

REPERTOIRE N° 001 /2018

DU 07/11/2018

**EXPEDITION**

DES MINUTES TENUES AU GREFFE DE LA COUR D'APPEL DE NDJAMENA (REPUBLIQUE DU TCHAD), IL EST LITTERALEMENT EXTRAIT CE QUI SUIT :

**ARRET DE LA CHAMBRE COMMERCIALE**

APPEL D'UN JUGEMENT COMMERCIAL RENDU AU FOND EN AUDIENCE EVENTUELLE DU 21/09/2017 SOUS LE N° 029/2017

**DATE D'APPEL** : LE 23/09/2017

**Objet d'instance** : Adjudication d'immeuble saisi

**Arrêt Commercial N° 001/2018 du 07/11/2018 rendu par la Chambre Commerciale de la Cour d'Appel de N'djaména.**

ALGHASSIM KHAMIS, Conseiller à la Cour d'Appel de N'djaména, Président

NGOMASSINAN SOU TAKOYOUUM et ADAM MBODOU ADAM, tous deux (02) Conseillers à ladite Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître ABDOULAYE DJIBRINE, Greffier ;

A rendu l'arrêt commercial dont la teneur suit dans la cause entre ;

- SGI HOLDING FZE SA, Société de droit des Emirats Arabes Unis, Filiale de SALIM GROUP incorporated, Société de droit Américain, représentée par son PCA M. EMIL YOUSSEF ZADEH, appelante comparante, ayant pour conseil, Maître Sylvanus BASSOUNDA, Avocat au Barreau du Tchad ,

Appelante d'une Part ;

- SALIM CAPITAL, non comparant, ayant pour conseil le Cabinet Viviane PATALET, Avocat au Barreau du Tchad ;

Appelant d'une Part ;

Et,

**POOL BANCAIRE, représenté par ECOBANK TCHAD, SA, comparant, ayant pour conseil cabinet NGADJADOUM Josué, Avocat au Barreau du Tchad ;**

**Intimé d'autre Part :**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier aux droits et intérêts des parties en cause mais au contraire sous les plus expresses réserve de fait et de droit.

**FAITS ET PROCEDURE**

**LA COUR :**

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**EN LA FORME**

Considérant que par déclaration d'appel en date du 23/09/2017, Me SILVANUS BASSOUNDA, Avocat à la Cour, a déclaré interjeter appel pour le compte de sa cliente SGI HOLDING FZE, d'une ordonnance de l'audience éventuelle rendue le 21/09/2017 par le président du tribunal de commerce de N'djaména dont le dispositif est ainsi conçu :

« Après en avoir délibéré conformément à la loi, Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en premier ressort ; en la forme, déclare irrecevable la requête aux fins de distraction des immeubles objet des titres fonciers 3951 et 3952 formulés par SALIM CAPITAL FZE ; Déclare recevables les dires à fins de nullité de saisie immobilière de la SGI HOLDING FZE ; au fond, les déclare mal fondées et les rejette ; ordonne la continuation des poursuites et renvoie la cause à l'audience d'adjudication du mercredi 18 octobre 2017 ; met les dépens à la charge du débiteur saisi » ; que contre cette même décision, Me PATALE KOCHAKBE VIVIANE, avocate à la Cour a déclaré faire appel pour le compte de SALIM CAPITAL FZE par courrier en date du 24/09/2017 ; qu'à l'audience de mise en délibéré de l'affaire, SGI HOLDING FZE et le POOL Bancaire représenté par ECOBANK TCHAD sont représentées, qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard et par défaut contre SALIM CAPITAL FZE qui, malgré avoir conclu, n'a pas comparu à cette audience ;

Considérant que dans sa déclaration d'appel contre l'ordonnance de l'audience éventuelle du 21/09/2017 , le Cabinet BASSOUNDA, agissant pour le compte de SGI HOLDING FZE, pour conclure à l'infirmité de la décision querellée, soutient que des irrégularités ont entaché toute la saisie immobilière en cause et relève qu'il y a violation

de la loi notamment les articles 7 et 10 de la loi 24 du 22 juillet 1967 relative à la propriété foncière et aux droits coutumiers au Tchad et les articles 254, 259, 267 et suivants et 308, 309 puis 310 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution (AUVE) par le premier juge ; que Me BASSOUNDA sollicite que la Cour déclare recevable l'appel de sa cliente SGI HOLDING FZE et infirme en toutes ses dispositions le jugement de l'audience éventuelle du 21/09/2017 ; que par voie de conséquence, d'annuler le commandement aux fins de saisie immobilière objet du procès verbal n°319/HJ/CP du 02/05/2017 ; d'annuler tous les actes subséquents posés jusqu'à ce jour ; d'ordonner la réitération du commandement aux fins de saisie immobilière et par extraordinaire ordonner le sursis de l'ordonnance de l'audience éventuelle et donc, de la saisie immobilière selon les moyens suivants : la nullité de l'ordonnance pour incompétence d'ordre public de la juridiction commerciale ; la nullité du commandement de payer ; le non respect des termes des conventions de prêt ; l'imprécision de l'identification de l'immeuble saisi ; la non liquidité et de la non exigibilité de la créance cause de la saisie ; l'absence de preuve de la créance poursuivie et l'absence d'évaluation fondant de la mise à prix ; que par note en cours de délibéré en date du 20/10/2018, SGI HOLDING FZE, agissant aux poursuites et diligences de son directeur général ayant pour conseil le Cabinet BASSOUNDA & Partners(Law Firm), soutient qu'il y a violation de la jurisprudence de la CCJA notamment l'arrêt n°22/2009 du 16 avril 2009 et de l'article 7 de la Convention par le pool bancaire et la violation de l'article de l'article 267 de l'AUVE en ce que la mise à prix fixée par le pool bancaire est inférieure à la valeur vénale de l'immeuble.

Considérant que dans ses conclusions d'appel, SALIM CAPITAL FZE ayant pour conseil Me PATALE KACHOKBE Viviane, avocate au Barreau du Tchad estime également que dans cette procédure, il y a violation des articles 7 et 10 de la loi 24 du 22 juillet 1967 relative à la propriété foncière et aux droits coutumiers au Tchad et les articles 254, 259, 267 et suivants et 308, 309 et 310 de AUVE ; que ces irrégularités entachant toute la saisie immobilière en cause doivent entraîner la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière et par conséquent, tous les actes subséquents posés jusqu'à ce jour ; que SALIM CAPITAL FZE sollicite qu'il soit ordonné la réitération du commandement aux fins de saisie immobilière et par extraordinaire ordonner le sursis de la saisie immobilière en cours selon les moyens suivants : préalablement l'incompétence du tribunal de commerce, la nullité et l'inopposabilité du commandement de payer pour défaut tant de la signification que de l'enregistrement, la méconnaissance de l'acte uniforme sur les voies

d'exécution et la violation de la loi nationale n°24 sur les droits fonciers notamment en son article 22 ;

Considérant que pour sa part, le Pool Bancaire représenté par Ecobank Tchad ayant pour conseil Cabinet NGADJADOUM Josué, avocat au barreau du Tchad conclu, sur le fondement des dispositions de l'article 300 alinéa 2 de l'AUVE, à l'irrecevabilité des appels de la SGI HOLDING FZE et de SALIM CAPITAL FZE et d'ordonner la continuation de la poursuite au motif qu'en matière de saisie immobilière, et surtout contre la décision rendue à l'occasion de l'audience éventuelle, l'appel n'est recevable que si le jugement a statué sur des moyens limitativement énumérés qui sont le principe même de la créance, les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis, que ce n'est pas le cas en l'espèce et que par conséquent, ces appels doivent être déclarés irrecevables ; que dans ses répliques aux notes en cours de délibéré du 24/10/2018, le pool bancaire représenté par Ecobank Tchad conclut toujours à l'irrecevabilité des appels formés par la SGI HOLDING FZE et SALIM CAPITAL FZE aux motifs d'une part que le moyen tendant à la violation de la jurisprudence de la CCJA a été rendu en matière d'injonction de payer et que la transposition ne peut être faite en matière de saisie immobilière et que d'autre part le moyen tiré de la violation de l'article 267 de l'AUVE relatif à la mise à prix ne figure pas au rang des exceptions donnant lieu à la recevabilité des appels telles qu'énumérées par l'article 300 de l'AUVE.

#### **Sur l'irrecevabilité des appels formés par SGI HOLDING FZE et SALIM CAPITAL FZE**

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 300 de l'AUVE que : « 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. (...) »

Considérant qu'il est reproché au jugement rendu par le tribunal de commerce de N'djaména au cours de l'audience éventuelle du 21/09/2017 statuant sur les dires de la SGI HOLDING FZE et sur la demande de SALIM CAPITAL FZE tendant à obtenir la distraction des immeubles objet des titres fonciers n°3951 et 3952 issus du morcellement du titre foncier n°3841, un certain nombre de griefs dont l'examen se présente comme suit :

- **1- Sur la nullité de l'ordonnance pour incompetence d'ordre public de la juridiction commerciale ;**

Considérant que SGI HOLDING FZE par l'entremise de son conseil Me Sylvanus BASSOUNDA fait valoir dans sa déclaration d'appel que l'article 248 de AUVE dispose que la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles ; que selon lui, la seule juridiction ayant la plénitude de compétence pour connaître des questions de saisie immobilière est le tribunal de grande instance et non le tribunal de commerce qui a une compétence spéciale ; qu'il s'agit là d'une compétence d'attribution que le juge est tenu de soulever, même d'office puis que cette incompetence étant issue du droit OHADA, tirant sa suprématie de l'article 10 du traité, s'impose devant toute législation nationale qui donnerait la compétence à une juridiction nationale différente ; que ce même moyen a été également soulevé par Me PATALET KOCHAKBE Viviane pour le compte de sa cliente SALIM CAPITAL FZE en ce que le premier juge a méconnu cette disposition en retenant sa compétence ;

Mais considérant que le moyen tiré de l'incompétence d'ordre public de la juridiction commerciale n'entre pas dans les cas d'ouverture énumérés à l'article 300 alinéa 2 sus mentionné de l'AUVE pour la recevabilité d'appel en matière de saisie immobilière ; Que la CCJA, dans l'arrêt n° 21/2012 du 15 Mars 2012 dans l'affaire opposant TRAZIE Zamblé Roger Contre la Banque Internationale de l'Afrique de l'Ouest dite BIAO-CI a retenu que la contestation tendant à obtenir la nullité du jugement rendu à l'audience éventuelle, en raison de l'incompétence de la juridiction saisie, devant être portée devant le tribunal dans les formes et délais prévus aux articles 298 et 299 sus énoncés, c'est à tort que la voie de l'appel a été utilisée dès lors que le jugement dont appel n'a statué dans l'un des cas spécifiés à l'article 300 alinéa 2 sus énoncés ; qu'il s'en suit que le moyen tiré de l'incompétence de la juridiction commerciale est irrecevable ;

- **2- Sur la nullité et l'inopposabilité du commandement de payer ;**

Considérant que Me Sylvanus BASSOUNDA et Me PATALET Viviane soutiennent également qu'il y a violation de l'article 254 de l'AUVE au motif que le commandement de payer valant saisie immobilière devrait, à peine de nullité être signifié au débiteur. Or qu'à l'examen de l'acte d'huissier Me Djerandoh Boukar Ozias rep. 319/HJ/CP/17, il est difficile de dire s'il s'agit d'un acte de signification ou plutôt d'un « commandement », le document intitulé « commandement

aux fins de saisie immobilière » se borne à énoncer en page 2 qu'il a été signifie deux grosses et fait commandement à SGI HOLDING FZE d'avoir à payer ; que le commandement aux fins de saisie immobilière en tant que instrumentum n'a donc à aucun moment été signifié par acte extrajudiciaires comme l'exige l'article 254 suscité ni été enregistré conformément à l'article 16 du décret 03/PR/MJ/2010 ;

Mais considérant que ce moyen tiré de la nullité du commandement de payer en vertu de l'article 254 de l'AUVE ne relevant pas de celles énumérées à l'article 300 aliéna 2 de l'Acte Uniforme sus visé Que la CCJA, dans l'arrêt n° 155/2015 du 26 Novembre 2015 dans l'affaire opposant la Société Hôtelière du Cameroun dite SHC Contre Afriland First Bank S A a retenu qu'en l'espèce, les dires et observations sur lesquels le jugement frappé d'appel a statué sont contenus dans les écritures de la SHC en date du 22 Août 2010, qu'elle a régulièrement produites aux débats ; que les contestations y élevées sont relatives à la nullité du commandement, l'incertitude de la créance quant à son montant, la nullité de la sommation de prendre communication du cahier des charges et la nullité des cahiers des charges ; que des telles contestations ne relevant pas de celle énumérées à l'article 300 de l'acte uniforme susvisé, c'est à bon droit que l'appel a été déclaré irrecevable ; qu'il échet de déclarer ce moyen également comme étant irrecevable ;

- **3. Sur non respect des termes des conventions de prêt ;**

Considérant que Me Sylvanus BASSOUNDA soutient dans ses écritures de la violation des termes des conventions de prêt en ce que d'une part, le respect de la liberté des parties du choix de la réalisation de l'hypothèque et d'autre part de l'irrévocabilité de l'option pour le pacte commissaire ; Que le législateur OHADA a instauré un cadre libéral dans lequel coexistent trois modes de réalisation de l'hypothèque ; que le créancier hypothécaire, au regard des dispositions des articles 198 à 200 de l'Acte Uniforme portant organisation des Sûretés, a le choix entre la saisie immobilière qui constitue le droit commun de la réalisation de l'hypothèque conventionnelle et l'attribution judiciaire qui est une option offerte au créancier hypothécaire ; que l'attribution conventionnelle qui est une voie laissée au libre disposition des parties qui sont libre d'en organiser les modalités ;

Que l'option étant laissée aux parties de décider du mode qui leur sied le mieux ; qu'à défaut, le droit commun de la réalisation hypothécaire devra s'appliquer à savoir la voie de la saisie immobilière telle que décrite par l'acte uniforme avec la possibilité d'une attribution judiciaire si les conditions légales son remplies ; que la véritable voie optionnelle est donc celle de l'attribution conventionnelle que les parties peuvent

librement choisir ou non ; que de même, si elles le choisissent, le législateur leur laisse la latitude de l'organiser ; que l'article 199 laisse tout latitude à la liberté contractuelle pour ce qui concerne tout spécialement l'attribution conventionnelle ; que l'hypothèque conventionnelle ne peut résulter que d'un contrat qui est soumis au droit commun de la formation des contrats ; que conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil, qui dispose que les « conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » ; que la mise en œuvre des termes de la convention d'hypothèque prévoyant un pacte comissoire constituera la loi des parties ; que celles-ci sont tenues de s'y conformer et d'en exécuter les termes de bonne foi ; que la convention de prêt de 2011 rep. n°293/ONMRH/2011 ainsi celle de 2014 ont prévu u pacte comissoire et organisé l'attribution de l'immeuble hypothéqué en cas de défaillance de l'Emprunteur ; que les deux conventions disposent qu' « en cas de défaillance de l'emprunteur entraînant l'exigibilité des sommes dues, tant en principal, intérêts et accessoires, le pool bancaire dont la créance restera impayée sera fondée, s'il y a convenance, à obtenir en paiement, conformément aux dispositions des articles 198 à 200 de l'AUS, soit par attribution de l'immeuble objet du titre foncier n°3841... » que l'accord des parties contenu dans la convention poursuit en ces termes « le transfert de propriété sera réalisé par le conservateur national de la propriété foncière du Tchad, dès lors qu'une mise en demeure de payer série aux constituant, par acte d'huissier, est restée sans effet pendant trente(30) jours. Le créancier pourra également demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement. Dans ces deux hypothèses, les parties déclarent que l'immeuble fera l'objet d'une estimation par un expert agréé et désigné d'un commun accord dans les dix jours suivant notification par la Banque d'un acte d'huissier réclamant cette désignation. A défaut d'accord, l'expert sera désigné judiciairement à la requête de la partie la plus diligente ». Qu'en l'espèce, en exécution des termes de leur convention et du pacte comissoire en particulier, les parties ont eu plusieurs échanges enclenchant ainsi la mise en œuvre de la garantie suivant la voie conventionnelle arrêté d'accord partie ; que la saisie immobilière initiée suivant celle décrite par les articles 236 et suivants se superpose donc inéluctablement à la procédure déjà en cours et mérite d'être déclaré abusive au motif que les dispositions conventionnelles librement convenues par les parties tiennent lieu de loi et méritent d'être exécutée de bonne foi ; que dès lors que, selon Me BASSOUNDA Sylvanus, le Pool bancaire a démarré la mise en œuvre du pacte comissoire sans qu'aucun obstacle ne se soit formé pour sa conduite à terme, qu'il ne saurait être justifié qu'en cours de procédure, le Pool décide de l'ignorer purement et simplement et de revenir à une voie non prévue dans la convention ; qu'il y a lieu de relever

que revirement tient d'une pure malice justifiée par le fait que le même pacte comissoire contenu dans l'article 6 dispose que « si la valeur dudit immeuble excède le montant des sommes dues banques par le constituant, la banque chef de files agissant pour le compte du pool bancaire, versera à l'emprunteur débiteur, une somme égale à la différence ou consignera celle-ci au profit de tout éventuel créancier hypothécaire de rang inférieur. Il est convenu que les frais afférents à l'expertise et éventuellement ses suites, seront supportés à part égale par les parties (constituant et le pool bancaire) ». qu'ainsi, selon le conseil de SGI HOLDING FZE, le pool bancaire, en vue d'échapper à son engagement contractuel de verser à l'emprunteur débiteur, une somme égale à la différence entre le montant issues de l'évaluation de l'immeuble et le montant de la créance poursuivie, a sans raison aucune décidé de ne plus poursuivre la mise en œuvre du pacte comissoire mais plutôt d'explorer la voie de la saisie immobilière à laquelle les parties ont clairement renoncé dès la mise en œuvre de la voie de l'attribution conventionnelle ; qu'il ne fait pas de doute qu'en choisissant de procéder par la saisie immobilière, le pool bancaire vise à causer un préjudice certain à l'Emprunteur débiteur en procédant à une mise à prix dérisoire bien loin de la valeur de l'immeuble à laquelle on serait parvenu par voie d'expertise indépendante ;

Mais considérant que ce moyen tiré de la violation des articles 198 à 200 de l'AUS ne fait pas partie des exceptions limitativement énumérées par l'article 300 sus visé pour fonder la recevabilité de l'appel de SGI HOLDING FZE ; que l'appel fondé sur ce moyen est irrecevable

- **4. Sur l'imprécision de l'identification de l'immeuble saisi ;**

Considérant qu'il est reproché au premier jugement d'avoir rejeter les dires portant sur la contestation de l'identification de la propriété objet de la saisie immobilière du fait que l'hypothèque initialement consentie en 2011 d'un montant de 13 120 000 000 F CFA porte sur le titre foncier 3841 ; que ce titre a été morcelé et qu'aujourd'hui sa superficie n'est plus de 232 722 m<sup>2</sup> mais plutôt 52 860 m<sup>2</sup> ; que les formalités de morcèlement ont été exécuté à la diligence de Me RANDAH Henriette qui a régulièrement informé le Pool de ladite procédure ; que de ce fait, les mentions relatives à la désignation de l'immeuble qui sont contenues dans le pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière, le commandement aux fins de saisie immobilière et le cahier des charges sont donc inexacts en ce qu'elles mentionnent une propriété de 232 722 m<sup>2</sup> et non 52 860 m<sup>2</sup> ; que les 179 862 m<sup>2</sup> constituant la différence ont fait l'objet d'une immatriculation régulière et constituent à ce jour les titres fonciers n°3951 et 3952 et qui n'appartiennent pas au débiteur saisi et, de ce fait, n'entrent pas dans le périmètre de la saisie en cours ; que conformément



aux dispositions des articles 308,309 et 310 et suivants, les titres fonciers n°3951 et 3952 issus du morcellement du titre foncier n°3841 sont à distraire de leur propriétaire ; que Me BASSOUNDA et Me PATALET Viviane concluent que la contestation au fond portant sur la quintessence même de la procédure, et surtout sur une mention à peine de nullité tant dans le commandement de saisie que dans le cahier des charges, aucune poursuite de la procédure ne peut avoir lieu avant qu'une décision au fond ne soit rendue concernant le morcellement contesté du titre foncier ;

Mais considérant que la contestation portant sur l'identification de la propriété objet de la saisie immobilière n'est pas la contestation sur la propriété de l'immeuble prévue comme cas d'ouverture de la recevabilité d'un recours en la matière à l'article 300 précité ; Que la CCJA, dans une jurisprudence constante, a toujours été ferme en pareille circonstance ; que le cas le plus illustratif est celui de l'arrêt n° 89/2015 du 08 juillet 2015 dans l'affaire opposant la Société de Service Médicaux dite SERMED contre BANK Of Africa dite BOA au cours duquel SERMED a soulevé l'irrégularité dans la désignation des immeubles saisis car estime t-elle, ces immeubles constitués de 13 lots selon la BOA CI d'une superficie totale de 967,08 m<sup>2</sup> composé d'un ensemble de bureaux, et de parking lui auraient été attribués par suite de la liquidation- partage de la SCI SERMED le 10 décembre 2004 alors que l'hypothèque de 1<sup>er</sup> rang qui lui a été transférée du fait de la cession de créance de la BOA-CI à son profit, concerne plus largement une parcelle de terrain de 1589 m<sup>2</sup>, objet du titre foncier 54498 avec les constructions y édifiées et à y édifier ; que la CCJA a affirmé au cours de cette affaire que les moyens relatifs à deux irrégularités sur la désignation des immeubles et la mise à prix ne font pas partie des exceptions limitativement énumérées par l'article 300 visé ; que donc la cour d'appel, en déclarant l'appel irrecevable, n'a en rien violé cette disposition ; qu'il échet donc de rejeter le moyen et subséquemment le pourvoi ; que dans arrêt n°173/2017 du 27/07/2017 suite l'affaire opposant la BISIC à la SOTTER et BOUARI ATTEIB SALAHEDINE où la Cour d'appel de Moundou a infirmé le jugement du tribunal de Première instance aux motifs que le commandement aux fins de saisie contient des mentions inexactes relatives au numéro du titre foncier et à l'emplacement de la situation précise de l'immeuble faisant l'objet de poursuite, la CCJA a eu le même raisonnement que sa jurisprudence précédente et a, de fait, cassé l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Moundou lequel a statué sur des contestations non énumérées à l'article 300 de l'Acte Uniforme susvisé ; que de ce qui précède, l'argument de la SGI HOLDING FZE et de SALIM CAPITAL FZE sur l'imprécision de l'identification de l'immeuble saisi ne peut

prosperer ; qu'il convient de déclarer également ce moyen d'appel comme étant irrecevable ;

- **5. Sur la non liquidité et de la non exigibilité de la créance cause de la saisie ;**

Considérant que Me Sylvanus BASSOUNDA, conseil de SGI HOLDING FZE soutient la non liquidité et la non exigibilité de la créance poursuivie au motif qu'en date du 26 Mai 2017, le tribunal de commerce avait ordonné la restructuration de la dette du pool bancaire et décidé d'un nouvel échéancier devant commencer à courir à compter de la date de sa décision soit le 26 Mai 2017 ; que l'échéancier ordonné par le juge suspend les poursuites qui doivent être reprises que sur la base d'un nouvel échéancier ; que dans ses notes en cours de délibéré, Me Sylvanus BASSOUNDA citant une jurisprudence de la CCJA notamment l'arrêt n°22/2009 du 16 avril 2019 fait valoir que le caractère exigible de la créance ne pourrait être invoqué si et seulement si ce compte est clôturé contradictoirement par les parties, seul préalable à toute action en réclamation de paiement de créance ; que Me Sylvanus BASSOUNDA rappelle que le fait n'avoir pas clôturé préalablement le compte courant afin de constater le solde définitif et d'arrêter le cours des intérêts calculés suivant les conditions du compte ne saurait déclarer l'exigibilité de la créance ;

Mais considérant que la non liquidité et la non exigibilité de la créance poursuivie ne figurent pas parmi les cas limitativement énumérés par l'article 300 précité pour lesquels l'appel est possible ; Que la CCJA, dans l'arrêt n° 043/2010 du 1<sup>er</sup> juillet 2010 dans l'affaire opposant l'Etablissement UNIMARCHE et Monsieur PIWELE Grégoire contre Union BANK Of Cameroon dite UBC PLC a considéré qu'en l'espèce, que tout au long de la procédure, l'existence de la créance dans son principe n'a nullement été contesté par les parties ; que ce sont plutôt sa liquidité et son exigibilité qui ont été contesté par l'Etablissement UNIMARCHE et Monsieur PIWELE Grégoire au motif que la prétendue créance résulterait d'un compte courant non encore clôturé, d'où la créance non encore liquide et exigible ; qu'en conséquence, le principe même de la créance n'ayant pas été évoqué, c'est à bon droit que le tribunal de grande Instance du Wori a statué en dernier ressort ; que de ce qui précède, la jurisprudence communautaire citée par le conseil du débiteur rendu en matière d'injonction de payer n'a pas vocation à s'appliquer dans la présente procédure de saisie immobilière ; qu'il échet donc de déclarer ce moyen comme étant irrecevable

- **6. Sur le montant de la mise à prix**

Considérant qu'il est reproché au jugement d'avoir violé l'article 267 de l'AUVE qui dispose que « le cahier de charge contient, à peine de nullité...la mise à prix fixée par le poursuivant, laquelle ne peut être inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble ; que 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 » ; que la mise à prix faite par le saisissant en violation de l'article ci-dessus est en deçà de la valeur fait courir au jugement une annulation ;

Mais considérant que la contestation du montant de la mise à prix donc du cahier de charge ne figure pas parmi les cas limitativement énumérées par l'article 300 ; que de même, l'arrêt n° 89/2015 du 08 juillet 2015 de la CCJA précité dans l'affaire opposant la Société de Service Médicaux dite SERMED contre BANK Of Africa dite BOA , a considéré que les moyens relatifs à deux irrégularités sur la désignation des immeubles et **la mise à prix** ne font pas partie des exceptions limitativement énumérées par l'article 300 visé ; par conséquent, cette contestation ne peut faire l'objet d'un appel au regard de l'article 300 sus mentionné ; qu'il y a lieu de déclarer ledit appel comme étant irrecevable ;

#### **Sur la violation de la loi nationale n°24 du 22 juillet 1967**

Considérant qu'il est reproché au jugement attaqué d'avoir violé la loi n°24 du 22 juillet 1967 notamment en ces articles 7, 10 et 22 ; que ces dispositions rappellent en substance que le titre foncier est définitif et inattaquable ;

Mais considérant qu'il n'a été pas démontré par la requérante que la contestation sur une demande de distraction déclarée irrecevable constitue un cas d'ouverture pour la recevabilité d'appel au regard de l'article 300 de l'Acte Uniforme précité ; qu'il y a lieu de déclarer ledit appel comme étant irrecevable ;

#### **Sur la demande de rabat de délibéré sollicité par Me Sylvanus Bassounda**

Considérant que lors de la transmission de note en cours de délibéré du 22/10/2018, Me Sylvanus BASSOUNDA a sollicité de rabat délibéré prévu pour être vidé le 31/10/2018 et non le 24/10/2018 comme il le prétend et ce, pour semble-t-il faire porter oralement les derniers éléments pertinents qu'il pense pouvoir définitivement éclairer la cour sur les errements de la partie adverse ;

Mais considérant qu'en matière de saisie immobilière, et au regard des dispositions de l'article 301 de l'AUVE, l'acte d'appel contenant, à peine de nullité, l'exposé des moyens de l'appelant qui a eu l'occasion de plaider normalement son dossier à l'audience de plaidoirie du 10/10/2018 ; que cette demande ne constitue en réalité qu'un dilatoire ne retient pas l'attention de la cour ; que cette demande pouvait se comprendre si elle émanait plutôt de Me PATALET Viviane qui, malgré avoir conclu, n'a pas comparu à l'audience de mise en délibéré et que les décisions rendues par les juridictions d'appel en matière de saisies immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition ;

Considérant que tout ce qui précède et eu égard aux dispositions sus évoquées, l'appel interjeté contre le jugement commercial n°029/2017 du 21/09/2017 par SGI HOLDING FZE d'une part et SALIM CAPITAL FZE d'autre part doit être déclaré irrecevable ; qu'il convient d'ordonner la continuation de la poursuite jusqu'à son terme ;

Considérant qu'il convient de condamner les appelants aux entiers dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

#### **LA COUR :**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de SGI HOLDING FZE SA et du POOL BANCAIRE représenté par ECOBANK TCHAD SA et par défaut Contre SALIM CAPITAL FZE en matière saisie immobilière et en dernier ressort ;

**En la forme** : Déclare irrecevable les appels de SGI HOLDING FZE SA et de SALIM CAPITAL FZE ;

Ordonne la continuation de la poursuite ;

Condamne les appelants aux dépens ;

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique, les jour, mois et an que dessus ;

Et après lecture faite signent le **PRESIDENT** et le **GREFFIER.**  
**POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME A LA MINUTE**

**N'djaména, le 13/12/2018**

**Le Greffier en Chef**

**Maître AMIR ALLAMINE**