

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

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

**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 08 juin 2017**

**Pourvoi : n° 016/2015/PC du 29/01/2015**

**Affaire : Société Ivoirienne de Banque dite SIB**

(Conseil : Maître SONTE Emile Narcisse Diomandé, avocat à la cour)

**contre**

- **Société Civile Immobilière ACACIA dite SCI ACACIA,**  
(Conseils : SCPA HOUPHOUET-SORO-KONE & Associés, avocats à la cour)
- **Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite la BACI,**  
(Conseil : Maître Félix AKA-FOUFOUE, avocat à la cour)
- **Société Carrosserie Industrielle de la Cote d'Ivoire dite  
CARICI**
- **Société Civile Immobilière lotus dite la SCI LOTUS**

**Arrêt N° 134/2017 du 08 juin 2017**

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 08 juin 2017 où étaient présents :

Messieurs Mamadou DEME,	Président
Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
Idrissa YAYE,	Juge
Jean Claude BONZI,	Juge
Fodé KANTE,	Juge, rapporteur
et Maître Alfred Koessy BADO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 29 janvier 2015, sous le n°016/2015/PC et formé par Maître SONTE Emile Narcisse

DIOMANDE, avocat à la cour d'appel d'Abidjan, y demeurant, 10 Avenue CROZET, Immeuble CROZET, 3<sup>ème</sup> escalier, 2<sup>ème</sup> étage, porte 205, 18 BP 1517 Abidjan 18, agissant au nom et pour le compte de la société Ivoirienne de Banque dite SIB, Filiale du Groupe Attijariwafa Bank, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, 34 Bd de la République, 01 BP 1300 Abidjan 01, représentée par monsieur Daouda COULIBALY, son Directeur Général, dans la cause l'opposant à la Société Civile Immobilière ACACIA dite la SCI ACACIA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody, 23 BP 4043 Abidjan 23, représentée par son représentant légal, monsieur AYAMEL HASSANE, assistée de Maître SORO BRAHIMA dont l'étude est sise 20-22 Boulevard Clozel, 01 BP 11931 Abidjan 01, la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, 04 BP 1036 Abidjan 04 représentée par son Directeur Général, monsieur Habib KONE, assisté de Maître AKA FOUFOUE FELIX, Avocat à la cour, 20 BP 693 Abidjan 20, la Société Carrosserie Industrielle de la Côte d'Ivoire dite CARICI dont le siège social est sis à Abidjan, Boulevard Valérie Giscard d'Estaing, 11 BP 1443 Abidjan 11, représentée par monsieur GEORGES VANDENBROUCK, son Président-Directeur-Général, et la Société Civile Immobilière LOTUS dite la SCI LOTUS dont le siège social est sis à Abidjan, Boulevard Valérie Giscard d'Estaing, 01 BP 61 Abidjan 01, représentée par monsieur GEORGES VANDENBROUCK, son Président-Directeur Général,

en cassation de l'Arrêt n°299/2014 rendu le 04 juillet 2014 par la cour d'appel d'Abidjan, et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

Sur la recevabilité de l'appel

Déclare fondée l'exception d'irrecevabilité soulevée par la SCI ACACIA ;

Déclare en conséquence irrecevable l'appel relevé par la SIB du jugement n°173 CIV 3 F rendu le 31 Mars 2014 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Condamne la SIB aux dépens. » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Fodé KANTE, Juge ;

Vu les dispositions des 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 ressort des pièces du dossier de la procédure que suite au jugement n°80 portant vente aux enchères des titres fonciers n°1100 et 2468, au profit de la SCI ACACIA, pour les prix respectifs de 300.000.000 FCFA et 700.100.000 FCFA, rendu à l'audience des criées du 03 février 2014 par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau, la SIB a par acte de surenchère reçu au greffe dudit tribunal, le 12 février 2014, sous le numéro 05, déclaré surenchérir relativement à la vente aux enchères susvisée pour les montants respectifs de 500.000.000 FCFA et 800.000.000 FCFA ; que par conclusions en date du 06 mars 2014, la SCI ACACIA, adjudicataire, a déposé des dires de contestation de la surenchère faite par la SIB ; que par jugement n°173 CIV. 3F rendu le 31 mars 2014, le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau a rejeté la demande de remise de la vente sur surenchère formulée par la CARICI, débiteur saisi, puis a déclaré irrecevable la demande en surenchère de la SIB ; que par arrêt n°299 rendu le 04 juillet 2014 dont pourvoi, la cour d'appel d'Abidjan a déclaré irrecevable l'appel relevé par la SIB du jugement susvisé ;

### **Sur la recevabilité du pourvoi**

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 08 mai 2015, la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI soulève l'irrecevabilité du pourvoi tirée de la violation de l'article 28 alinéa 1 du règlement de procédure de la Cour de céans en ce que la SIB ne mentionne pas de façon précise, en cause de pourvoi, les dispositions de l'Acte uniforme qui ont été violées par l'arrêt dont pourvoi ;

Mais attendu que, contrairement aux affirmations de la BACI, le deuxième moyen de cassation présenté par la SIB est spécifiquement fondé sur la violation de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; qu'il s'ensuit que cette exception d'irrecevabilité doit être rejetée comme étant non fondée ;

Attendu que de son côté, la société civile immobilière ACACIA dite SCI ACACIA, dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 13 mai 2015, soulève l'irrecevabilité du pourvoi tirée d'une part, de la violation de l'article 28.5 du règlement de procédure de la Cour de céans en ce que le montant du capital social mentionné dans sa requête, soit 10.000.000.000 FCFA, n'est pas le même que celui porté sur l'extrait du registre en date du 18 mai 2012 produit à l'appui de son recours, soit 4.000.000.000 FCFA ; qu'elle estime conséquemment, au vu de cette différence, que la SIB ne produit pas un extrait

de son registre de commerce conforme aux prescriptions de l'article 28.5 susvisé ; que d'autre part, la procédure ayant abouti au prononcé de l'arrêt entrepris a opposé la SIB, appelante, à Maître SORO Brahima, Maître AKA Foufoué Félix et Maître Paule FOLQUET-DIALLO, intimés ; qu'en mettant en cause désormais la SCI ACACIA, la BACI, la CARICI et la SCI LOTUS, la requête aux fins de cassation de l'arrêt n°299 rendu le 04 juillet 2014, introduite par la SIB, viole l'article 28 alinéa 1b nouveau du règlement de procédure de la CCJA, en ce qu'elle implique des parties autres que celles visées par la procédure devant la juridiction nationale, notamment la SCI ACACIA ;

Mais attendu, d'une part, qu'aux termes de l'article 28.5 précité : « Si la requérante est une personne morale, il joint à sa requête : - Ses statuts ou un extrait récent du registre du commerce et du crédit mobilier, ou toute autre preuve de son existence juridique ;... » ; qu'en l'espèce, outre la production d'un extrait du registre de commerce, la preuve de l'existence juridique de la SIB résulte des décisions déjà rendues dans la cause ; que, d'autre part, il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que Maître SORO Brahima et Maître AKA FOUFOUE FELIX ont agi respectivement pour le compte de la SCI ACACIA et de la BACI, tandis que Maître Paul FOLQUET DIALLO a quant à lui agi pour le compte de la CARICI et de la SCI LOTUS ; que cela étant, la requête aux fins de cassation ne viole nullement l'article 28 alinéa 1b susvisé ; que dès lors, il y a lieu de rejeter les exceptions d'irrecevabilité soulevées par SCI ACACIA comme étant non fondées ;

### **Sur le premier moyen de cassation**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt entrepris d'avoir déclaré l'appel irrecevable sur le fondement de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en omettant de répondre aux conclusions en date du 22 mai 2014 de la SIB par lesquelles celle-ci alléguait notamment que le tribunal d'Abidjan s'est bien prononcé sur la question de son incapacité en ce qu'il a exposé « l'argument principal tiré de l'incapacité de la SIB à accomplir une surenchère » ; qu'ensuite, « le tribunal n'a pas suivi la SCI ACACIA et a plutôt jugé que la SIB avait bien capacité pour agir » ;

Attendu qu'aux termes de l'article 28 bis (nouveau) du règlement de procédure de la Cour de céans, l'insuffisance de motifs constitue entre autres, un cas d'ouverture à cassation ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a déclaré l'appel de la SIB irrecevable sans apporter une réponse à ses allégations selon lesquelles le premier juge s'est prononcé sur sa capacité à surenchérir conformément à l'article 300 précité ; qu'il s'ensuit que l'arrêt entrepris encourt cassation et qu'il y a lieu d'évoquer, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

## **Sur l'évocation**

Attendu que par exploit du 10 avril 2014, la Société Ivoirienne de Banque dite SIB a relevé appel du jugement civil contradictoire n°173 CIV 3 F rendu le 31 mars 2014 par le tribunal de première instance d'Abidjan qui a statué en ces termes : « Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en 1<sup>er</sup> ressort ;

Rejette la demande de remise de la vente sur surenchère formulée par la CARICI, débiteur saisi ;

Déclare irrecevable la demande en surenchère de la SIB pour défaut d'indication sur le montant précis sur la surenchère et de consignation de la caution préalable ;

Condamne la SIB aux dépens ; » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la SIB fait grief au jugement querellé, d'une part, d'avoir retenu le défaut de consignation alors que seule la SCI ACACIA, à l'exclusion des autres intimées que sont la BACI et la CARICI, a déposé des conclusions aux fins de contestation des surenchères faites par la SIB relativement à l'audience éventuelle du 17 mars 2014 ; qu'il n'a nullement été invoqué dans lesdites conclusions en contestation de surenchère en date du 06 mars 2014, le moyen tiré du défaut de consignation ; que c'est uniquement lors des plaidoiries à l'audience éventuelle que le défaut de consignation a été invoqué par l'adjudicataire et le créancier poursuivant, en violation de l'article 289 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, et, d'autre part, d'avoir retenu le défaut d'indication du montant précis des surenchères de la SIB alors que ces surenchères sont supérieures au dixième du prix principal de la vente, conformément à l'article 287 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'en réplique, la SCI CARICI a sollicité le sursis à procéder à la surenchère puis a par ailleurs contesté la validité de la surenchère sans préciser en quoi ; que pour sa part, la SCI ACACIA soulève l'irrecevabilité de l'appel en ce qu'il n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, motif pris de ce que les moyens d'appel de la SIB ne portent « ni sur le principe de la créance, ni sur l'incapacité des parties, encore moins sur la propriété, l'insaisissabilité et l'inaliénabilité des biens saisis » ; que sur la surenchère proprement dite, la SCI ACACIA soutient que l'article 287 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution n'a pas été respecté en ce que la SIB qui a entendu surenchérir au dixième des prix principaux qui sont respectivement de 300.000.000 F CFA

et de 700.000.000 F CFA, avance les chiffres de 500.000.000 F CFA et de 800.000.000 F CFA ;

### **Sur la recevabilité de l'appel**

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la cause, que pour contester la procédure de surenchère de la SIB, lors de l'audience éventuelle du 17 mars 2014, la SCI ACACIA a versé aux débats devant le premier juge, des conclusions en date du 06 mars 2014, suivant lesquelles elle a sollicité à titre principal, la nullité absolue de la surenchère de la SIB pour violation des dispositions d'ordre public des articles 2, 3, 19 de l'Acte uniforme sur les sociétés commerciales et du GIE, et 43 de l'ordonnance N°2009-385 du 1<sup>er</sup> décembre 2009 portant réglementation bancaire, au motif qu'« en surenchérissant, comme elle l'a fait, la SIB s'est engagée dans une opération d'achat de biens immeubles en vue de leur revente, laquelle, en vertu de l'article 3 de l'Acte uniforme, constitue un acte de commerce par nature » ;

Attendu que l'article 300 alinéas 1 et 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : « Les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière, ne sont pas susceptibles d'opposition.

Elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis » ; qu'en l'espèce, dès lors qu'il est établi que la capacité de la SIB à faire une surenchère, a été invoquée et discutée en principal par les parties, devant le premier juge, l'appel de la SIB doit être déclaré recevable en application de l'article 300 de l'Acte uniforme sus visé ;

### **Sur la capacité de la SIB à surenchérir**

Attendu qu'il ressort des pièces versées aux débats, que dans ses conclusions en contestation de surenchère datée du 06 mars 2014, la SCI ACACIA a invoqué la violation des articles 2, 19 de l'Acte uniforme portant sur le droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et 43 de l'ordonnance n°2009-385 du 1<sup>er</sup> décembre 2009 portant réglementation bancaire en ce que les surenchères constituent une activité qui lui est interdite ; que répliquant à ces conclusions, suivant écritures en date du 14 mars 2014, la SIB a soutenu, sans être contesté, qu'elle est non seulement créancière de la société CARICI, débiteur saisi, de la somme principale de 3.224.521.847 FCFA, mais aussi qu'elle a une hypothèque sur l'un des titres fonciers visés par les surenchères litigieuses en l'occurrence le titre foncier n°1100 ; qu'elle a reconnu avoir déjà initié une procédure de saisie-immobilière sur les titres fonciers n°1592 et 1787

au préjudice du même débiteur saisi qui est toujours en cours, mais dont la mise à prix est de plus de 500.000.000 FCFA, contrairement à ce qu'affirme la SCI ACACIA ; qu'en plus, a-t-elle indiqué, « soucieuse des intérêts de toutes les parties, la SIB entend procéder à une adjudication conforme à la valeur du bien et aux impératifs du recouvrement de sa colossale créance à l'encontre de la société CARICI » ;

Attendu que l'article 287 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en disposant que « toute personne peut, dans les dix jours qui suivent l'adjudication, faire une surenchère pourvu qu'elle soit du dixième au moins du prix principal de la vente. », n'exclut à priori aucune personne à l'exercice de ce droit ; qu'en l'espèce, il se déduit des allégations non contestées de la SIB, que les surenchères litigieuses constituent pour celle-ci, une nécessité voire même un prolongement de son activité professionnelle en ce que la somme totale des différentes saisies-immobilières opérées à l'encontre du débiteur saisi, n'est pas susceptible de couvrir le montant principal de la créance que celui-ci lui reste devoir ; qu'il échet en conséquence, de rejeter cette contestation de surenchère comme étant non fondée ;

### **Sur le défaut de consignation**

Attendu que pour déclarer la surenchère de la SIB irrecevable, le tribunal a retenu le défaut de consignation invoquée par l'adjudicataire et le débiteur saisi ; mais attendu qu'aux termes de l'article 289 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution : « La validité de la surenchère est contestée par conclusions déposées et communiquées cinq jours au moins avant le jour de l'audience éventuelle. Ces conclusions sont mentionnées à la suite de la mention de la dénonciation. » ; qu'en l'espèce, il n'apparaît nullement des conclusions en contestation de surenchère en date du 06 mars 2014, ni d'aucune autre pièce du dossier, que l'adjudicataire, le débiteur saisi ou encore le créancier poursuivant ait présenté le moyen tiré du défaut de consignation avant l'audience éventuelle du 17 mars 2014 ; que ce moyen n'ayant été présenté et discuté qu'à cette audience, oralement par les parties, il y a lieu de le déclarer irrecevable et en conséquence, infirmer le jugement entrepris sur ce point ;

### **Sur le défaut d'indication du montant précis des surenchères de la SIB**

Attendu que pour déclarer la surenchère de la SIB irrecevable, le tribunal a également invoqué le défaut d'indication du montant précis des surenchères au motif qu'en n'indiquant pas les montants précis des surenchères à savoir 330 000 000 FCFA et 770 000 000 FCFA mais seulement le montant des nouvelles mises à prix à savoir 500 000 000 FCFA et 800 000 000 FCFA, la SIB a violé l'article 287 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures

simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que cependant, aux termes de l'article 287 précité : « Toute personne peut, dans les dix jours qui suivent l'adjudication, faire une surenchère pourvu qu'elle soit du dixième au moins du prix principal de la vente. » ; qu'il en découle que le dixième du prix principal ne constitue que le minimum à observer pour la fixation de la surenchère ; qu'en fixant les nouvelles mises à prix à 500 000 000 FCFA pour le titre foncier adjudgé à 300 000 000 FCFA et à 800 000 000 FCFA pour le titre foncier adjudgé à 700 100 000 FCFA, la SIB n'a nullement violé l'article 287 visé au moyen ; qu'il y a lieu en conséquence, d'infirmier le jugement entrepris sur ce point également ;

Qu'en somme, il y a lieu d'infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de renvoyer la cause et les parties par-devant le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau pour la poursuite des opérations de surenchère ;

Attendu que les défenderesses au pourvoi ayant succombé doivent être condamnées aux dépens.

#### **PAR CES MOTIFS :**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Déclare recevable en la forme le pourvoi formé par la SIB ;

Au fond, casse l'Arrêt n°299/2014 rendu le 04 juillet 2014 par la cour d'appel d'Abidjan ;

Evoquant et statuant au fond ;

Déclare l'appel de la SIB recevable et, au fond, infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions, renvoie la cause et les parties par-devant le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau pour la poursuite des opérations de surenchère ;

Condamne la SCI ACACIA, la BACI, la CARICI et la SCI LOTUS aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**