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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 19 juin 2025

Pourvoi : n° 138/2024/PC du 23/05/2024

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

Contre

Banque Congolaise de l'Habitat SA (BCH)

Banque de Développement des Etats de l'Afrique Centrale (BDEAC)

Ecobank Congo SA,

Ecobank Cameroun SA.
(Conseils : Cabinet BRUDEY, ONDZIEL GNELENGA, LOCKO et Maître Yolande NGO MINYOGOG, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 194/2025 du 19 juin 2025

La Cour Commune de Justice et d'arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (OHADA), Première chambre, présidée par Monsieur Mathias NIAMBA, Juge, assisté de Maitre Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 19 juin 2025, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs Mathias NIAMBA, Juge,
Joachim GBILIMOU, Juge, rapporteur
Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge

et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°138/2024/PC du 23 mai 2024 et formé par Maître Serge NZEPA, Avocat au Barreau du Cameroun, demeurant rue des Écoles à Akwa, BP 418 Douala,

République du Cameroun, et Maître Émile NZONDO, Avocat au Barreau de Brazzaville, demeurant à l'immeuble Burj Yoka Bernard, 1er étage, rond-point la Coupole, Centre-ville, Brazzaville, République du Congo, agissant au nom et pour le compte de la société Congolaise Immobilière Yoka Bernard dite SCI YB, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est sis avenue Amilcar CABRAL, rond-point la Coupole, immeuble Yoka Bernard, Centre-ville, Brazzaville, République du Congo, agissant poursuites et diligences de son président directeur général, monsieur SOUMANA Yoka Bernard, dans la cause qui l'oppose à la Banque Congolaise de l'Habitat (BCH), société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est sis avenue Amilcar CABRAL, Centre-ville, Brazzaville, République du Congo, à la Banque de Développement des Etats de l'Afrique centrale (BDEAC), institution financière internationale, dont le siège social est sis boulevard Denis SASSOU NGUESSO, BP 1117, Brazzaville, République du Congo, à Ecobank Congo**,** société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est sis croisement des avenues Félix EBOUE et Amilcar CABRAL, BP 2485 Brazzaville, République du Congo, et à Ecobank Cameroun, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est sis boulevard de la Liberté, BP 582 Douala, République du Cameroun, ayant pour conseils le Cabinet BRUDEY, ONDZIEL GNELENGA, LOCKO, Avocats à la Cour, demeurant 46, avenue William GUYNET, Galerie Marchande de l'ARC. 1er étage, B.P. 2041, Centre-ville, Brazzaville, République du Congo, et Maître Yolande NGO MINYOGOG. Avocat au Barreau du Cameroun, Cabinet sis n°1085, rue Mvog FOUDA, derrière immeuble ancien FONDER, B.P 2501 Yaoundé, République du Cameroun,

en cassation du jugement civil n°334, rendu le 10 janvier 2014 par le Tribunal de grande instance de Brazzaville, dont le dispositif est le suivant :

« 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 DEVILLERS 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.» ;

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

Sur le rapport de Monsieur Joachim GBILIMOU, Juge ;

Vu les dispositions des 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 et les pièces de la procédure, qu'à la suite d'une saisie immobilière pratiquée au préjudice de la société Congolaise Immobilière Yoka Bernard (SCI YB), la Banque de Développement des Etats de l'Afrique centrale (BDEAC), créancière inscrite sur ladite procédure, était déclarée adjudicataire de l'immeuble objet du titre foncier n°4.410, sis au rond-point de la Coupole, formant la parcelle n°49 du plan cadastral de Brazzaville, d'une contenance superficielle de 1.400 m^2 ; que sur le fondement de l'article 313 de l'AUPSRVE, la SCI YB 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 en date du 28 septembre 2013 ; que cette action était déclarée irrecevable, par jugement du 10 janvier 2014, objet du présent recours ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que dans son mémoire en réponse, enregistré au greffe de la Cour le 11 novembre 2024, les banques, à savoir la BCH, la BDEAC, Ecobank Congo et Ecobank Cameroun, soulèvent l'incompétence de la Cour de céans, au motif qu'il est dirigé contre un jugement rendu en premier ressort, qui ne soulève l'application d'aucun acte uniforme, alors qu'il résulte de l'article 14, alinéas 3 et 4 du Traité OHADA, que la CCJA n'est compétente que pour connaître des décisions rendues par les juridictions d'appel des États parties et toutes celles non susceptibles d'appel rendues par toute juridiction desdits États, en premier et dernier ressort, caractère dont est dépourvu le jugement attaqué ; que la Cour de céans se déclarera par conséquent incompétente ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 14, alinéas 3 et 4 du Traité précité, « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des États 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. » ; qu'il ressort de ce texte que la compétence de la CCJA en matière de cassation s'apprécie au regard de la nature du litige, notamment lorsque la décision attaquée est rendue en appel ou n'est pas susceptible d'appel dans une affaire soulevant une question relative à l'application

