

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 25 juin 2020

Pourvoi : n° 091/2019/PC du 02/04/2019

Affaire : Société CENTRAL PARK

(Conseil : Maître Mamadou KONE, Avocat à la Cour)

contre

- **Maître Vincent BOURGOING-DUMONTEIL**
(Conseils : SCPA BLESSY & BLESSY, Avocats à la Cour)
- **Etat de Côte d'Ivoire**
- **Société CORIS BANK International Côte d'Ivoire**
- **Monsieur le Conservateur de la propriété foncière
et des hypothèques d'Abidjan Plateau**

Arrêt N° 220/2020 du 25 juin 2020

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 25 juin 2020 où étaient présents :

Messieurs Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président
Mahamadou BERTE,	Juge, rapporteur
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
et Maître Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur la requête enregistrée au greffe de la Cour de céans le 02 avril 2019 sous le n°091/2019/PC et formée par Maître Mamadou KONE, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan, Plateau, angle Boulevard CLOZEL, Avenue Marchand, immeuble GYAM, Appartement D6, 6^{ème} étage, 04 BP 979 Abidjan 04, agissant

au nom et pour le compte de la Société CENTRAL PARK, enregistrée au RCCM n°27711, dont le siège est à Abidjan-Plateau, angle Boulevard de la République, et de l'Avenue Franchet d'Esperey, 01 BP 498 Abidjan 01 dans la cause qui l'oppose à Maître Vincent BOURGOING DUMONTEIL, de nationalité Française, demeurant au 215 bis boulevard Saint germain à Paris, F75007 Paris, ayant pour conseils la SCPA BLESSY-BLESSY, Avocats à la Cour, demeurant à Km4, boulevard de Marseille face à BARNABE, 01 BP 5659 Abidjan 01, à l'Etat de Côte d'Ivoire, représenté par le Ministre de l'Economie et des Finances, agissant par Madame l'Agent Judiciaire du Trésor dont les bureaux sont dans les anciens locaux de l'Ambassade des Etats-Unis en face du Secrétariat Général du Plateau, à la Société CORIS BANK International Côte d'Ivoire, dont le siège est à Abidjan Plateau, boulevard de la République n°23 angle avenue Marchand, BP CBI-CI : 01 BP 4690 Abidjan 01, et à Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques Abidjan-Plateau ;

en cassation de l'arrêt n°018/2019 du 14 février 2019 rendu par la Cour d'Appel de commerce d'Abidjan, et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

- Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'appel soulevée par l'Etat de Côte-d'Ivoire ;
- Déclare recevable l'appel interjeté par la Société CENTRAL PARK du jugement RG N°115/2018 rendu le 19 décembre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;
- L'y dit cependant mal fondée ;
- L'en déboute ;
- Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;
- Met les dépens de l'instance à sa charge » ;

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

Sur le rapport de Monsieur le juge Mahamadou BERTE ;

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 ;

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que dans le cadre du recouvrement d'une créance de 1.192.358.126 F CFA, contre la Société CENTRAL PARK dite SAI CENTRAL PARK, Maître Vincent BOURGOING DUMONTEIL, a entrepris une procédure de saisie immobilière qui a abouti à l'adjudication au profit de l'Etat de Côte d'Ivoire de l'immeuble objet du titre foncier n°73 de la circonscription foncière de Bingerville, suivant jugement RG n°1759/2017 rendu le 27 décembre 2017 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ; que l'action en nullité de cette décision d'adjudication introduite par la Société CENTRAL PARK, a été rejetée par la même juridiction par jugement RG n°0115/2018 rendu le 19 décembre 2018 ; que statuant sur l'appel interjeté contre ce jugement, la Cour d'Appel de commerce d'Abidjan a rendu l'arrêt objet du présent recours en cassation ;

Attendu que par correspondances n°0921/2019/GC/G4, 0922/2019/GC/G4 et 0923/2019/GC/G4 du 09 mai 2019, dont la preuve de la réception figure dans le dossier, Monsieur le Greffier en Chef de la Cour de céans a signifié le recours à Coris Bank Côte d'Ivoire SA, l'Etat de Côte d'Ivoire et à Monsieur Vincent BOURGOING DUMONTEIL ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu pour la Cour de céans de statuer sur la requête ;

Sur le second moyen tiré de la contrariété de motifs

Vu l'article 28 bis nouveau 4^{ème} tiret du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ;

Attendu qu'il est reproché à la Cour d'appel d'avoir, pour confirmer le jugement entrepris qui a rejeté la demande d'annulation du jugement d'adjudication, procédé par contrariété de motifs en ce qu'elle expose d'une part, que selon les dispositions des articles 313 et 247 de l'Acte uniforme relatif aux voies d'exécution « ... l'adjudication d'un immeuble qui n'intervient que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière ne peut se faire qu'en vertu d'un titre définitivement exécutoire... » ; qu'elle poursuit en relevant que « ...Maître Vincent BOURGOING DUMONTEIL a entrepris la procédure de saisie immobilière en cause sur le fondement de l'ordonnance n°3311/2016 du 22 novembre 2016... en outre que suite à l'obtention d'un certificat de non appel délivré le 13 novembre 2017 par le Greffier en chef du tribunal de commerce d'Abidjan, Maître Vincent BOURGOING DUMONTEIL a fait apposer la formule exécutoire sur ladite ordonnance ; de sorte qu'au moment de l'audience des criées tenue le 27 décembre 2017, celui-ci disposait non pas d'un titre exécutoire par provision, mais d'un titre exécutoire au sens de l'article 33 précité... » ; que la Cour relève d'autre part que « ...certes avant cette audience d'adjudication, la Société CENTRAL PARK a, par exploit en date du 28 novembre 2017, interjeté

appel de l'ordonnance susvisée... » ; que sans vérifier si en ce moment Maître Vincent BOURGOING DUMONTEIL possédait un « ...titre définitivement exécutoire... », la cour a conclu « ... qu'il échet de dire qu'au moment de l'audience d'adjudication, Monsieur Vincent BOURGOING DUMONTEIL disposait bien et toujours d'un titre exécutoire... en ce que la preuve de la suspension de l'ordonnance querellée n'a pas été rapportée suite à l'appel du 28 novembre 2017 et que par ailleurs, l'arrêt n°95/COM/18 du 10 juillet 2018 infirmant l'ordonnance 3311 /2016 est intervenue après l'adjudication. » ;

Attendu qu'il ressort des dispositions combinées des article 32 et 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, que si la vente forcée d'un immeuble peut être poursuivie en vertu d'un titre exécutoire par provision, l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire ;

Que par ailleurs l'article 33 du même Acte uniforme qui énumère les décisions juridictionnelles revêtues de la formule exécutoire au nombre des titres exécutoires ne fait pas la distinction entre les titres exécutoires par provision et ceux définitivement exécutoires ;

Attendu qu'en l'espèce, la Cour d'appel après avoir posé le principe que l'adjudication d'un immeuble ne peut se faire qu'en vertu d'un titre définitivement exécutoire a, d'une part, relevé que « Maître Vincent BOURGOING DUMONTEIL a entrepris la procédure de saisie immobilière en cause sur le fondement de l'ordonnance n°3311/2016 du 22 novembre 2016... en outre que suite à l'obtention d'un certificat de non appel délivré le 13 novembre 2017 ...Maître Vincent BOURGOING DUMONTEIL a fait apposer la formule exécutoire sur ladite ordonnance, de sorte qu'au moment de l'audience des criées tenue le 27 décembre 2017, celui-ci disposait non pas d'un titre exécutoire par provision, mais d'un titre exécutoire au sens de l'article 33 précité ... » ; et, d'autre part, constaté qu'avant l'audience d'adjudication la Société CENTRAL PART a par exploit en date du 28 novembre 2017, interjeté appel de l'ordonnance susvisée et que l'arrêt n°095/COM18 daté du 20 juillet 2018 intervenu postérieurement à l'adjudication de l'immeuble a infirmé ladite ordonnance, fondement de la procédure de saisie immobilière, avant de conclure en retenant pour confirmer le jugement qui a rejeté l'action en nullité de la décision d'adjudication « qu'au moment de l'audience d'adjudication, Monsieur Vincent BOURGOING DUMONTEIL disposait bien et toujours d'un titre exécutoire » ; qu'il ressort de cette motivation de la Cour, que l'adjudication a été poursuivie en vertu de la grosse d'une ordonnance délivrée sur la base d'un certificat de non appel, que cette ordonnance frappée d'appel, a été infirmée par la juridiction d'appel ; que dès lors, en ne tirant pas les conséquences de ses propres constatations relatives à cette infirmation, survenue postérieurement à l'audience éventuelle et ayant motivé l'action en nullité édictée par l'article 313 de l'Acte uniforme sur les voies d'exécution, la Cour a procédé par des motifs contradictoires et exposé sa décision

