

A LA UNE

DAA201t9 **OHADA : autonomie de la volonté et commandement aux fins de saisie immobilière**

• CCJA, 1^{re} ch., 3 nov. 2022, n° 145/2022

Les parties peuvent prévoir, dans la même convention, l'adjudication par voie notariale de l'immeuble saisi et le règlement par l'arbitrage des autres actions immobilières relatives au même immeuble. De même, peuvent-elles prévoir de réaliser la promesse d'hypothèque hors la présence du promettant qui ne comparait pas volontairement devant le notaire instrumentaire. Ces dispositions conventionnelles sont valables si elles ne sont pas contraires aux règles impératives des articles 13 de l'AUA et 203 de l'AUS.

Sur le terrain du règlement des litiges, même lorsque le contrat contient une clause compromissoire, le créancier peut, sans violer l'article 13 de l'AUA, recourir au notaire instrumentaire pour l'adjudication de l'immeuble saisi dont l'attribution se fait obligatoirement dans le cadre d'une vente aux enchères publiques. C'est ce qu'indiquent les articles 246 et 283, alinéa 1, de l'AUPSRVE qui ne permettent pas une adjudication de l'immeuble hypothéqué par les arbitres. La clause compromissoire ne s'applique donc que pour toutes les autres actions relatives à l'immeuble saisi. La CCJA consacre ainsi l'existence d'une clause mixte de règlement des litiges que génère la procédure de commandement aux fins de saisie immobilière : si l'adjudication de l'immeuble hypothéqué se réalise, selon le choix des parties, devant le juge étatique ou le notaire instrumentaire, en revanche, tous les autres litiges relatifs au même immeuble peuvent être réglés par le tribunal arbitral en vertu d'une clause compromissoire contenue dans la même convention. Dans un tel cas, l'existence de la clause compromissoire n'a pas nécessairement pour effet de dessaisir le juge étatique au profit du tribunal arbitral devant lequel il ne peut y avoir une adjudication de l'immeuble hypothéqué. En donnant effet à la clause qui répartit la compétence entre le juge étatique ou le notaire instrumentaire et le tribunal arbitral, la CCJA signifie que la volonté des parties ne prime pas les règles impératives des articles 246 et 283, alinéa 1, de l'AUPSRVE.

C'est encore à l'aune de l'autonomie de la volonté que la CCJA apprécie la question de la réalisation de la promesse d'hypothèque. Le promettant reprochait au créancier saisissant d'avoir réalisé la promesse d'hypothèque hors sa présence, en violation de l'article 203 de l'AUS selon lequel l'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par le titulaire du droit réel immobilier. À la suite des premiers juges, la CCJA réfute cet argument en se fondant sur la convention des parties qui permettait au créancier de réaliser la promesse d'hypothèque en l'absence du promettant qui n'a pas donné suite à une sommation de comparaître devant le notaire instrumentaire. Cette volonté exprimée par les parties dans la convention qui les lie ne contredit pas l'article 203 de l'AUS.

L'arrêt commenté met en exergue la primauté que le droit OHADA accorde au principe de l'autonomie de la volonté, dans le respect des dispositions impératives des actes uniformes, comme la CCJA le rappelle dans l'arrêt n° 198/2022 du 29 décembre 2022 au sujet des dispositions d'un pacte d'actionnaires dont la validité est conditionnée au respect des dispositions impératives de l'AUSCGIE (LEDAF mai 2023, n° DAA201n6, note J. Mba Kamga).

Étienne Nsie, professeur de droit privé à l'université Omar Bongo (Libreville, Gabon)

SOMMAIRE

► OHADA

- La commission de normalisation comptable de l'OHADA fait sa mue **2**
- L'incidence des fautes d'orthographe lors de la reproduction littérale des dispositions légales dans l'acte de saisie **2**
- La CCJA est incompétente pour connaître d'un litige soulevant l'application du droit bancaire **3**
- La décision statuant sur opposition se substitue à l'ordonnance d'injonction de payer **3**
- La nullité de la décision d'adjudication ne peut être demandée que devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite **4**
- La frontière entre appréciation souveraine des faits par les juges du fond et qualification juridique des faits **4**
- Conditions de la nullité d'une assemblée générale irrégulièrement convoquée **5**
- OHADA : évaluation de l'impact économique de l'OHADA sur les États parties au Traité **5**

► DROITS NATIONAUX

- Gabon : une loi pour organiser la cybersécurité et faire face à la cybercriminalité **6**
- Côte d'Ivoire : adoption d'une loi organisant l'intervention du juge étatique et du ministère public dans les procédures arbitrales **6**
- Cameroun : nouvelle répartition du droit d'accises spécial pour les collectivités territoriales décentralisées **7**
- Cameroun : une nouvelle loi fixant le régime général des contrats de partenariat public-privé **7**

