Antoine LANDON
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
Ancien Secrétaire de la Conférence

Signifié par huissier de justice

BCIMR
Monsieur Sébastien NAHON
Directeur général
BP 2122
Djibouti

Neuilly-sur-Seine, le 31 juillet 2024

OBJET : Dossier Mohamed Houssein ABDOUL-WAHAB c/ BCIMR & BRED

Monsieur,

1. J'interviens, conjointement avec mon confrère Maitre WAIS Abdourahman Hassan du barreau de Djibouti, co-signataire de la présente, dans les intérêts de Monsieur Mohamed Houssein ABDOUL-WAHAB dans un litige qui l'oppose à votre société.

Mon client a été victime d'un abus de confiance de la part de son beau-frère, Monsieur Omar Omar ABOKAR, à qui il avait donné procuration, le 15 août 2004, pour la gestion de comptes bancaires personnels que mon client détenait dans les comptes de votre établissement (**pièce n° 1 - procuration**).

Mon client, de nationalité franco-djiboutienne, réside en effet avec sa famille depuis 30 ans en France.

La procuration donnée à son beau-frère devait servir uniquement à la gestion de flux pour des biens et comptes détenus par mon client à Djibouti.

Mon client était un client de votre banque, pour avoir contracté deux prêts ayant permis de financer l'acquisition d'un bien immobilier situé à Dijbouti – zone industrielle Sud – lot n°197 (**pièce n° 2 – prêts de Monsieur Mohamed Houssein ABDOUL-WAHAB**).

Mon client est d'ailleurs en litige avec votre banque s'agissant de ces deux prêts et des procédures, qui ne sont pas en lien avec le litige objet de la présente, sont en cours.

45 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : 01.84.16.82.02 – Fax : 01.84.16.81.97
Courriel : antoine.landon@landon-avocat.fr
Palais Nanterre 700

2. Au mois d'août 2019, mon client a été informé, par le gestionnaire de ses biens, que son bien immobilier avait été saisi par votre société qui prétendait qu'il avait été donné en garantie pour couvrir la dette d'une société dénommée EURL HORN TRADING, une société dont l'associé unique et le gérant est Monsieur Omar Omar ABAKOR (**pièce n° 3 – Extrait de PV d décision des associés de l'EURL HORN TRADING du 9 février 2012**).

Monsieur Mohamed Hussein ABDOUL-WAHAB découvrait ainsi que :

- Son beau-frère avait signé, le 19 mars 2012, devant notaire, une « *convention de compte courant* » au profit de sa société, la société EURL HORN TRADING, qui intégrait une caution hypothécaire assisse sur le bien de mon client, « *une parcelle de terrain urbain bâtie d'une superficie de 2.018,92 m² environ sise à Dijbouti – zone industrielle Sud – lot n°197* » (**pièce n° 4 – Acte de compte courant**) ;
- La caution hypothécaire a été consentie et signée par le beau-frère de mon client, prétendument en application de la procuration de 2004 ;
- tant le notaire que votre société ont accepté cet acte et cette garantie, alors même que mon client n'en était pas informé.

Le procédé était pourtant manifestement irrégulier et mon client n'a à aucun moment été averti par votre établissement de l'existence de cette garantie.

Il s'agit déjà là d'un manquement grave aux obligations et aux devoirs d'un établissement bancaire.

Pas plus qu'il n'a été averti de l'étendue de la dette et des incidents de paiement au cours de l'exécution de la convention.

Et ce alors même que mon client était en relation directe avec votre banque puisqu'il continuait à rembourser les échéances des prêts qui lui avaient été personnellement accordés (**pièce n° 16 – courriers à la BCIMR mentionnant l'adresse française de Monsieur Mohamed Houssein ABDOUL-WAHAB**).

D'autres irrégularités s'ajoutaient dans la mesure où la caution hypothécaire est irrégulière à plusieurs égards.

3. Dès qu'il a été informé de la saisie et de la mise en œuvre d'une vente sur saisie immobilière (**pièce n° 5 – avis de vente sur saisie immobilière**), mon client a formé un recours, le 8 août 2019, pour contester cette saisie.

