

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(O.H.A.D.A)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(C.C.J.A)**

Première chambre

Audience publique du 28 novembre 2019

Pourvoi : n°050/2018/PC du 09/02/018

**Affaire : Société Civile Immobilière dite « SCI LA BALANCE
IMMOBILIERE »
(Conseil : Maître BLEOUE AKA BLAISE, Avocat à la Cour)**

Contre

**Société Bank Of Africa Côte d'Ivoire dite BOA-CI
(Conseil : Maître Jean François CHAUVEAU, Avocat à la Cour)**

Arrêt N° 274/2019 du 28 novembre 2019

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 28 novembre 2019 où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Birika Jean Claude BONZI,	Juge
Mahamadou BERTE,	Juge
Mesdames Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge

et Maître Edmond Acka ASSIEHUE, Greffier en chef ;

Sur renvoi enregistré sous le n°050/2018/PC du 09 février 2018, fait en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, de l'affaire SCI

La Balance Immobilière contre société Banque Of Africa Côte d'Ivoire, dite BOA-CI, par arrêt n°381 du 08 juin 2017 rendu par la Cour suprême de Côte d'Ivoire saisie d'un pourvoi porté devant elle le 15 juin 2012 par la SCI La Balance Immobilière, dont le siège social sis à Abidjan-Treichville, Carrefour SOLIBRA, Immeuble la Balance, 09 BP 668 Abidjan 08, ayant pour Conseil Maître BLEOUE AKA Blaise, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan, Cocody Riviera Palmeraie, Immeuble près de la Pharmacie du Bonheur, 3^{ème} étage, 06 BP 1789 Abidjan 06, dans la cause qui l'oppose à la Banque Ouest-Africaine pour la Côte d'Ivoire, en abrégé la BOA-CI, ayant son siège social à Abidjan-Plateau, Angle Avenue Terrason de Fougères-Rue Gourgas, 01 BP 4132 Abidjan 01, Côte d'Ivoire, ayant pour Conseil Maître Jean François CHAUVEAU, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Plateau, au 29, Boulevard (A19) Clozel, Immeuble « TF 4770 », 5^{ème} étage, 01 BP 3586 Abidjan 01, Côte d'Ivoire,

en cassation de l'arrêt n°365 rendu le 25 novembre 2011 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant en audience publique, par décision contradictoire, en matière civile et en dernier ressort ;

Reçoit la SCI La Balance en son appel relevé du jugement numéro 1176 rendu le 30 avril 2009 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme en conséquence le jugement entrepris ;

Met les dépens de la procédure à la charge de la SCI La Balance... » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les quatre moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

Vu les articles 13 et 14 du 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 résulte du dossier qu'en vertu d'un contrat de prêt conclu par acte notarié du 23 juillet 2003, YASSINE Nadine, gérante du fonds de commerce « *Nomade Voyages et Tourisme* », bénéficiait de la BOA-CI d'une ligne de crédit de 160 000 000 de FCFA ; que par le même acte, la SCI La Balance Immobilière se portait caution hypothécaire de YASSINE Nadine pour 135.600.000 de FCFA, en affectant « *un local à usage commercial d'une superficie de 201,97 mètres carrés, formant les lots n° B30 et B31 dans un immeuble édifié sur une superficie de 5153 mètres carrés, formant la parcelle A, à provenir du morcellement du titre foncier n°28245 de la circonscription foncière de Bingerville* » ; que cette garantie comportait la stipulation liée à la création des titres fonciers individuels et à l'obtention, par la SCI La Balance Immobilière, des certificats de propriété foncière ; qu'en raison de la non-satisfaction de cette condition, la garantie hypothécaire n'avait pu être inscrite au livre foncier ; que YASSINE Nadine n'ayant pas respecté les échéances de remboursement, la BOA-CI obtenait du président du Tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau l'ordonnance n°2793 du 16 mai 2008 l'autorisant à inscrire conservatoirement une hypothèque sur le titre foncier global n° 28245 de 5153 M2 appartenant à la SCI La Balance Immobilière ; que par jugement du 30 avril 2009, le même Tribunal ordonnait l'inscription définitive de ladite hypothèque ; que par arrêt n°365 du 25 novembre 2011, la Cour d'appel d'Abidjan confirmait ce jugement ; que la SCI La Balance Immobilière introduisait alors un recours en cassation devant la Cour Suprême de Côte d'Ivoire, laquelle renvoyait la cause devant la CCJA conformément à l'article 15 du Traité de l'OHADA ;

Sur le premier moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué la violation des formes prescrites à peine de nullité, en ce que la cour d'appel n'a pas, comme le prescrit l'article 142 du Code de procédure civile, commerciale et administrative, mentionné dans sa décision le nom du représentant du Ministère public ayant conclu en la cause ;

Mais attendu que si l'article 142 susvisé prescrit des mentions devant figurer sur tout jugement, dont celle « le cas échéant du nom du représentant du Ministère public », il ne demeure pas moins que cette dernière mention n'est exigée que dans la mesure où le représentant du Ministère public était réellement présent à l'audience ; que tel n'est pas le cas ; qu'il s'y ajoute que le texte invoqué n'assortit pas expressément l'exigence invoquée de la nullité du jugement, indiquant alors qu'il s'agirait, à tout le moins, d'une sanction qu'il incombe aux juridictions d'apprécier souverainement ; que le moyen est donc mal fondé et il convient par conséquent de le rejeter ;