à la cassation; qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer, sans qu'il soit nécessaire d'examiner le premier moyen ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit d'huissier en date du 28 décembre 2018, comportant ajournement au 10 janvier 2019, la société CENTRAL PARK, ayant pour conseil, Maître Mamadou KONE, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement RG N°0115/2018 rendu le 19 décembre 2018 par le tribunal de commerce d'Abidjan, lequel a déclaré mal fondée son action en annulation d'une décision d'adjudication d'immeuble ;

Qu'au soutien de son appel, elle expose que par jugement n°RG 1759/2017 rendu le 27 décembre 2017, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a déclaré l'adjudication de l'immeuble bâti formant le Titre foncier 73 de la Circonscription foncière de Bingerville lui appartenant au profit de l'Etat de Côte d'Ivoire ; que cette adjudication s'est faite sur la base de l'ordonnance RG N°3311 rendue le 22 novembre 2016 par le juge de l'exécution du Tribunal de commerce d'Abidjan ; que ladite décision n'étant pas un titre exécutoire définitif et irrévocable, elle a, par exploit d'huissier daté du 10 janvier 2018, saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan d'une demande en annulation dudit jugement ; qu'elle reproche au premier juge de s'être, en statuant de la sorte, mépris sur les dispositions des articles 32 et 247 alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution prévoyant que l'adjudication ne peut être faite qu'en vertu d'un titre exécutoire définitif ; qu'elle explique que le 28 novembre 2017, elle a interjeté appel de l'ordonnance susvisée qui ne lui a jamais été régulièrement signifiée et ce, malgré la délivrance d'un certificat de non appel ; que selon elle, ledit certificat de non appel est inexistant puisque la signification de cette décision a été faite à un locataire dans l'immeuble abritant son siège, et a été suivie d'une lettre recommandée, de sorte qu'il appartenait au greffier en chef du tribunal de commerce d'Abidjan qui a constaté ces diligences de vérifier et s'assurer du retour de la lettre recommandée dont la date marque le point de départ du délai d'appel ; qu'elle précise que par l'arrêt n°95 COM/18 daté du 20 juillet 2018 et signifié le 27 juillet 2018, la Cour d'appel d'Abidjan, saisie a déclaré recevable et bien fondé son appel et infirmé l'ordonnance susvisée ; qu'elle indique que contrairement aux prétentions de Monsieur BOURGOING DUMONTEIL Vincent, l'action en nullité de la décision d'adjudication prévue par l'article 313 de l'Acte uniforme précité n'est soumise à aucune autre condition que celle du délai d'action ; qu'elle a fait observer qu'en l'espèce, l'appel contre l'ordonnance de référé susvisée a été initié un mois avant la décision d'adjudication, et l'action en annulation de ladite décision d'adjudication a été introduite dans le délai de 15 jours prescrit et est relatif à une circonstance grave ; que les conditions de l'article 313 sus-indiqué étant bien remplies en l'espèce, elle sollicite l'infirmité du jugement querellé et que statuant à nouveau, la Cour d'appel :

- Dise et juge que lors de l'adjudication intervenue, le saisissant ne disposait pas de titre exécutoire définitif et irréversible ;
- Déclare nul et de nul effet le jugement d'adjudication n°0115 du 19 décembre 2018 rendu par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;
- Annule en conséquence la vente de l'immeuble formant le TF 73 lui appartenant ;
- Condamne Maître Vincent BOURGOING DUMONTEIL aux entiers dépens de l'instance ;