Statuant sur l'appel interjeté par mon client contre la décision de première instance ayant rejeté son recours, le Premier Président de la cour d'appel de Djibouti a jugé que la caution hypothécaire invoquée par votre société pour pratiquer la saisie était nulle et a ordonné la radiation de la saisie immobilière

pratiquée sur ses biens (**pièce n° 6 – décision du Premier Président de la cour d'appel du 28 octobre 2019**). Et ce sans avoir besoin d'évoquer les autres irrégularités invoquées.

La cour suprême a, dans une décision du 23 mai 2021, cassé la décision du Premier Président non pas pour une raison de fond mais pour une raison purement procédurale, considérant que la question de l'étendue des pouvoirs conférés au mandataire par le mandant ne relevait pas des cas d'ouverture d'appel autorisés (**pièce n° 7 – décision de la cour suprême du 23 mai 2021**).

La cour suprême ne remettait ainsi pas en cause la motivation, parfaitement claire, du Premier Président quant à la nullité de la caution hypothécaire.

4. Mon client ne pouvait s'imaginer que, bien que la décision de la cour suprême lui donne provisoirement raison sur un point purement formel, votre société poursuive la procédure de saisie, se fasse déclarer adjudicataire et mette donc en œuvre des actes dont elle ne pouvait ignorer, depuis la décision du Premier Président de la cour d'appel, qu'ils étaient affectés d'irrégularités manifestes.

Pourtant, votre société reprenait la procédure de saisie immobilière, faisait mettre aux enchères le bien immobilier de mon client et, aucun enchérisseur ne s'étant, semble-t-il, manifesté, était déclarée adjudicataire du bien pour le montant de la mise à prix, soit 323.000.000 DJF (**pièce n° 8 – Pv d'adjudication du 24 janvier 2023**).

Ce procès-verbal n'était enregistré que le 25 septembre 2023.

Puis, la BCIMR sollicitait et obtenait du Directeur des domaines et Conservateur de la Propriété Foncière à Djibouti, l'émission d'un certificat de propriété certifiant que votre société serait désormais propriétaire du bien de mon client (**pièce n° 10 – certificat de propriété émis le 19 octobre 2023**).

A aucun moment, mon client n'a été destinataire des justificatifs de la créance qu'aurait la banque à l'encontre de la société EURL HORN TRADING.

5. Le 20 novembre 2023, mon client déposait plainte auprès du Procureur de la république, par l'intermédiaire de mon confrère WAIS Abdourahman, Hassan, contre son beau-frère, le notaire ayant reçu les actes et votre société (**pièce n° 9 – plainte du 20 novembre 2023**).

S'agissant de la BCIMR, la plainte était déposée des chefs de complicité d'abus de confiance, de complicité de faux et usage de faux en écriture publique et d'octroi de facilités non justifiées à la société HORN TRADING EURL.

Mon client, par l'intermédiaire de mon confrère WAIS Abdourahman, Hassan formait également opposition à la mutation de propriété auprès du Directeur des Domaines et conservateur de la propriété foncière, rappelant les graves irrégularités commises dans ce dossier (**pièce n° 11 – courrier au le**

45 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : 01.84.16.82.02 – Fax : 01.84.16.81.97
Courriel : antoine.landon@landon-avocat.fr
Palais Nanterre 700

Directeur des domaines et conservateur de la propriété foncière rappelant les courriers des 3 décembre 2023 et du 17 décembre 2023).

Aucune réponse n'a été apportée à ces oppositions mais le Directeur des domaines et conservateur de la propriété foncière a été, de manière surprenante, démis de ses fonctions le 4 juin 2024 (**pièce n° 12 – Note de service du 4 juin 2024**).

6. Se prévalant de ce titre foncier, votre société a, sous votre signature, enjoint les locataires des immeubles de Monsieur Mohamed Hussein ABDOUL-WAHAB, à signer un nouveau contrat de location directement avec la BCIMR et les a menacés, à défaut, de les expulser (**pièce n° 13 – courrier de Monsieur Sébastien NAHON du 29 mai 2024**).

Mon client m'indique qu'en outre vous avez fait appel, le 6 juin 2024, à une société de sécurité de privée, qui, accompagnée de représentants de la BCIMR, a enjoint le gardien de quitter immédiatement les lieux.

A cette occasion, le gardien a été violemment agressé par les agents de la société de sécurité à laquelle vous avez fait appel, ses blessures lui ayant valu 21 jours d'ITT (**pièce n° 14 – certificat médical**).

Et ce alors que votre banque ne disposait pas de titre exécutoire permettant de mettre en œuvre une expulsion.