Sur le deuxième moyen

Attendu qu'il est fait grief à la cour la violation des articles 18 alinéa 2 de l'Acte uniforme relatif aux sûretés, en ce que l'arrêt a décidé que la requérante ne pouvait, comme caution, se prévaloir de la non-réalisation des conditions suspensives prévues dans la convention d'ouverture de crédit pour s'exonérer de toute obligation, ni même réduire les prétentions hypothécaires du créancier au local visé dans ladite convention, alors que la BOA-CI ayant failli dans l'exécution du mandat reçu du bénéficiaire du crédit et de la caution d'accomplir dans les délais les formalités nécessaires à la création des titres fonciers, cela décharge la caution en vertu du texte précité ;

Mais attendu qu'au regard de l'article 11 de la convention hypothécaire liant les parties, la requérante était tenue d'accomplir les formalités qu'elle invoque ; qu'elle ne peut donc se prévaloir de sa propre défaillance ; que dès lors qu'elle n'a pas spécifié la faute de la BOA-CI ayant pu rendre impossible son droit de subrogation, l'application du texte visé au moyen ne peut se faire à son profit ; qu'il s'ensuit que c'est à bon droit que la cour d'appel a confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a prescrit l'hypothèque définitive ; que le moyen n'est pas fondé et sera rejeté ;

Sur le troisième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué la violation de l'article 136 de l'Acte uniforme relatif aux sûretés, en ce que la cour d'appel a statué comme elle l'a fait, alors que, selon la requérante, le texte précité concerne l'hypothèque forcée et exclut de son champ d'application les cas d'hypothèques conventionnelles ;

Attendu qu'aux termes de l'article 136 de l'Acte uniforme invoqué « *Pour sûreté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 133 à 135, le créancier peut être autorisé à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une décision de la juridiction compétente du domicile du débiteur ou du ressort dans lequel sont situés les immeubles à saisir.*

La décision rendue indique la somme pour laquelle l'hypothèque est autorisée.

Elle fixe au créancier un délai dans lequel il doit, à peine de caducité de l'autorisation, former devant la juridiction compétente l'action en validité d'hypothèque conservatoire ou la demande au fond, même présentée sous forme de requête à fin d'injonction de payer. Elle fixe, en outre, le délai pendant lequel le créancier ne peut saisir la juridiction du fond.

Si le créancier enfreint les dispositions de l'alinéa précédent, la décision peut être rétractée par la juridiction qui a autorisé l'hypothèque. » ;

Attendu qu'il est établi en l'espèce que par acte notarié, valant titre exécutoire, du 23 juillet 2003, la SCI La Balance Immobilière s'est portée caution hypothécaire pour garantir les dettes de YASSINE Nadine, Gérante du fonds de commerce dénommé « *Nomade Voyages et Tourisme*, vis-à-vis de la BOA-CI ; que YASSINE Nadine s'est rendue débitrice de la BOA-CI de diverses sommes ; que c'est dans ce contexte que, faute pour la requérante et la débitrice principale d'avoir effectué les formalités d'inscription de l'hypothèque au livre foncier conformément au contrat liant les parties, la BOA-CI a dû recourir à l'hypothèque légale forcée en obtenant de la juridiction compétente une inscription provisoire d'hypothèque sur le bien immobilier appartenant à La SCI La Balance, l'un de ses débiteurs au regard de l'acte notarié susvisé, mesure qui était définitivement consacrée par le tribunal et la cour d'appel ; qu'il s'ensuit qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges du fond étaient dans l'exercice de leur pouvoir souverain d'appréciation des faits et n'ont en rien violé le texte visé au moyen ; que celui-ci est par conséquent mal fondé et sera rejeté ;

Sur le quatrième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué, le défaut, l'insuffisance ou la contrariété des motifs, en ce que selon la requérante, après avoir confirmé le jugement ayant validé l'hypothèque forcée judiciaire aux motifs que la demanderesse n'aurait pas accompli « *les formalités nécessaires à la création du titre foncier dans un délai de six (06) mois à compter du 23 juillet 2003* », la cour d'appel ajoute que « *c'est à bon droit que l'inscription hypothécaire a été autorisée...* », fondant ainsi sa décision à la fois sur les règles relatives à l'hypothèque conventionnelle et sur celles régissant l'hypothèque forcée légale, cette dernière n'impliquant que le titulaire d'un droit réel immobilier ; que de la sorte, la cour a exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que ce moyen interfère sur son précédent et doit subir le même sort que celui-ci ; qu'en effet, c'est précisément parce que la garantie conventionnellement consentie ne pouvait plus opérer que la BOA-CI a usé d'une autre voie pour garantir ses droits contre sa débitrice ; qu'il n'y a ni défaut, ni insuffisance ni contrariété des motifs, dans le fait pour la cour d'appel de rappeler la genèse des relations des parties afin de mettre en relief l'obligation contractée par La SCI La Balance Immobilière de régler la dette de YASSINE Nadine en cas de défaillance de celle-ci ;

Attendu qu'aucun moyen ne prospérant, il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la requérante succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Laisse les dépens à la charge de la demanderesse.

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

Le Président

Le Greffier en chef