Attendu qu'en réplique, Monsieur BOURGOING DUMONTEIL a fait valoir que par l'ordonnance RG n°331 rendue le 22 novembre 2016, le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan a condamné la société CENTRAL PARK dite SAI CENTRAL PARK à lui payer la somme de 1.192.358126 F CFA au titre des causes d'une saisie-attribution de créances, laquelle ordonnance a été notifiée à celle-ci le 18 janvier 2017 et qu'un certificat de non appel lui a été par la suite délivré par les services du greffe du Tribunal de commerce d'Abidjan ; que la formule exécutoire ayant été apposée sur ladite ordonnance, il a entrepris une procédure de saisie immobilière qui a abouti à l'adjudication de l'immeuble litigieux au profit de l'Etat de Côte d'Ivoire ; qu'il fait observer que la demande en nullité de la décision judiciaire d'adjudication est prévue par les dispositions de l'article 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui prévoit que celle-ci doit être fondée sur une cause concomitante ou postérieure à l'audience éventuelle ; que la violation de l'article 32 dudit Acte uniforme dont excipe la société CENTRAL PARK au soutien de sa demande d'annulation de ladite adjudication ne rentre pas dans le champ d'application desdites dispositions ; qu'il relève qu'en tout état de cause, cet article 32 alinéa 1 n'a pas été violé puisque l'ordonnance n°3311 du 22 novembre 2016 qui a servi de base à la procédure de saisie immobilière, est un véritable titre exécutoire en ce qu'il comporte la formule exécutoire ; qu'il fait observer par ailleurs que ce n'est qu'à l'audience du 20 juillet 2018, soit six mois après l'aboutissement de la procédure de saisie immobilière, que la Cour d'appel d'Abidjan a infirmé l'ordonnance litigieuse, de sorte que son titre a été modifié postérieurement à la procédure de la saisie immobilière qui a été régulièrement exécutée ; qu'il en déduit que ladite modification ne peut donc constituer une cause de nullité au sens de l'article 313 de l'Acte uniforme précité, et la Société CENTRAL PARK pourra éventuellement exercer une action principale contre lui sur la base de l'article 32 précité en réparation du préjudice résultant de cette exécution forcée, alors surtout que l'arrêt n°95 du 20 juillet 2018 n'est pas définitif pour avoir été déféré à la censure de la Haute juridiction qu'est la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage dite CCJA ;

Qu'il conclut à la confirmation du jugement querellé ;

Attendu que l'Etat de Côte d'Ivoire soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'appel tirée de la nullité de l'acte d'appel du 04 janvier 2019 pour d'une part, violation des dispositions de l'article 164 et 166 du code de procédure civile, commerciale et administrative et du droit à la défense et d'autre part, pour divergence entre l'original et la copie de l'acte d'appel ; qu'il explique en effet que ledit acte d'appel vise l'article 228 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui donne un délai de huit jours à l'intimé pour faire parvenir au greffe de la Cour d'appel ses conclusions et pièces, alors que l'appel est dirigé contre un jugement et non contre une ordonnance, et qu'en une telle espèce, les dispositions de l'article 164 alinéa 1^{er} du code de procédure civile commerciale et administrative imposent que cet acte contienne la notification à l'intimé des obligations qui lui incombent au titre de l'article 166 dudit code, impartissant plutôt un délai de deux mois à l'intimé pour faire parvenir au greffe de la Cour lesdites conclusions et pièces ; qu'il ajoute qu'en violation des dispositions des articles 247 et 248 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'acte d'appel qui lui a été délaissé date du 04 janvier 2019, alors que l'original de cet exploit est daté du 28 décembre 2018 ; qu'il en déduit qu'il y a une divergence de dates et des délais d'ajournement entre l'original et la copie de l'acte d'appel ;

Que subsidiairement au fond, il conclut à la confirmation du jugement querellé en faisant valoir qu'au moment de l'adjudication, le caractère définitif de l'ordonnance n°3311 du 22 novembre 2016 était consolidé, puisqu'il n'a pas fait l'objet d'appel par la société CENTRAL PARK dans le délai de 15 jours à compter du prononcé de la décision et qu'un certificat de non-appel a été délivré au créancier ; qu'il estime que c'est à juste titre que dans le jugement RG N°1759/2017, le tribunal a retenu que les formalités exigées par la loi pour parvenir à la vente de l'immeuble ont été régulièrement accomplies ; qu'il fait remarquer en outre qu'entre le commandement valant saisie immobilière du 31 mars 2017 et l'acte d'appel de la société CENTRAL PARK interjeté contre l'ordonnance RG N°3311 rendue le 22 novembre 2016, il s'est écoulé une période de près de huit mois, et qu'à supposer que ce titre ait été exécutoire par provision, il était nécessaire qu'une demande de suspension soit formulée par cette société, ce qui n'a pas été fait par celle-ci ; qu'il en déduit que c'est régulièrement que la procédure de saisie immobilière pratiquée au préjudice de l'appelante a été conduite jusqu'à l'adjudication ;

Qu'il relève par ailleurs que le titre de Monsieur BOURGOING DUMONTEIL Vincent ayant été modifié ultérieurement, la société CENTRAL PARK peut, en application de l'article 32 alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, éventuellement agir en réparation du préjudice que lui a causé l'exécution forcée ;