Tant mon client que le gardien en question ont déposé plainte pour :

- S'agissant de mon client, violation de domicile concernant les agents de sécurité de la société DJIB CLEAN et complicité du même délit à l'encontre de votre société ;
- S'agissant de Monsieur MAHAMED BARREH OMAR, violences volontaires concernant les agents de sécurité de la société DJIB CLEAN, et complicité du même délit à l'encontre de votre société (**pièce n° 15 – Plainte du 10 juin 2024**).

7. Mon client via l'entremise de mon confrère Maitre Wais ABDOURAHMAN HASSAN a saisi, via des nombreuses correspondances, le Directeur des Domaines pour formuler une opposition et une demande de suspension du titre foncier en question, dans l'attente de l'issue des procédures judiciaires engagées contre l'ensemble des parties intervenants dans cette procédure, dont en premier lieu, la BCIMR et *in fine* la BRED (**pièce n° 11 – courriers à la Direction des domaines et pièce n° 17 – Courriers du mois de juillet 2024 à la Direction des domaines).**

La Direction des Domaines a acté cette demande et a suspendu le titre foncier dont se prévalait votre société.

8. Monsieur Mohamed Houssein ABDOUL-WAHAB déplore l'ensemble de ces agissements et ne pensait pas qu'une banque telle que la vôtre pourrait y prêter son concours.

45 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : 01.84.16.82.02 – Fax : 01.84.16.81.97
Courriel : antoine.landon@landon-avocat.fr
Palais Nanterre 700

Mon client, qui est de nationalité française et qui réside en France, s'interroge sur la responsabilité de votre société ainsi que de votre actionnaire majoritaire, le groupe BRED, qui bénéficie de ces agissements, au regard du droit français susceptible d'être appliqué, outre les procédures déjà engagées à Djibouti.

Mohamed Houssein ABDOUL-WAHAB s'estime victime d'une expropriation illégale.

Par la présente, et pour éviter des conséquences qui seraient irréversibles, Monsieur Mohamed Houssein ABDOUL-WAHAB met en demeure votre société (i) d'avoir à cesser ces agissements (les menaces d'expulsion et de mise en place des contrats de location vous mentionnant comme nouveau propriétaire) et (ii) d'entreprendre les démarches, conjointement avec mon client, pour que ce dernier soit rétabli dans ses droits de propriétaires des immeubles.

Mon client vous fait également sommation d'avoir à lui communiquer, sous huit jours et pour tout délai :

- Les relevés des différents comptes de la société EURL HORN TRADING qui ont été intégrés dans le compte courant unique par l'effet de la convention de compte courant de 2012, mon client n'ayant jamais été informé de l'origine de la créance (étant précisé que si l'objet de la convention était, en réalité, de tenter de couvrir une dette préexistante par une garantie sur les biens de mon client signée par son beau-frère ce procédé serait tout à fait irrégulier et sanctionnable) ;
- L'ensemble des relevés justifiant du montant de la dette de la société EURL HORN TRADING ;
- Le « *relevé valant titre contre le client pour le montant de la créance de la banque* » prévu dans l'acte de compte courant ;
- Les « *envois de relevés, périodiques au client pour vérification des comptabilités* » prévus dans l'acte de compte courant ;
  Les justificatifs précis du montant de la créance à l'origine de la procédure d'adjudication.

J'adresse copie de la présente à la BRED, compte tenu de son rôle dans la gestion de votre société (présence au conseil d'administration, détermination des politiques de crédit etc.), de ses obligations et devoirs en tant qu'établissement bancaire soumis à la réglementation française et dans la mesure où la BRED bénéficie du fruit des agissements reprochés par mon client.

Compte tenu de la nature de la présente, j'en transmets également copie à mon confrère, Maître Ayman SAID, qui était votre conseil devant la cour suprême de Djibouti, en lui indiquant que le souhait de mon client est de trouver une issue à ce litige, ce qui permettra d'éviter l'engagement d'actions judiciaires, notamment en France, à l'encontre de votre société et du groupe BRED pour le rétablir dans ses droits.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de notre considération distinguée.

Antoine LANDON

WAIS Abdourahman Hassan

45 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : 01.84.16.82.02 – Fax : 01.84.16.81.97
Courriel : antoine.landon@landon-avocat.fr
Palais Nanterre 700