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

---

**COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)**

---

**Première chambre**

---

**Audience publique du 25 avril 2024**

**Recours : 352/2021/PC du 20/09/2021**

**Affaire : - Banque de Développement de l'Afrique Centrale (BDEAC)**
**- Banque Congolaise de l'Habitat (BCH)**
**- Ecobank-Congo**
**- Ecobank Cameroun**
**(Conseils : Maîtres Yolande NGO MINYOGOG et Cabinet BRUDEY, ONDZIEL GNELENGA, LOCKO, Avocats à la Cour)**

Contre

**Société Congolaise Immobilière Yoka Bernard (SCI YB) SA**
**(Conseils : Maîtres Serge NZEPA et Emile NZONDO, Avocats à la Cour)**

## Arrêt N° 115/2024 du 25 avril 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première Chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience publique du 25 avril 2024, où étaient présents :

| | | |
|---|---|---|
| Madame : | Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, | Présidente, Rapporteur |
| Messieurs : | Mariano Esono NCOGO EWORO, | Juge |
| | Adelino Francisco SANCA, | Juge |
| | Jean-Marie KAMBUMA NSULA | Juge |
| | Joachim GLILIMOU, | Juge |

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n° 352/2021/PC, formé le 20 septembre 2021 par le Cabinet BRUDEY, ONDZIEL GNELENGA, LOCKO, Avocats associés, domiciliés 46, Avenue William Guynet, Galerie Marchande de l'Arc, 1er étage, BP 2041, Centre-ville, Brazzaville, République du Congo, et Maître

Yolande NGO MINYOGOG, Avocate à la Cour, demeurant rue Mvog Fouda Ada, 1085 derrière Immeuble ancien FONADER, BP 20501 Yaoundé-Cameroun, agissant au nom et pour le compte de la Banque de Développement de l'Afrique Centrale, la Banque Congolaise de l'Habitat, Ecobank-Congo et Ecobank Cameroun, dans la cause les opposant à la Société Congolaise Immobilière Yoka Bernard dite SCI YB SA, laquelle a pour conseils Maîtres Serge NZEPA, Avocat à la Cour, Cabinet sis Rue des Ecoles à Akwa, BP 418, Douala, Cameroun, et Emile NZONDO, Avocat à la Cour, Cabinet sis Immeuble Burj Yoka Bernard, 1er étage, Rond-point la Coupole, Centre-ville, Brazzaville, République du Congo,

en cassation de l'arrêt civil n°097 du 02 juin 2021 de la Cour d'appel de Brazzaville, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en dernier ressort ;

En la forme : Reçoit les appels suivant l'arrêt n°30 du 10 octobre 2018 ;

Au fond :

Dit qu'il a été mal jugé et bien appelé ;

En conséquence :

Annule en toutes ses dispositions les jugements entrepris rendus par le Tribunal de Grande Instance de Brazzaville en dates des 10 janvier 2014 et 11 décembre 2015 ;

EVOQUANT ET STATUANT DE NOUVEAU :

Annule le procès-verbal d'adjudication du 28 septembre 2013 dressé par Maître Henriette Lucie GALIBA relatif à l'immeuble R+8 propriété de la SCI YOKA Bernard objet du titre foncier n° 4410 ;

Dit et arrête que la créance dont se prévaut le pool bancaire constitué de la BDEAC, ECOBANK Congo SA, ECOBANK Cameroun SA et la Banque Congolaise de l'Habitat SA (BCH) n'est pas certaine ;

EN CONSEQUENCE :

Annule la poursuite de la vente forcée de l'immeuble R+8 sis au rond-point de la Coupole, Centre-ville Brazzaville et objet du titre foncier n° 4410 engagée par le pool bancaire composé de la BDEAC, ECOBANK Congo SA, ECOBANK Cameroun SA et la Banque Congolaise de l'Habitat (BCH) ;

Ordonne la mainlevée du commandement aux fins de saisie immobilière du 27 mai 2013 ;

Ordonne la radiation de la mention de la transcription du procès-verbal d'adjudication établi le 28 septembre 2013 par Maître Henriette Lucie publiée à la Conservation des Hypothèques et de la Propriété Foncières ;

RECONVENTIONNELLEMENT :

Condamne conjointement et solidairement la BDEAC, ECOBANK Congo SA, ECOBANK Cameroun SA et la Banque Congolaise de l'Habitat (BCH) à payer à la Société Congolaise Immobilière YOKA Bernard SA, la somme de vingt-cinq milliards (25.000.000.000) FCFA toutes causes de préjudices confondues ;

Déboute la Société Congolaise Immobilière YOKA Bernard SA du surplus de sa demande ;

Condamne en outre conjointement et solidairement la BDEAC, ECOBANK Congo SA, ECOBANK Cameroun SA et la Banque Congolaise de l'Habitat SA (BCH) aux dépens » ;

Les requérantes invoquent à l'appui de leur recours les six moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente ;

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 de l'arrêt attaqué et les productions des parties, que par conventions de crédit assorties d'une affectation hypothécaire, des 14 février 2008, 02 novembre 2009 et 02 août 2011, la SCI YOKA Bernard a bénéficié de plusieurs concours financiers accordés par plusieurs banques, notamment la BDEAC, ECOBANK Congo SA, ECOBANK Cameroun SA et la Banque Congolaise de l'Habitat SA (BCH) ; qu'estimant que la SCI YOKA avait failli à ses obligations et n'avait pas procédé au remboursement de sa dette, les banques, constituées en pool, ont engagé, par l'entremise de la BCH, une procédure de saisie immobilière en servant un commandement de payer valant saisie immobilière sur l'immeuble objet du titre foncier n° 4410, le 27 mai 2013 ; que sommation de prendre communication du cahier des charges était signifiée à la SCI YOKA le 15 juillet 2013 ; que des dires et observations n'étaient pas insérées au cahier des charges, en vue de l'audience éventuelle prévue le 23 août 2013; que cependant, le 16 septembre 2013 la SCI YOKA obtenait du Président du Tribunal de commerce de Brazzaville une ordonnance de suspension des poursuites individuelles sur le fondement de l'article 8 de l'AUPCAP ; que l'adjudication aura lieu à la date prévue, le 28 septembre 2013 par devant Maître Henriette Lucie Arlette GALIBA, Notaire, et la BDEAC était déclarée adjudicatrice de l'immeuble objet du

titre foncier n°4410 ; que sur le fondement de l'article 313 de l'AUPSRVE, la SCI YOKA introduisait, par requête du 08 octobre 2013, devant le Tribunal de grande instance de Brazzaville, une demande d'annulation du procès-verbal notarié d'adjudication ; que cette action était déclarée irrecevable, par jugement du 10 janvier 2014, contre lequel la SCI interjetait appel ; que par une autre requête du 22 février 2014, la SCI YOKA saisissait à nouveau le même tribunal, pour voir prononcer l'annulation de la saisie et de la vente forcée de son immeuble ; que constatant que cette nouvelle demande avait le même objet que la première, pendante devant la Cour d'appel de Brazzaville, le tribunal, par jugement du 11 décembre 2015, se dessaisissait au profit de la Cour d'appel pour cause de litispendance ; que la SCI YOKA relèvera également appel du jugement de dessaisissement ; que par arrêt civil n°030 du 10 octobre 2018, la cour d'appel ordonnait la jonction des deux procédures et, le 02 juin 2021, elle rendait l'arrêt dont pourvoi ;

**Sur le premier moyen de cassation pris en sa quatrième branche, tiré de la violation de la loi ;**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), en ce que la cour d'appel a déclaré les appels contre les jugements du 10 janvier 2014 et 11 décembre 2015 recevables, alors que, rendus en matière de saisie immobilière, ils n'ont statué ni sur le principe de la créance, ni sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une partie, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité du bien saisi ; qu'en statuant ainsi, l'arrêt querellé a violé la loi, et mérite cassation;

Attendu qu'aux termes de l'article 300 de l'AUPSRVE « 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. Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptible d'opposition. Les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun » ;

Attendu, en l'espèce, que l'analyse de l'arrêt attaqué révèle qu'aucun des deux jugements déférés à la Cour d'appel de Brazzaville n'a statué sur l'une des causes prévues par l'article susvisé ; qu'en effet, le jugement du 10 janvier 2014 a déclaré irrecevable la requête, non signée, tendant à voir annuler le procès-verbal d'adjudication ; que le jugement du 11 décembre 2015, rendu suite à la requête en annulation introduite le 22 février 2014, soit très largement au-delà du délai de 15 jours prévu par l'article 313 de l'AUPSRVE, a constaté une litispendance ; qu'il en ressort qu'aucune des deux décisions, prises en matière de saisie immobilière, n'a statué sur le principe même de la créance ; qu'en déclarant, dans ces circonstances, les appels de la SCI YOKA Bernard recevables, la cour d'appel a méconnu les dispositions de l'article

300 de l'AUPSRVE visé à la quatrième branche du premier moyen ; qu'il échet de casser l'arrêt entrepris, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens, et d'évoquer, en application de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA;

**Sur l'évocation**

Attendu que par requêtes respectives des 16 janvier 2014 et 22 décembre 2015, Maîtres Emile NZONDO et Gérard DEVILLIERS, Avocats à la Cour, ont au nom et pour le compte de la Société Congolaise Immobilière YOKA Bernard, interjeté appel contre les jugements n°334 du 10 janvier 2014 du Tribunal de grande instance de Brazzaville et n°484 du 11 décembre 2015 de la même juridiction, dont les dispositifs sont les suivants :

**Jugement n°334 du 10 janvier 2014**

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

Constate que la requête introductive d'instance du 08 octobre 2013, formulée par Maître Gérard DEVILLIERS pour le compte de la Société Congolaise Immobilière YOKA Bernard n'est pas signée ;

EN CONSEQUENCE

Déclare l'action de la Société Congolaise Immobilière YOKA Bernard irrecevable ;

Condamne la Société Congolaise Immobilière YOKA Bernard aux dépens » ;

**Jugement n°484 du 11 décembre 2015**

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

Se dessaisit au profit de la Cour d'Appel de Brazzaville ;

Met les dépens à la charge de la Société Congolaise Immobilière YOKA Bernard » ;

Attendu que les deux affaires ayant conduit aux jugements ci-dessus entre les mêmes parties ont le même objet, à savoir l'annulation de la procédure de la saisie immobilière et de l'adjudication intervenue sur l'immeuble de la SCI YOKA objet du titre foncier n° 4410 ; qu'en raison de cette identité des parties et de la connexité des deux actions, il convient de les joindre et d'y apporter une réponse par un seul et même arrêt ;

Attendu que la SCI YOKA sollicite de la juridiction de céans l'infirmation des jugements entrepris en raison, pour le jugement du 10 janvier 2014, de la violation de l'article 32 du Code de procédure civile, commerciale, administrative et financière congolais ; que s'agissant du second jugement rendu suite à la requête du 8 octobre 2013 demandant l'annulation du procès-verbal d'adjudication, la SCI YOKA allègue avoir saisi la juridiction compétente dans les délais légaux, et qu'en raison de l'ordonnance de suspension de poursuites individuelles du 16 septembre 2013 du Président du Tribunal de commerce de Brazzaville, et en application des dispositions de l'article 22 de l'AUPCAP, l'adjudication du 28 septembre 2013 n'aurait jamais dû avoir lieu, ce d'autant que la créance du pool bancaire n'était nullement certaine car éteinte ; que la cour de céans devrait purement et simplement annuler la poursuite de la vente forcée de l'immeuble objet du titre foncier n°4410, et condamner le pool bancaire sur le fondement de l'article 1382 du code civil congolais à la somme de FCFA 25.427.957.710 au titre de perte directe de loyers cumulés de 2013 à 2021, et celle de FCFA 7.611.089.836 au titre des intérêts compensatoires;

Attendu qu'en réplique, la BDEAC, la BCH, Ecobank Congo et Ecobank Cameroun, soulèvent au principal l'irrecevabilité des appels de la SCI YOKA Bernard en application de l'article 32 alinéa 1 du Code de procédure civile, commerciale, administrative et financière congolais aux termes duquel « le Tribunal est saisi par requête écrite ou verbale présentée au greffe. La requête écrite est signée par le demandeur ou son mandataire », et 300 de l'AUPSRVE ; qu'ils sollicitent, subsidiairement, la confirmation des jugements entrepris ;

Attendu que pour les mêmes raisons qui ont conduit à la cassation de l'arrêt attaqué, il échet de déclarer les deux appels de la SCI YOKA irrecevables ;

**Sur les dépens**

Attendu que la Société Congolaise Immobilière YOKA Bernard succombant, elle supportera les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°097 du 02 juin 2021 de la Cour d'appel de Brazzaville ;

Evoquant et statuant à nouveau ;

Ordonne la jonction des procédures objet des appels contre les jugements n°334 du 10 janvier 2014 et n°484 du 11 décembre 2015 du Tribunal de grande instance de Brazzaville pour cause de connexité ;

Déclare les deux appels irrecevables ;

Condamne la Société Congolaise Immobilière YOKA Bernard (SCI YB) aux dépens ;

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

**La Présidente**

**Le Greffier**