

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

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

-----  
**Deuxième chambre**  
-----

**Audience Publique du 23 mars 2017**

**Pourvoi : n° 202/2014/PC du 26/11/2014**

**Affaire : - Société Immobilière dite SCI GYAM  
- Société de Promotion Immobilière dite SOPIM  
(Conseil : Maître Achille KONAN, Avocat à la Cour)**

**Contre**

- Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI
- Société Atlantique Assurance Côte d'Ivoire SA
- Société STAM VIE
- Société Groupement Togolais d'Assurance, Compagnie Africaine d'Assurance-Vie dite GTAC 2 A-Vie  
(Conseils : SCPA KONAN-KAKOU-LOAN & Associés, Avocats à la Cour)

**Arrêt N° 051/2017 du 23 mars 2017**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 23 mars 2017 où étaient présents :

Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE,	Président, Rapporteur
Namuano Francisco DIAS GOMES,	Juge,
Djimasna N'DONINGAR,	Juge,
Diehi Vincent KOUA,	Juge,
César Apollinaire ONDO MVE,	Juge,
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré le 26 novembre 2014 au greffe de la Cour de céans sous le n° 202/2014/PC et formé par Maître Achille KONAN, Avocat à la Cour, demeurant à Treichville, Avenue 12, Rue 5, 10 BP 2546 Abidjan 10, agissant au nom et pour le compte de SCI GYAM, Société Immobilière ayant son siège à Abidjan Plateau, Avenue Marchant 04 BP 4 Abidjan 04 ; et de SOPIM, société anonyme dont le siège est à Abidjan-Plateau dans la cause les opposant à : 1-Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI, société anonyme ayant son siège à l'Immeuble Atlantique, Avenue Noguès, 04 BP 1036 à Abidjan-Plateau, ayant pour conseil Maître Binta BAKAYOKO, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan-Plateau, Immeuble Chardy, 8<sup>ème</sup> étage, 04 BP 2444 Abidjan 04, 2- La Société Atlantique Assurance Côte d'Ivoire SA, ayant son siège à Abidjan-Plateau, 15 Avenue Joseph Anoma, 01 BP 1841 Abidjan 01, 3- La Société STAM VIE, ayant son siège à Abidjan-Plateau, 15 Avenue Joseph Anoma, 4- La Société Groupement Togolais d'Assurance Compagnie Africaine d'Assurance-Vie dite GTAC 2A-Vie, Société anonyme ayant son siège à Lomé-Togo, 14 rue Koumouré, BP 331, toutes trois ayant pour conseils la SCPA KONAN-KAKOU-LOAN et Associés, Avocats à la Cour, demeurant 19, Boulevard Angoulvant, Résidence « Neuilly », 01 BP 1366 Abidjan 01 ;

en cassation de l'Arrêt n°317 rendu le 11 juillet 2014 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Déclare la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI d'une part, la Société Atlantique Assurance Côte d'Ivoire SA, la Société STAM VIE et le Groupement Togolais d'Assurances Compagnie Africaine d'Assurances-Vie dite GTAC 2 A-Vie d'autre part, recevables en leurs appels respectivement relevés du jugement n° 66 rendu le 03 février 2014 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Au fond

Les y dit bien fondés ;

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'exception d'irrecevabilité de l'action en annulation soulevée ;

Statuant à nouveau sur ce point :

Déclare les Sociétés SOPIM et SCI GYAM irrecevables en leur action en annulation du jugement n° 878 rendu le 24 juin 2013 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Condamne les Société SOPIM et SCI GYAM aux dépens » ;

Les requérantes invoquent à l'appui de leur pourvoi les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Abdoulaye Issoufi TOURE, Premier vice-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 ressort de l'examen des pièces du dossier de la procédure que par actes notariés d'ouverture de crédit des 08 février et 04 mars 2010, la SOPIM a obtenu auprès de la BACI un prêt de huit cents million (800.000.000) Francs cfa ; que ce prêt a été garanti par une hypothèque sur un immeuble objet du titre foncier n° 25008 de la circonscription foncière de Bingerville appartenant à la SCI GYAM ; que la SOPIM n'ayant pu, à l'échéance dudit crédit, honorer ses engagements, une procédure de saisie immobilière a été initiée sur l'immeuble sus-indiqué, qui sera adjugé le 25 mars 2013 au consortium de sociétés STAMVIE SA, GTAC 2A et Atlantique Assurances Côte d'Ivoire; qu'estimant que des irrégularités avaient été commises, les sociétés SCI GYAM et SOPIM ont saisi le Tribunal de première instance d'Abidjan aux fins d'annulation d'adjudication ; que par jugement du 27 mai 2013, elles ont été déboutées de leur action dont l'appel sera déclaré irrecevable le 12 juillet 2013 ; qu' entretiens une société dénommée SCI PREMIUM a fait enregistrer une surenchère en vue de la reprise de la vente avant de se désister ; qu'acte a été donné de ce désistement par jugement du 24 juin 2013 ; que l'appel interjeté contre ce jugement a été déclaré irrecevable le 12 juillet 2013 ; que saisi à nouveau par la SOPIM et la SCI GYAM aux motifs que la surenchère ne peut être rétractée, le même tribunal par jugement du 03 février 2014 a annulé le jugement du 24 juin ayant constaté le désistement et ordonné la reprise de la vente aux enchères publiques ; que l'appel de ce jugement a été vidé suivant l'arrêt qui fait l'objet du présent pourvoi ;

**Sur les deux moyens réunis, tirés du défaut de motivation suffisante et du manque de base légale ;**

Attendu que, par le premier moyen, il est fait grief à l'arrêt déferé d'avoir indiqué que « l'action en annulation engagée par la SOPIM et la SCI GYAM contre ce jugement (n° 542 du 25 mars 2013) sur le fondement de l'article 313 de l'acte uniforme portant organisation des voies d'exécution, a été rejetée comme mal fondée par jugement n° 58 du 27 mai 2013 ; l'appel relevé par l'exploit daté du 12 juin 2013 par les sociétés SOPIM et SCI GYAM de ce dernier jugement (658 rendu le 27 mai 2013) a été déclaré irrecevable par l'arrêt n° 534 du 12 juillet 2013 de la Cour d'appel d'Abidjan ; qu'il s'ensuit que c'est à tort que le jugement entrepris a déclaré une telle action recevable et prononcé l'annulation ... » ; qu'une telle

motivation n'est pas, selon le moyen, de nature à permettre à la Cour de céans d'exercer le contrôle de légalité qui est le sien, vu qu'aucune indication n'a été faite sur les parties aux dites instances, encore moins sur leurs objets et les causes pour lesquelles elles ont été initiées ; alors que l'autorité de la chose jugée, telle que prévue par l'article 1351 du code civil ivoirien, suppose la justification de la triple identité des parties d'objet et de causes entre deux instances; que l'arrêt querellé est donc insuffisamment motivé ;

Attendu que le deuxième moyen fait grief à l'arrêt de la Cour d'appel d'avoir estimé que « la SOPIM et la SCI GYAM ne sauraient valablement profiter de la surenchère et de la demande d'annulation faite par la SCI PREMIUM, par ailleurs abandonnées, l'une et l'autre en cours de procédure, pour obtenir les fins vainement réclamées lors des procédures judiciaires précédentes, l'article 313 susvisé ne donnant pas droit à une telle procédure d'annulation. » ; que s'étant prévaluée de l'existence d'une autorité de la chose jugée, la Cour d'appel a entendu, sans le mentionner, faire application de l'article 1351 du code civil ivoirien, alors qu'un examen des causes dont le tribunal a été saisi permet de forger la conviction sur le fait que la triple identité n'est pas remplie en l'espèce;

Attendu que les deux moyens interfèrent et seront analysés ensemble ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1351 du code civil, pour qu'il y ait autorité de la chose jugée, il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause et que la demande soit entre les mêmes parties en la même qualité ;

Attendu qu'il appert en l'espèce que, tant dans le jugement n° 452 du 25 mars 2013 ayant statué sur l'annulation de l'adjudication que dans celui n° 66 du 03 février 2014 sur le maintien de la vente sur surenchère, la triple identité est largement réalisée; qu'en effet, dans les deux instances, le retour de l'immeuble dans le patrimoine de GYAM est la seule chose demandée; que les deux instances ont eu pour fondement l'article 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et que les sociétés GYAM et SOPIM saisies ont toujours été opposées aux sociétés Atlantique Assurance, STAM VIE, le Groupement Togolais, adjudicataires, d'une part, et la BACI saisissant, d'autre part; que manifestement il y a autorité de la chose jugée même si des parties qui devaient être appelées ne l'ont pas été;

Attendu donc que les moyens n'étant pas fondés, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Attendu que les sociétés GYAM et SOPIM succombant, seront condamnées aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi formé par la Société civile immobilière dite SCI GY AM  
et la Société de promotion immobilière dite SOPIM ;

Les condamne aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**