

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(OHADA)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(CCJA)**

Première chambre

Audience publique du 27 juillet 2017

Pourvoi : N°267/2016/ PC du 06/12/2016

**Affaire : Société Générale de Banques en Côte d'Ivoire dite SGBCI
(Conseils : SCPA Paul KOUASSI & Associés, Avocats à la Cour)**

Contre

**Société Civile Immobilière CHOUCAIR Frères dite SCI CHOUCAIR
Frères**
(Conseils : SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N°175/2017 du 27 juillet 2017

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 27 juillet 2017 où étaient présents :

| | | |
|-----------|--------------------------|------------------------|
| Madame | Flora DALMEIDA MELE, | Présidente, rapporteur |
| Messieurs | Marcel SEREKOISSE SAMBA, | Juge |
| | Robert SAFARI ZIHALIRWA, | Juge |
| et Maître | Edmond Acka ASSIEHUE, | Greffier ; |

Sur le recours enregistré le 06 décembre 2016 au greffe de la Cour de céans sous le n°267/2016/ PC et formé par la SCPA Paul KOUASSI & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody, Cité Val Doyen, rue de la Banque Mondiale, près du jardin public, Villa n°85, 08 BP 679 Abidjan 08, agissant au nom et pour le compte de La Société Générale de Banques en Côte d'Ivoire dite SGBCI, dont le siège social est sis à Abidjan, 5 et 7, avenue Joseph ANOMA, 01 BP 1355 Abidjan 01, représentée par son Administrateur Directeur général, Monsieur Hubert De SAINT JEAN, demeurant es-qualité audit siège, dans la cause l'opposant à la Société Civile Immobilière CHOUCAIR Frères dite SCI CHOUCAIR Frères, représentée par son administrateur Monsieur Farouk CHOUKEIR, demeurant à la Résidence NABIL

, rue du commerce au plateau, 01 BP 1801 Abidjan 01, ayant pour conseils la SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG & Associés, Avocats à la Cour, demeurant villa 1, cité lauriers 5, Carrefour DUNCAN, route du Zoo aux II plateaux à Abidjan, 16 BP 153 Abidjan 16,

en révision de l'Arrêt n°073/2016 rendu le 21 avril 2016 par la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,
Casse l'arrêt n°435 rendu le 07 juin 2013 par la Cour d'appel d'Abidjan
Evoquant et statuant sur le fond,
Vu l'arrêt avant dire droit n°204 rendu le 09 mars 2012 ayant déclaré recevable l'appel de la SGBCI et ordonné, avant dire droit, une mise en état ;
Déclare partiellement fondé l'appel de la SGBCI ;
Déclare prescrite la demande en paiement d'arriérés de loyers allant d'octobre 1982 à octobre 2004 ;
Confirme le jugement pour le surplus ainsi que du chef de l'expulsion ;
Condamne la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire aux dépens ; » ;

Sur le rapport de Madame Flora DALMEIDA MELE, Présidente ;

Vu le Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que la SCI CHOUCAIR a consenti un bail à la SGBCI dans l'immeuble NABIL ; que celle-ci ne s'acquittant plus de ses loyers depuis octobre 1982, la SCI CHOUCAIR l'a assignée en paiement de loyers devant le Tribunal de première instance du plateau qui, par jugement 1775 du 21 juin 2011, l'a condamnée au paiement de la somme de 901 787 963 FCFA à titre de loyers échus et impayés et a prononcé son expulsion des lieux loués ; que par arrêt n°435 du 7 juin 2013, la Cour d'appel d'Abidjan a infirmé le jugement précité en toutes ses dispositions ; que sur recours formé contre ledit arrêt, la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage a rendu le 21 avril 2016 l'arrêt N°73/2016 qui a cassé l'arrêt attaqué et évoquant, a déclaré prescrite la demande en paiement d'arriérés de loyers allant d'octobre 1982 à octobre 2004 et a confirmé le jugement pour le surplus ainsi que du chef de l'expulsion ; que parallèlement à la saisine de la Cour de céans, une procédure de saisie immobilière portant sur la réalisation d'une hypothèque conventionnelle sur le même immeuble suivait son cours devant les juridictions nationales ; que le 16 juin

2014, SGBCI a été déclarée adjudicataire dudit immeuble ; que la Cour suprême de Côte d'Ivoire a rendu le 2 juin 2016, l'arrêt 436 /2016 qui a consolidé le droit de propriété de SGBCI ; qu'estimant que cet arrêt n'était connu ni de la SCI CHOUCAIR ni de la Cour de céans avant le prononcé de sa décision, SGBCI a saisi celle-ci aux fins de révision de son arrêt N°73/2016 rendu le 21 avril 2016 ;

Sur la recevabilité de la demande en révision

Attendu que SGBCI soutient que l'arrêt 436 /2016 de la Cour suprême confirme sa qualité de propriétaire et constitue un fait nouveau inconnu d'elle-même et de la CCJA lors du prononcé de son arrêt N°73/2016 qui la considère comme un locataire et ordonne son expulsion de l'immeuble ; que la révision de l'arrêt est donc justifiée par ce fait nouveau ;

Attendu que SCI CHOUCAIR retorque en concluant à l'irrecevabilité du recours en révision au motif qu'il a été formé hors délai ; qu'elle allègue que l'adjudication intervenue le 16 juin 2014 était un fait connu de la SGBCI dont elle ne peut se prévaloir pour solliciter la révision ;

Attendu qu'aux termes de l'article 49 du Règlement de procédure de la Cour de céans, « La révision ne peut être demandée à la Cour qu'en raison de la découverte d'un fait de nature à exercer une influence décisive et qui, avant le prononcé de l'arrêt, était inconnu de la Cour et de la partie qui demande la révision » ; qu'il résulte de cet article que le fait nouveau doit être postérieur à la décision dont révision est sollicitée et que les parties étaient dans l'impossibilité de l'obtenir avant cette décision et qu'enfin, il doit être déterminant sur le sort du litige ;

Attendu, en l'espèce, que la SGBCI fonde le fait nouveau sur l'arrêt 436/ 2016 rendu le 2 juin 2016 par la chambre judiciaire de la Cour suprême ; que l'arrêt de la Cour suprême, intervenu en cassation de l'arrêt n°51/14 du 31 janvier 2014 de la Cour d'appel d'Abidjan lequel déclarait la SCI CHOUCAIR mal fondée en ses dires et observations et ordonnait la continuation de la procédure de saisie immobilière sur la base de l'article 247 alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, a rejeté le pourvoi formé contre l'arrêt attaqué ; que ce rejet du pourvoi remet les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le pourvoi et les renvoie nécessairement à l'exécution de l'arrêt n°51/14 ; que l'arrêt 436/2016 dont se prévaut la SGBCI, comme élément nouveau n'a rien changé de l'arrêt n°51/14 et n'a en rien conforté son droit de propriétaire ; qu'en se faisant adjuger l'immeuble le 16 juin 2014 sur sa requête, alors que l'arrêt de la Cour de céans a été rendu le 21 avril 2016, il ne fait aucun doute que la SGBCI était au courant de cette adjudication et ne peut donc prétendre que son

droit de propriétaire conforté par l'arrêt 436/2016, est un fait nouveau, pour solliciter la révision ; qu'au surplus, la procédure de saisie immobilière aurait pu se poursuivre comme indiqué dans l'arrêt n°51/14 du 31 janvier 2014 après le prononcé par la Cour suprême de son arrêt 436/2016 ; que l'adjudication ne pouvait intervenir tant que le pourvoi formé contre l'arrêt n°51/14 ayant donné lieu à l'arrêt 436/2016 du 2 juin 2016 dont elle se prévaut était encore pendant ; que la demande ne remplissant donc pas les conditions cumulatives fixées par l'article 49 de l'Acte uniforme précité, il y a lieu de déclarer le recours irrecevable ;

Attendu qu'ayant succombé, la SGBCI doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable la demande en révision de l'Arrêt n°073/2016 rendu le 21 avril 2016 par la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ;

Condamne la SGBCI aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus et ont signé :

La Présidente

Le Greffier