Attendu que la Société CORIS BANK Côte d'Ivoire SA. et le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques, autres intimés, représentés par leurs conseils respectifs, n'ont pas conclu ;

Sur la recevabilité de l'appel

Attendu que l'Etat de Côte d'Ivoire a, in limine litis, soulevé l'irrecevabilité de l'appel tirée de la nullité de l'acte d'appel du 04 janvier 2019 pour d'une part, violation des dispositions de l'article 164 et 166 du code de procédure civile, commerciale et administrative et du droit à la défense et d'autre part, pour divergence de dates et délais d'ajournement entre l'original et la copie dudit acte d'appels ;

Attendu que l'appel interjeté par la société CENTRAL PARK contre le jugement RG n°115/2018 rendu le 19 décembre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan, est régi, non par les dispositions du code de procédure civile de la Côte d'Ivoire mais par celles de l'article 300 de l'Acte uniforme relatif aux voies d'exécutions et qui prévoient que les décisions rendues en matière de saisie immobilière « ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance... » ; que suivant l'alinéa 4 de cet article, les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun qui sont celles prévues à l'article 49 de l'Acte uniforme précité ;

Attendu qu'en l'espèce l'action en nullité du jugement d'adjudication initiée par la société CENTRAL PARK est axée sur le fait que l'ordonnance ayant servi de fondement à la procédure de saisie, a été frappée d'appel et infirmée par l'arrêt n°95 rendu le 20 juillet 2018 par la Cour d'appel d'Abidjan ; qu'il en résulte nécessairement une contestation du principe même de la créance qui rend recevable l'appel formé dans le délai de 15 jours prévu à l'article 49 de l'Acte uniforme précité ; qu'il y a donc lieu de déclarer l'appel recevable ;

Sur le bien-fondé de l'appel

Attendu que la société CENTRAL PARK reproche au premier juge de s'être, en déclarant sa demande en annulation de la décision d'adjudication de son immeuble, mépris sur les dispositions des articles 32 et 247 alinéa 2 du l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, desquelles il ressort que l'adjudication ne peut être faite qu'en vertu d'un titre exécutoire définitif ; Qu'elle explique à cet effet que l'ordonnance n°3311 du 22 novembre 2016 a fait l'objet d'un appel interjeté par elle le 28 novembre 2017, et que par arrêt n°95 COM/18 rendu le 20 juillet 2018 et signifié le 27 du même mois, la Cour d'appel d'Abidjan, a déclaré recevable et bien-fondé cet appel et infirmé l'ordonnance susvisée dont la grosse a servi de fondement à la saisie et à l'adjudication ;

Attendu qu'il ressort des dispositions de l'article 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution que la décision judiciaire d'adjudication peut être attaquée par voie

d'action principale en nullité « pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire » ;

Attendu qu'en l'espèce, s'il est constant que l'appel contre l'ordonnance n°3311 du 22 novembre 2016 qui a servi de base à la procédure de saisie immobilière et l'arrêt n°95 COM/18 infirmant ladite ordonnance sont des causes survenues postérieurement à l'audience éventuelle, il reste qu'il ressort des conclusions du sieur Vincent BOURGOING DUMONTEIL que cet arrêt a fait l'objet d'un recours en cassation devant la cour de céans ;

Attendu que ladite Cour a, en son arrêt n°137/2020 du 30 avril 2020, cassé la décision qui lui a été déférée et déclaré irrecevable l'appel formé contre l'ordonnance n°3311/16 du 22 novembre ; qu'au regard de cet arrêt de la Cour de céans, ladite ordonnance ayant servi de base à l'adjudication de l'immeuble de la société CENTRAL PARK doit continuer à sortir ses effets, qu'il y a lieu par conséquent par ces motifs distincts, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de la société CENTRAL PARK tendant à l'annulation du jugement d'adjudication n°RG 1759/2017 rendu le 16 juillet 2017 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Sur les dépens

Attendu que la société CENTRAL PARK ayant succombé, sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement après en avoir délibéré ;

Casse et annule l'arrêt n°018/2019 rendu le 14 février 2019 par la Cour d'appel d'Abidjan ;

Statuant par évocation,

Déclare l'appel recevable ;

Confirme le jugement n°0115/2018 rendu le 19 décembre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Condamne la Société CENTRAL PARK aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier