contradictoire aurait mérité de dégager un solde réel et partant une créance certaine, liquide et exigible » ;

Mais attendu, d'une part, que les allégations des saisis relatives à l'existence de plusieurs articles de leur compte dans les livres de la recourante correspondant aux opérations effectuées au crédit dudit compte ne reposent sur aucune preuve, alors que tout versement, virement, remise de chèque, bref, toutes opérations effectuées sur un compte bancaire donnent lieu à la délivrance d'une quittance ou autre document servant de preuve pour la personne qui l'allègue ; que, d'autre part, les ayants droit de feu David KENNE et dame KENNE ne peuvent évoquer la clôture unilatérale du compte alors que la débitrice principale, invitée par deux fois à la clôture contradictoire, n'a pas daigné se présenter ; qu'il échet de rejeter la demande d'expertise comptable formulée par les saisis;

Sur les dépens

Attendu que les ayants droit de feu David KENNE et dame KENNE, ayant succombé, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule le jugement n° 03/CIV/TGI rendu le 15 novembre 2019 par le Tribunal de grande instance du NKAM à YABASSI ;

Evoquant et statuant à nouveau :

En la forme :

Reçoit les ayants droit de feu David KENNE et Dame KENNE née Gaelle LAPPA NANA en leurs dires et observations ;

Au fond :

Les déboute de tous leurs chefs de demandes ;

Ordonne la continuation des poursuites et, pour y procéder, renvoie les parties devant le Tribunal de grande instance du NKAM, à YABASSI ;

Condamne les ayants droit de feu David KENNE et dame KENNE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier