

ADJONCTION PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 NOVEMBRE 2012

N°143/RC
N°0249/RG
N°581/JGT

PRESIDENT: Dr FATOMA THERA

JUGES CONSULAIRES : Aly Ould RAIS et Cheick Hamala SIMPARA

GREFFIER: Madame KONARE Korotimi BOUARE

DEMANDERESSE : Société Groupe Sabbague Industrie et Christian Sabbague, ayant pour conseil Maître Baber GANO;

DEFENDERESSE : Banque Internationale Pour le Mali (BIM.SA), ayant pour conseils Cabinet SCP DIOP-DIALLO et Maître Souleymane COULIBALY;

NATURE : CLOTURE JUDICIAIRE D'UNE CONVENTION DE COMPTE COURANT ;

DECISION : CONTRADICTOIRE

LE TRIBUNAL

VU les pièces du dossier ;

OUI les parties en leurs moyens, conclusions et répliques

Par requête en date du 02 Mars 2009, la Société Groupe Sabbague Industrie et le sieur Christian Sabbague ont saisi le tribunal de céans d'une action tendant à la clôture judiciaire d'une convention de compte courant contre la BIM.SA;

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu qu'au soutien de leur action le Groupe Sabbague Industries et Christian Sabbague caution hypothécaire exposent par l'entremise de leur conseil qu'ils ont signé le 20 Juin 2000 une convention de compte courant avec la BIM-SA pour un montant de 720.000.000 de FCFA ; qu'en garantie de paiement des montants issus de cette convention, ils ont consenti en faveur de la BIM-SA des garanties hypothécaires portant sur 08 titres fonciers sis à Baco-Djicoroni et une affectation de gage portant sur un permis d'occuper N°025/2000/DB parcelle 58/BJ sise à Magnambougou ; qu'en raison de l'importance des engagements conventionnels et du relèvement des montants du compte courant, le permis d'occuper N°025/2000/DB objet du gage a été transformé en hypothèque suite à la mutation du PO en TF N°3626 ; qu'ainsi pour faire constater ces relèvements des garanties et de l'apport bancaire dans la convention de compte courant les parties ont signé entre elles deux actes notariés respectivement le 18 Juillet 2000 et le 20 Décembre 2005 pour un montant de 1.360.000.000 FCFA arrêté pour la valeur de l'hypothèque sur le TF N°3626 initialement objet du PO N°025/2000/DB parcelle 58/BJ du lotissement de Magnambougou ; que la convention de compte courant a bien fonctionné entre les parties de sa date d'ouverture en 2000 jusqu'en 2007 ; que durant ces 07 longues années, ils ont respecté avec la BIM-SA tous les engagements contractuels ; qu'à partir de 2007 ils ont été confrontés à des difficultés multiples liées aux exigences de l'économie nationale et de la faible demande des produits qu'ils fabriquent ; que face à ces facteurs, des retards ont

été enregistrés dans le paiement et dans le respect des échéances bancaires mettant ainsi en mal la convention de compte courant en vigueur ; qu'au constat de cette défaillance la BIM-SA a transmis immédiatement le dossier à son contentieux pour recouvrement qui a, son tour saisi l'huissier instrumentaire pour un commandement aux fins de saisie le 29 Mai 2009 ;

Que sans aucune observation des stipulations de la convention notamment en son article 6 relatif à la clôture de la convention, la banque a entamé directement une procédure de réalisation des garanties hypothécaires en arrêtant unilatéralement le solde exigible et sans avis de déchéance du terme tel que cela est exigé à l'article 6 de la convention ; que c'est ainsi qu'un solde de 1.411.344.816 FCFA augmenté des intérêts de 20 % et des droits et TVA pour un montant de 1.813.902.283 FCFA leur a été servi suivant commandement qui visait déjà la réalisation de l'hypothèque objet du TF N°3626 sur lequel étaient installées les unités de production leur appartenant ; que l'expertise du TF au jour du commandement a dégagé une valeur vénale nettement au dessus de la créance principale et des intérêts issus d'un solde tiré d'un compte dont la clôture n'a pas obéi aux clauses de la convention de compte courant qui lie les parties ; que pour écourter la procédure et de commun accord entre les parties, ils ont accepté de faire un délaissement de leur immeuble hypothéqué au profit de la BIM-SA pour se libérer définitivement de la créance de la Banque ; que ce délaissement fut accepté par la BIM-SA et conforté par un jugement d'adjudication N°658 du 03 Octobre 2007 en son nom pour un montant de 1.626.000.000 FCFA ; que malgré l'inexistence d'un avis de déchéance du terme qui est une obligation dans l'acte de la convention, le solde unilatéralement arrêté par la banque nonobstant son inexistence se trouve être logiquement compensé par cette adjudication de l'immeuble hypothéqué à ce prix ; qu'à la surprise générale moins de 15 jours après l'adjudication la banque leur a communiqué par procès verbal daté du 15 Octobre 2007 un solde reliquataire de 187.902.283 FCFA ; qu'ils ont naturellement rejeté ; qu'il s'en suit que dans son entêtement la banque a servi sur la base de ce solde injuste un commandement aux fins de saisie du 16 Février 2009 dans lequel elle visait la réalisation de 08 titres fonciers faisant partie des garanties hypothécaires données à son profit ; que saisi d'un tel solde qui n'est ni plus ni moins qu'une arnaque et une tentative de spoliation de leurs biens le tribunal de céans à tout simplement ordonné l'annulation du commandement et la discontinuation des poursuites jusqu'à la clôture judiciaire de la convention suivant ordonnance N°31 du 10 Mars 2009 confirmée par la Cour d'Appel de Bamako par arrêt du 22 Juillet 2011 ; que l'expertise immobilière ordonnée par le tribunal a révélé que la valeur des 08 titres fonciers est estimé à 260.508.125 FCFA ; que rien que par cette estimation on se rend compte que le solde de la convention de compte courant s'il devrait être arrêté au montant injuste et inexacte donné par la banque est largement en leur faveur en ce sens qu'il dépasse le solde reliquataire communiqué par le procès verbal du 15 Octobre 2009 susvisé ; qu'or, à cette estimation, il suffit simplement d'ajouter la balance comptable des opérations effectuées dans le compte depuis l'ouverture de la convention en 2000 jusqu'au jugement d'adjudication pour se rendre compte de la violation des règles de procédures d'arrêt des soldes et de toute l'opération d'extorsion de fonds par la banque à leur détriment ; qu'il ya manifestement violation de l'article 06 de la convention et inexistence d'un solde régulier ; que l'article 6 est ainsi libellé : « le compte est convenu pour une durée

indéterminée. Le compte pourra être clos à tout insistant. La clôture interviendra à la date de l'émission de l'avis qui sera donné ou adressé à l'autre par celle des parties qui voudra mettre fin au compte, à moins que cette partie n'ait, dans son avis fixé la clôture du compte à une date ultérieure. Le solde sera immédiatement exigible à la clôture » ; que la banque n'a jamais respecté les dispositions susvisées, et n'a pas adressé à eux un avis de clôture des comptes constatant une déchéance du terme ; que nulle part dans les poursuites la banque n'a fait preuve du respect des dispositions de l'article 6 de la convention ; qu'elle s'est contentée de saisir un huissier et de lui communiquer un montant tiré dans son livre qu'elle a considéré comme étant le solde ; que le solde obtenu sur le fondement de cette irrégularité de la procédure de clôture est inexistant ; que s'ils ont accepté de délaissier leur immeuble de commun accord avec la banque, c'était bien dans le souci de compenser définitivement tout solde susceptible de ressortir de la convention de compte courant et d'obtenir par cet accord main levée sur les 08 titres fonciers restant qui font également l'objet d'hypothèques ; que par l'expertise immobilière des 08 titres fonciers estimés à 260.508.125 FCFA, la banque est déjà débitrice de cette somme vis à vis d'eux à laquelle s'ajoutera le résultat de l'expertise comptable non rejetée par le tribunal ; qu'il convient alors d'ordonner la clôture judiciaire du solde en leur faveur pour la somme de 260.508.125 FCFA et une main levée sur les 08 titres hypothéqués au profit de la banque qui ne garantissent aujourd'hui aucune créance exigible ; qu'au regard de tout ce qui précède, ils sollicitent qu'il plaise au tribunal ordonner la clôture judiciaire de la convention de compte courant signée par les parties le 20 Juin 2000 ; dire que le solde exigible dû par la banque est de 260.508.125 FCFA représentant la valeur des 08 titres hypothéqués ; condamner la BIM.SA au paiement de cette somme au Groupe Sabbague Industrie et à Christian Sabbague ; ordonner en outre qu'il soit précédé à la main levée sur les TF : N°20720, N°20721, N°20722, N°20723, N°20617, N°20618, N°20619, N°20620 ; détenu par la BIM-SA au titre des hypothèques ; ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant l'exercice des voies de recours ;

Attendu qu'en réponse la BIM-SA explique par l'entremise de son conseil qu'elle a signé le 20 Juin 2000 une convention de compte courant avec la société « le Groupe Sabbague Industrie » pour un montant initial de 720.000.000 FCFA en principal intérêts frais et accessoires ; qu'en garantie de paiement de cette créance, il a été consenti en sa faveur des hypothèques sur 08 titres fonciers dans le District de Bamako et un gage sur permis d'occuper portant sur une parcelle sise à Magnambougou fourni par la caution ; que l'évolution des relations d'affaires l'a amené à accepter de relever le montant des garanties initialement offertes ; que dans ce cadre, le permis d'occuper N°025/2000/DB sera affecté pour la garantie de la somme de 1.300.000.000 FCFA soit un relèvement de 706.000.000 FCFA ; que suite à la transformation de ce permis d'occuper en titre foncier N°3626 les parties par un troisième acte notarié ont remplacé le gage sur permis d'occuper par une hypothèque sur le dit TF ; que la garantie consentie sur le permis d'occuper a passé à la somme de 1.360.000.000 FCFA sur le titre foncier 3626 ; qu'ainsi ces actes notariés portant convention de compte courant entre la BIM-SA et la société « le Groupe Sabbague Industrie » accordaient à cette dernière une ligne de crédit de 1.486.000.000 FCFA, le sieur Christian Sabbague s'étant porté caution hypothécaire ; que les hypothèques ainsi consenties devraient garantir le solde

débiteur qu'est susceptible de présenter le compte courant ouvert au nom du Groupe Sabbague Industrie ; que le compte courant ouvert à cet effet fonctionnait en débit et en crédit de 2000 à 2006 date à laquelle « le Groupe Sabbague » n'arrivait plus à respecter les engagements pris envers elle par le cumul de plusieurs échéances impayées ; qu'ainsi la BIM-SA informa son cocontractant de la clôture du compte courant et l'exigibilité du solde débiteur suivant commandement de payer en date du 13 Octobre 2006 de Maître Namakoro DIALLO, huissier de justice pour un montant 1.813.902.283 FCFA en principal intérêts et frais ; qu'à la réception de ce commandement, le Groupe Sabbague Industries n'a relevé la moindre contestation ; qu'ainsi pour obtenir recouvrement de sa créance, la BIM-SA a opté pour la réalisation des hypothèques consenties, une première saisie a abouti à la vente forcée du titre fonciers N°3626 pour un montant de 1.626.000.000 FCFA ; qu'en raison de ce recouvrement partiel, Groupe Sabbague Industrie restait devoir la somme de 187.902.283 FCFA ; que tout naturellement, elle est en droit d'exiger le paiement du reliquat du montant dû ainsi qu'il résulte du commandement en date du 25/05/2009 de Maître Namakoro DIALLO ; que c'est dans ce cadre qu'un nouveau commandement aux fins de saisie fut servi le 16/02/2009 ; que c'est contre toute attente que le Groupe Sabbague Industrie l'a assigné en clôture judiciaire d'une convention de compte courant ; qu'une telle démarche est fantaisiste et sans aucun fondement ; que dans le cas de l'espèce, les modalités de clôture du compte courant de même que les modalités de liquidation des opérations bancaires ont été prévues dans les conventions liant les parties ; qu'en effet l'article 6 de la convention du 20 Juin 2000 prévoit la clôture du compte courant à tout moment à condition d'informer l'autre partie ; que c'est elle qui établit le solde définitif après liquidation des opérations en cours (article 7 de la même convention) ; que mieux elle envoyait périodiquement les arrêtés dudit compte au « Groupe Sabbague Industrie conformément à l'article 2 alinéa 5 de la convention du 20 Juin 2000 ; que ce dernier disposait d'un délai d'un mois pour faire ses observations et qu'à défaut les arrêtés du compte sont réputés être approuvés ; que de 2000 à 2006 date de la clôture le Groupe Sabbague Industrie recevait périodiquement les arrêtés du compte sans jamais les contester ; que par commandement en date du 13 Octobre 2006 le Groupe Sabbague Industrie, a été informé de la clôture du compte courant et de l'exigibilité du solde définitif qui n'a jamais été contesté à son temps ; que suite à ce commandement qui a relever le montant total de 1.813.902.283 FCFA, une vente forcée du TF N°3626 a été opérée par le jugement N°658 du 03 Octobre 2007 du tribunal de première instance de la commune VI ; que ce jugement est devenu définitif ; que le montant réclamé par elle le 19/02/2009 n'est que la différence entre le montant indiqué dans le commandement aux fins de saisie immobilière et le montant de l'adjudication prononcée par le jugement N°658 ; qu'après avoir acquiescé au jugement N°658 le Groupe Sabbague Industrie ne saurait être admis à contester le montant reliquataire de la créance initiale non contestée ; que la créance imaginaire sur elle est sans fondement ; que c'est pourquoi elle sollicite qu'il plaise au tribunal déclarer l'action du Groupe Sabbague Industrie mal fondée débouter le Groupe Sabbague Industrie et Christian Sabbague de leurs demandes ; ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant l'exercice des voies de recours ;

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu qu'en l'espèce, il est constant que les parties ont noué des relations d'affaires matérialisées par la signature d'une convention de compte courant datée du 20 Juin 2000 dont le montant initial était de 720.000.000 FCFA ; qu'il est également constant que 08 titres fonciers plus un permis d'occuper muté en cours d'opérations en titre foncier ont été donnés en garantie par le Groupe Sabbague Industries et par la caution hypothécaire en la personne de Christian Sabbague ; qu'il est enfin constant que suite à des difficultés de nature financières et économiques le Groupe Sabbague Industries n'a pas été en mesure de respecter ses échéances bancaires, ce qui a justifié les poursuites engagées par la défenderesse traduites par la réalisation des garanties offertes ;

Attendu que s'il est exact que le compte courant peut être clôturé à tout instant c'est-à condition que la clôture intervienne après avis donné par la partie qui entend le faire ; que cette formalité préalable n'a pas été respectée par la BIM-SA ; que pour preuve elle s'évertue à démontrer tantôt que la clôture du compte et le solde qui en a résulté ont été communiqués aux demandeurs à travers le commandement qui leur a été signifié par voie d'huissier ; que dès lors, il faut retenir que la clôture du compte courant a été faite dans des conditions irrégulières et contraires aux stipulations de la convention de compte courant qui lie les parties.

Mais attendu qu'il ressort des pièces du dossier que les parties ont à l'amiable et de façon tacite réglé la question du solde du compte courant ; qu'en effet, il ressort clairement du jugement d'adjudication N°658 en date du 03 Octobre 2007 du tribunal de première instance de la commune VI du District de Bamako que le débiteur a déclaré faire un délaissement au profit du créancier, ce à qui a emporté l'assentiment de ce dernier ; que le dit délaissement fait en application de l'article 255 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur les Procédures Simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution porte sur le titre foncier N°3626 sis à Magnambougou et pour une mise à prix de 1.626.000.000 FCFA ; que dès lors le tribunal ne peut plus valablement apprécier une demande de clôture judiciaire de compte courant les parties ayant d'accord partie réglé cette question5 ;

Attendu que le délaissement réciproquement accepté avant une clôture concertée du compte courant se traduit comme étant un solde de tout compte ; que si un reliquat de créance existait la BIM-SA aurait subordonné son acceptation à un autre délaissement ou à la vente forcée de tout ou partie des titres fonciers donnés en hypothèque ; que dans ces conditions le reliquat de 187.902.283 FCFA réclamé par la BIM-SA n'est pas justifié la totalité de la créance de la banque ayant été payée ;

Attendu qu'au regard de ce qui procède les 08 titres fonciers appartenant aux demandeurs sont aujourd'hui irrégulièrement détenus par la BIM-SA ; qu'il convient donc d'en ordonner la restitution aux propriétaires ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Attendu que la BIM-SA détient depuis 2007, 08 titres fonciers appartenant aux demandeurs et évalués à 260.508.125 FCFA ; que cette détention n'est plus justifiée en raison de l'inexistence d'une créance de la BIM-SA vis-à-vis du Groupe Sabbague Industries et de la caution en la personne de Christian Sabbague ; que les requérants susnommés ont urgemment

besoin de leurs biens pour éventuellement se faire octroyer d'autre crédit ; que la BIM-SA est de mauvaise foi et refuse de restituer les dits biens ; qu'au regard de ces éléments la mesure de l'exécution provisoire sollicitée par les demandeurs sur le fondement de l'article 531 du CPCCS est justifiée ;

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

En la forme : Reçoit le Groupe Sabbague Industries et Christian Sabbague en leur demande ;

Au fond :

Dit et juge qu'il n'ya pas lieu en l'état à clôture judiciaire de convention de compte courant entre les parties ;

Dit en outre que le Groupe Sabbague Industries et Christian Sabbague ne sont pas redevables de la BIM-SA de la somme de 187.902.283 FCFA ; ordonne en conséquence la restitution des 08 titres fonciers détenus par la BIM-SA ; ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant l'exercice des voies de recours ;

Condamne la BIM-SA aux dépens.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par le tribunal de céans les jour, mois et an que dessus.

ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER