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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 29 février 2024

Recours : n° 238/2022/PC du 08/07/2022

Affaire : Société Banque Atlantique Benin S.A
(Conseils : SCPA HK et Associés, Avocats à la Cour)

Contre

Madame Mêmouna BADAROU
Société BMP NICE WOMEN SARL

Arrêt N° 057/2024 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), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 29 février 2024 où étaient présents :

Messieurs : Mahamadou BERTE, Président, rapporteur
Mounetaga DIOUF, Juge
Ndodinguem CASIMIR BEASSOUM, Juge

et Maître Valentin N'guessan COMOE, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 08 juillet 2022 sous le n°238/2022/PC et formé par la SCPA HK et Associés, Avocats à la Cour, demeurant ès qualité à Cotonou, quartier Gbégamey, Immeuble ATRIUM , lot 952 dans la deuxième rue à droite en longeant la rue opposée à l'hôtel de l'Etoile, 01 BP 7720 Cotonou, agissant au nom et pour le compte de la société Banque Atlantique Bénin SA, ayant son siège social à Cotonou, Rue du Gouverneur Bayol, Immeuble Atlantique, 08 0682 Tri Postal, dans la cause qui l'oppose à Madame Mêmouna BADAROU, demeurant au carré 930, quartier Gbégamey

Commune de Cotonou, et la Société BMP NICE WOMEN SARL, siège social à Cotonou, lieudit Saint Jean, Carré 930,

en cassation du jugement ADD n°079/2021/CPSI/TCC rendu le 28 juin 2021 par le Tribunal de commerce de Cotonou et dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement et contradictoirement en matière de contentieux de saisie immobilière (criées) avant dire droit, en premier et dernier ressort ;

Rejetons les moyens tirés de l'exécution d'une clause d'attribution de l'immeuble objet de poursuite ;

Fixons la mise à prix à la somme de cent millions (100.000.000) francs CFA Disons que l'adjudication aura lieu le 26 juillet 2021 ;

Réservons les dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Mahamadou BERTE, Second Vice-Président ;

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 le jugement attaqué, qu'en recouvrement de sa créance de 32.613.753 F CFA, la société Banque Atlantique Bénin S.A a servi à Mêmouna BADAROU et la société « BMP NICE WOMEN » un commandement de payer aux fins de saisie immobilière portant sur la parcelle « R » du lot 779 du lotissement de Kowégbo, 2ème Arrondissement de Cotonou (parcelle V » du Lot 4779 RFU) objet du titre foncier n°13500 du livre foncier de la circonscription de Cotonou ; qu'un cahier des charges a été déposé au greffe du Tribunal de commerce de Cotonou ; que dame Mêmouna BADAROU et la Société « BMP NICE WOMEN » n'y ayant pas inséré de dires et observations, l'adjudication a été fixée au 03 mai 2021 ; que le 23 avril 2021, la société BMP NICE WOMEN SARL a déposé au secrétariat du Président du tribunal une requête aux fins de remise de l'adjudication afin de lui permettre de rembourser le montant de la créance ; que, le 26 avril 2021, dame Mêmouna BADAROU et la société susvisée ont déposé une nouvelle requête aux fins de remise d'adjudication en soulignant que l'article 15 de la convention de compte courant stipule une clause d'attribution conventionnelle de l'immeuble à la banque en cas de non-paiement et marquant l'accord de dame Mêmouna BADAROU sur l'attribution de l'immeuble à la Banque en paiement de la somme de 32.613.753 F CFA représentant le montant

de la créance poursuivie, laquelle devra lui reverser la somme de 93.142.899.899 francs CFA à titre de soulte, la valeur de l'immeuble à dire d'expert ayant été fixée à 127.756.652 francs ; qu'à la date du 03 mai 2021 prévue pour l'adjudication, la remise de l'adjudication a été ordonnée au 8 juin 2021 par jugement avant dire droit n°52/2021 CPSI/TCC pour « examen des mérites de la convention d'attribution de l'immeuble en paiement et l'engagement de paiement pris par Mêmouna BADAROU et la société BMP NICE WOMEN » ; que le 28 juin 2021, date prévue par l'adjudication, après débats des parties sur la mise à prix et la clause d'attribution de l'immeuble à la banque, le Tribunal de commerce de Cotonou a rendu le jugement dont pourvoi ;

Attendu que, par correspondance n°1061/2023/GC/bmac en date du 24 avril 2023, reçue le 09 juin 2023 sous la signature « SOLANGE » et demeurée sans suite, le Greffier en chef a signifié le présent recours à Madame Mêmouna BADAROU et la société BMP NICE WOMEN SARL ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu de statuer sur la cause ;

Sur les deux branches réunies du moyen unique tiré de la violation des articles 167.10, 272, 275 et 281 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu que, dans sa première branche, le moyen reproche au jugement attaqué d'avoir, en violation des articles 272, 275 et 281 de l'Acte uniforme susvisé, modifié le montant de la mise à prix à l'occasion de l'audience d'adjudication, alors, selon le moyen, qu'une telle modification devait, conformément à l'article 272 du même acte, intervenir à l'audience éventuelle ; qu'en procédant à la modification de la mise à prix en dehors de l'audience éventuelle, le tribunal a, selon le moyen, violé les textes susvisés dans la première branche et exposé son jugement à la cassation ;

Que dans la seconde branche du moyen, il est fait grief audit jugement, d'avoir, en violation de l'article 267.10 du même acte uniforme, écarté l'évaluation de l'immeuble faite par voie d'expertise ordonnée suivant ordonnance n°399/2019 du Président du Tribunal de commerce de Cotonou en vertu de laquelle la mise à prix avait été faite et procédé à une nouvelle mise à prix au motif que « l'évaluation de l'immeuble n'est pas intervenue au moment de la formation du contrat de compte courant comme l'impose l'article 267 susvisé », alors, selon la branche du moyen, que le susdit article n'exige pas l'évaluation de l'immeuble lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, et, d'autre part, qu'en écartant le rapport d'expertise et en fixant à la somme de 100.000.000 F CFA, le tribunal n' a donné aucune valeur de l'immeuble sur la base de laquelle il a procédé à la fixation de la nouvelle mise à prix ; qu'en procédant comme il l'a fait, le tribunal a, selon le pourvoi, violé les dispositions de l'article 267 susvisé et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu que les deux branches du moyen unique se recoupent ; qu'il y a lieu de les examiner ensemble ;

Attendu que l'article 267 de l'acte uniforme dispose : « le cahier des charges contient à peine de nullité :

1(…)

10) 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 comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables » ; qu'il ressort de ce texte que les parties ont la faculté et non l'obligation de faire l'évaluation de l'immeuble au moment de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle et que cette évaluation, qui détermine la mise à prix, peut même être faite par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables ; que l'article 272 du même acte prévoit que : « les dires et observations sont jugés après échange de 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 » ; qu'il ressort de cet article que la contestation de la mise à prix doit être faite à l'audience éventuelle d'autant que la mise à prix est contenue dans le cahier des charges dans lequel doivent être insérés les dires et observations des parties poursuivies ; que c'est pourquoi l'article 299 du même acte uniforme prévoit que les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle à l'exception de celles fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé postérieurement à cette audience ;

Qu'enfin, l'article 275 du même acte uniforme dispose que « la juridiction peut, d'office, à l'audience éventuelle, et si nécessaire, après consultation par écrit d'un expert, recueillie sans délai :

1)…

2) modifier le montant de la mise à prix si celle-ci n'a pas été fixée conformément aux dispositions de l'article 267.10 ci-dessus. Dans ce cas, la juridiction informe les parties de son intention de modifier le cahier des charges et les invite à présenter leurs observations dans un délai maximum de cinq jours ; elle leur indique, si le besoin est, les jour et heure de l'audience si l'affaire n'a pu être jugée à la date initialement prévue » ; qu'il ressort également de ces dispositions que c'est à l'audience éventuelle que

la juridiction compétente peut procéder à la modification de la mise à prix en informant les parties de son intention de le faire et en leur impartissant un délai d'au moins cinq jours pour présenter leurs observations ;

Attendu, en l'espèce, qu'il ressort du jugement attaqué que « Mêmouna BADAROU et la société BMP NICE WOMEN n'ont pas inséré de dires au cahier des charges et l'adjudication a été fixée au 03 mai 2021 » ; qu'il en résulte qu'il n'y a pas eu d'audience éventuelle ; que les parties saisies, qui ne pouvaient plus contester la mise à prix, pouvaient seulement, en application de l'article 281 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées et des voies d'exécution, demander une remise de l'adjudication ; que cette remise ayant été accordée à l'audience du 03 mai pour le 28 juin 2021, la mise à prix ne pouvait plus être discutée ; qu'au regard de tout ce qui précède, le tribunal en écartant le rapport d'expertise versée au dossier, au seul motif que « cette évaluation n'est pas intervenue au moment de la formation du contrat comme l'impose l'article 267.10 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution », et en procédant à la modification de la mise à prix en dehors de l'audience éventuelle, a violé les textes visés aux deux branches du moyen ; qu'il échet de casser le jugement attaqué et d'évoquer au fond conformément à l'article 14 alinéa 5 du Traité OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu qu'à la date fixée pour l'audience éventuelle, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière initiée par la Banque Atlantique Bénin S.A contre dame Mêmouna BADAROU et la société BMP NICE WOMEN SARL le Tribunal de commerce de Cotonou, ayant constaté que celles-ci n'avaient pas inséré de dires et observations dans le cahier des charges déposé par la banque, a fixé l'adjudication à la date du 03 mai 2021 ; que le 23 avril 2021, la société BMP NICE WOMEN SARL a déposé au secrétariat du Président du tribunal une requête aux fins de remise d'adjudication en offrant de rembourser la créance ; que le 26 avril 2021, la même société et dame Mêmouna BADAROU ont, par une autre requête, sollicité la remise de l'adjudication en invoquant l'application de l'article 15 de la convention de compte courant qui prévoit une clause d'attribution de l'immeuble à la banque créancière poursuivante ;

Attendu qu'aux termes de l'article 299 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle » ; qu'en l'espèce, la mise à prix et la clause d'attribution de l'immeuble étant des actes antérieurs à l'audience éventuelle fixée au 11 février 2021 ne pouvaient plus être soulevées après cette date ; qu'ainsi, pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation du jugement, il y a lieu de déclarer la dame Mêmouna BADAROU et la société BMP NICE WOMEN SARL

déchues de leurs demandes portant examen de la clause d'attribution prévue dans la convention de compte courant et modification de la mise à prix et de renvoyer la cause et les parties devant le Tribunal de commerce de Cotonou pour la continuation de la procédure ;

Sur les dépens

Attendu que dame Mêmouna BADAROU et la société BMP NICE WOMEN SARL ayant succombé seront condamnées aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule le jugement entrepris ;

Evoquant et statuant au fond :

Déclare dame Mêmouna BADAROU et la société BMP NICE WOMEN SARL déchues de leur demande relative à la clause d'attribution de l'immeuble et à la modification de la mise à prix ;

Ordonne la continuation des poursuites devant le Tribunal de commerce de Cotonou ;

Condamne les défenderesses au pourvoi aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier