

DAKAR, N° 414 DU 8 SEPTEMBRE 2000
AU RECOUVREMENT DES CREANCES : **ART. 247** – SAISIE IMMOBILIERE – PREUVE
DE L'EXISTENCE DE LA CREANCE – ACTE NOTARIE ET CONVENTION D'EXIGIBILITE–
PREUVE FORMELLE (OUI)

COUR D'APPEL DE DAKAR
ARRET N° 414 DU 08/09/2000

La Société Immobilière JABULA dite SCI JABULA
(Me Madické NIANG & Associés-Mes Koïta & Kanjo)
C/
CBAO-Greffier en Chef du Tribunal Régional Hors Classe de Dakar
(*Me Mama Rose Gaye FALL*)

PRESENTS

Mouhamadou DIAWARA, Président
– Mamadou DEME ; Mamadou DIAKHATE, Conseillers
– Papa NDIAYE, Greffier

ENTRE :

La Société Immobilière JABULA dite SCI JABULA , poursuites et diligences de son représentant légal ayant ses bureaux au siège social de ladite société 68 à 70 Avenue Lamine Guèye mais élisant domicile en l'étude de Mes Madické Niang et associés, avocats à la Cour, 114 avenue André Peytavin Dakar ;

Appelante

Comparant et concluant à l'audience par l'organe desdits avocats ;

D'une part

Et :

1) La Compagnie Bancaire de l'Afrique Occidentale dite CBAO prise en la personne de son représentant légal en ses bureaux 1 place de l'Indépendance à Dakar mais élisant domicile en l'étude de Me Mama Rose Gaye FALL, avocat à la Cour 141-143 avenue Lamine Guèye à Dakar ;

2) Monsieur le Greffier en Chef du Tribunal régional hors classe de Dakar en son greffe, sis au Palais de justice au Bloc des Madeleines ;

Intimés

Comparant et concluant par l'organe dudit avocat ;

D'autre part

LES FAITS

Suivant exploit de Me Bernard Sambou, Huissier de justice à Dakar en date du 17 mai 2000, la SCI JABULA a interjeté appel d'un Jugement rendu le 02/05/2000 par le Tribunal Régional de Dakar, présidé par Madame Habibatou DIALLO GUEYE, enregistré le 21/06/2000, bordereau n° 565/1, Vol XIV, F°139, Case 2184 aux droits de seize mille francs ;

Et par le même exploit, la SCI JABULA a fait servir assignation à la CBAO et au Greffier en Chef d'avoir à comparaître et se trouver par-devant la Cour d'Appel de Dakar, Chambre Civile et Commerciale en son audience publique et ordinaire du 30/06/2000 pour y venir voir et entendre statuer sur les mérites de son recours ;

Sur cette assignation, l'affaire inscrite au rôle de la Cour sous le numéro 551 de l'année 2000 a été appelée à la date pour laquelle ladite assignation avait été servie ;

A cette date, l'affaire inscrite au rôle particulier de l'audience a été appelée puis renvoyée successivement jusqu'au 23/07/2000 date à laquelle elle a été utilement retenue ;

Maîtres Madické Niang et associés ont déposé des conclusions écrites en date du 20 juillet 2000 tendant à ce qu'il plaise à la Cour :

« En la forme

Déclarer l'appel recevable ;

Au fond

Infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Et statuant à nouveau,
Déclarer nuls et de nullité absolue le commandement valant saisie-réelle, le cahier des charges ainsi que la sommation d'en prendre communication ;
En conséquence, annuler purement et simplement les poursuites ;
Ordonner la main-levée du commandement valant saisie-réelle » ;
Maître Mame Rose FALL a déposé des conclusions écrites en date du 28/06/2000 tendant à ce qu'il plaise à la Cour ;
« Débouter la SCI JABULA de l'intégralité de ses prétentions ;
Confirmer en toutes ses dispositions le jugement n° 895 rendu le 02 mai 2000 par le Tribunal Régional Hors Classe de Dakar statuant en audience éventuelle ;
Ordonner le renvoi de la cause à la prochaine audience d'adjudication du Tribunal Régional Hors Classe de Dakar ;
Condamner la SCI JABULA aux entiers dépens » ;
Les débats ont été clos ;
Sur quoi Monsieur le Président a mis l'affaire en délibéré pour l'arrêt à intervenir à la date du 08/09/2000 ;

DROIT

La cause en cet état présentait à juger les différents points de droit résultant du dossier et des conclusions prises par les parties en cause ;

QUID DES DEPENS ?

Advenue l'audience publique et ordinaire de ce jour 08/09/2000, la Cour dans la même composition que précédemment vidant son délibéré a statué en ces termes ;

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que par acte d'Huissier du 17 mai 2000, la Société Civile Immobilière JABULA dite la SCI JABULA a interjeté appel du jugement du 02 mai 2000 du Juge des Criées du Tribunal Régional de Dakar qui, dans la cause l'opposant à la Compagnie Bancaire de l'Afrique Occidentale dite CBAO, a rejeté les dires qu'elle a formulés et renvoyé les parties à l'audience d'adjudication du 13 juin 2000 ;

I-SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Considérant que dans ses conclusions du 28 juin 2000, la CBAO a conclu à l'irrecevabilité de l'appel de la SCI JABULA, l'acte comportant ledit appel étant nul, au sens de l'article 301 alinéa 3 de l'Acte Uniforme, pour n'avoir pas exposé les moyens de l'appelant : que pour sa part, la SCI JABULA, qui a soulevé l'exception de communication de certaines pièces, notamment les relevés bancaires, a conclu à la recevabilité de son appel conforme, a-t-elle dit, aux dispositions des articles 300 et suivants de l'Acte Uniforme ;

Considérant d'une part, que la SCI JABULA a bien exposé les moyens de son appel et les griefs faits au jugement querellé, d'autre part, que selon l'article 300 de l'Acte Uniforme sur les procédures de recouvrement simplifiées et les voies d'exécution, les décisions judiciaires rendues en matière de saisie-immobilière 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 partie, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis » ; qu'il s'ensuit, en l'espèce que les moyens tirés seulement de la régularité formelle de la procédure portant sur une simple erreur matérielle du commandement rectifiée par le premier juge, sur la nullité du cahier des charges et sur la nullité de la sommation de prendre communication du cahier des charges ne sont pas recevables et que la recevabilité de l'appel doit seulement porter sur l'absence de créance alléguée par la SCI JABULA ;

II- SUR L'EXCEPTION DE COMMUNICATION DE PIECES

Considérant que ce moyen doit être écarté, la Cour ayant assuré le respect du principe du contradictoire et qu'en tous les cas, il sera statué outre ces pièces ;

III- SUR LA CREANCE

Considérant que reprenant presque les mêmes moyens qu'en première instance, la SCI JABULA, pour obtenir l'annulation des poursuites et la mainlevée du commandement

valant saisie réelle, a soutenu que la convention de compte courant n'est pas une preuve de l'existence d'une créance bancaire, que la grosse de l'acte d'ouverture de crédit du 20 avril 1995 n'est pas conforme à la loi puisqu'il n'est pas fait mention, ainsi que l'exige l'article 62 du décret n° 79-1029 du 05 novembre 1979 fixant le statut des notaires, de la conformité de la grosse ou de l'expédition avec l'original, que la convention d'exigibilité versée au débat est un acte sous-seing privé qui n'a pas de force probante, au sens de l'article 22 du COCC, pour n'avoir pas comporté la mention « lu et approuvé » avec en toutes lettres le montant de l'obligation et pour avoir été signé par un illettré, Ndongo Diouf, lequel, en outre, n'a aucun pouvoir de représentation de la SCI JABULA dont les membres sont El Hadj Cajura et son gérant, Aboubacar JABULA ;

Considérant que pour la CBAO, El Hadj Cajura JABULA et Aboubacar JABULA, membres de la SCI JABULA, ne sont que les prête-noms de Ndongo Diouf ; qu'ainsi :

- l'immeuble objet du TF n° 2323/DG « HOTEL TABARA » acquis par la SCI JABULA avec les fonds de la CBAO est administré par Ndongo Diouf ;

- l'immeuble objet du TF 16703/DG acquis auprès du Maréchal Mobutu par la SCI JABULA avec toujours les fonds de la CBAO est le lieu d'habitation de Ndongo Diouf, lequel, dans les correspondances échangées avec la banque s'est toujours désigné « Administrateur Directeur Général SCI JABULA Rue Raffanel X Faidherbe » et son cachet porte la mention « Ndongo Diouf, Président Directeur Général Administrateur de la Société Hôtelière TABARA » ;

Considérant, ainsi que l'a fait remarquer le premier juge, que la vente est poursuivie en vertu de la grosse d'un acte d'ouverture de crédit du 20 avril 1995 par le quel la CBAO a ouvert à la SCI JABULA un crédit à court terme d'un montant de 265.760.000 francs avec affectation hypothécaire de l'immeuble objet du TF n° 2323/DG et que cette grosse, qui est un acte notarié, vaut jusqu'à inscription de faux ;

Considérant, certes que l'acte d'ouverture de crédit, a été signé entre la CBAO et la SCI JABULA sise 68, 70 Avenue du Président Lamine Guèye représentée par son gérant statutaire Aboubacar Javula ou JABULA ; que c'est à cette adresse que le commandement valant saisie réelle a été signifié et qu'il a été répondu à l'huissier instrumentaire que « cette société y est inconnue » ; que c'est par la suite que signification pour la vente du TF n° 2323/DG (Hôtel Tabara) a été faite à son siège Rue Raffanel X Faidherbe ;

Considérant que Ndongo Diouf, qui se dit Président Directeur Général Administrateur de la Société Hôtelière Tabara a signé la CBAO, le 27 janvier 1999 avec son cachet et la mention en lettres manuscrites « lu et approuvé » une convention d'exigibilité par laquelle, déclarant représenter la SCI JABULA dont il est l'Administrateur Directeur, il a reconnu la dette de celle-ci évaluée à 436.733.756 FCFA ;

Considérant aussi qu'il n'est pas rapporté la preuve que Ndongo Diouf est un illettré ;

Considérant que plus que des indices graves, précis et concordants, il résulte, de l'ensemble des pièces de la procédure, que la SCI JABULA est bien débitrice dans les livres de la CBAO et comme l'a dit le premier juge, elle n'a pas sérieusement contesté la créance de la CBAO ; qu'il échet de confirmer le jugement entrepris ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de vente immobilière, en appel et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel de la SCI JABULA sur l'absence de créance de la CBAO ;

Rejette l'exception de communication de pièces ;

Déclare mal fondé l'appel formé par la SCI JABULA ;

Confirme en conséquence le jugement entrepris ;

La condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Dakar, Chambre Civile et Commerciale en son audience publique et ordinaire du 08/09/2000 séant au Palais de justice de ladite ville Bloc des Madeleines à laquelle siégeaient Monsieur Mouhamadou DIAWARA, Président, Messieurs Mamadou DEME et Mamadou DIAKHATE, Conseillers et avec l'assistance de Me Papa NDIAYE, Greffier.

ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET

LE PRESIDENT ET LE GREFFIER