d'un Acte uniforme ou d'un Règlement prévu audit Traité, et non à la lumière des moyens invoqués à l'appui du recours ;

Attendu, en l'espèce, qu'il appert des pièces du dossier de la procédure, d'une part, que le jugement du Tribunal de grande instance de Brazzaville querellé est rendu sur un recours en annulation d'un procès-verbal d'adjudication, matière régie par les dispositions de l'article 313 de l'AUPSRVE, et, d'autre part, que ledit jugement, rendu en matière de saisie immobilière, a été jugé insusceptible d'appel par la Cour de céans sur le fondement de l'article 300 du même Acte uniforme, par son Arrêt n° 115/2024 du 25 avril 2024 ; qu'il s'en infère que les conditions de la compétence de la CCJA, telles que fixées par le Traité susvisé, sont bien remplies et que l'exception d'incompétence soulevée mérite rejet ;

Sur l'irrecevabilité de la requête aux fins d'intervention de l'État Congolais, relevée d'office par la Cour

Attendu que suivant requête en date du 12 juin 2025, reçue le même jour au Greffe de la Cour de céans, la SCI YB, demanderesse au recours en cassation porté devant ladite Cour, a présenté une demande aux fins d'intervention de l'État Congolais dans la cause qui l'oppose aux banques sus-dénommées, défenderesses audit recours, sur le fondement des dispositions de l'article 45-1) du Règlement de procédure de la CCJA aux termes desquelles, « les États Parties au Traité peuvent intervenir aux litiges soumis à la Cour. Le même droit appartient à toute personne ayant intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir les prétentions de l'une des Parties » ;

Mais attendu que ni les dispositions du Règlement de procédure susvisées ni aucune autre disposition dudit Règlement n'autorisent la mise en cause par la voie de l'intervention une personne qui n'est ni partie ni représentée à l'instance devant la Cour ; que le texte précité ne prévoit que l'intervention volontaire, une faculté qui n'est ouverte qu'aux États Parties au Traité OHADA et à toute personne qui a intérêt, mais qui ne figure pas comme partie dans l'instance pendante ;

Que dès lors, il échet de déclarer irrecevable la requête aux fins d'intervention de l'État Congolais introduite par la SCI YB ;

Sur l'irrecevabilité du recours, relevée d'office par la Cour

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 28.1 c) *in fine* du Règlement de procédure de la CCJA, « le recours indique les Actes uniformes ou les Règlements prévus par le Traité dont l'application dans l'affaire justifie la saisine de la Cour » ; qu'il ressort également en substance des dispositions de l'article 32.2 du même Règlement de procédure que, la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage « peut à tout moment, lorsque le recours est manifestement

irrecevable, par décision motivée (…), déclarer le recours irrecevable », lorsqu'il encourt manifestement une telle sanction ;

Attendu, en l'espèce, que la SCI YB n'invoque au soutien de son recours que le moyen unique de cassation, tiré de la violation des articles 32, 196, 190 et 191 du Code de procédure civile, commerciale, administrative et financière du Congo, pris en ses trois branches, la première tirée de la violation de l'article 32 dudit Code et, la deuxième et la troisième, tirées de la violation respectivement de l'article 196 et des articles 190 et 191 du même Code ; qu'il s'ensuit que ce recours n'est en rien fondé sur la violation d'un quelconque Acte uniforme ou règlement prévu par le Traité de l'OHADA ; que les conditions fixées par le Règlement de procédure susmentionné n'étant pas dès lors réunies, il échet de déclarer ledit recours irrecevable ;

Sur les dépens

Attendu que la société Congolaise Immobilière Yoka Bernard -SA dite SCI YB, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Déclare la requête aux fins d'intervention de l'État Congolais introduite par la société Congolaise Immobilière Yoka Bernard -SA dite SCI YB irrecevable ;

Déclare en outre le recours de ladite société irrecevable ;

La condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier