

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

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

-----  
**Assemblée plénière**  
-----

**Audience publique du 25 avril 2014**

**Pourvoi : n° 032/2012/PC du 30/03/2012**

**Affaire : BANK OF AFRICA  
KONATE ZEGUE HAMIDOU  
(Conseils : SCPA KARAMBIRI-NIAMBA, Avocats à la Cour)**

**contre**

**Ayants droit de feu SANOU Mamadou**

**ARRET N° 070/2014 du 25 avril 2014**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Assemblée plénière, a rendu l'Arrêt suivant en son audience foraine tenue le 25 avril 2014 où étaient présents :

Messieurs Marcel SEREKOÏSSE SAMBA,	Président, rapporteur
Abdoulaye Issoufi TOURE,	Premier Vice-Président
Madame DALMEIDA MELE Flora,	Seconde Vice-Présidente
Messieurs Namuano F. DIAS GOMES,	Juge
Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
Mamadou DEME,	Juge
Idrissa YAYE,	Juge
Djimasna NDONINGAR,	Juge
et Maître Paul LENDONGO,	Greffier en chef ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 30 mars 2012 sous le numéro 032/2012/PC et formé par SCPA KARAMBIRI-NIAMBA, ayant son siège sis Boulevard Charles de GAULLE, 01 BP 3470/2476 Bobo-Dioulasso 01, agissant pour le compte, d'une part de la Banque Of Africa (BOA) Burkina-

Faso, représentée par son Directeur Général, d'autre part KONATE Z. Hamidou, Gérant de la Société de transport KZA de nationalité burkinabé BP 3406 Bobo-Dioulasso, dans la cause qui les oppose aux ayants-droit de SANOU Amadou, à savoir : SANOU Mariame, SANOU Gaoussou, SANOU Hididiatou, SANOU Aïcha et SANOU Korotimi, tous domiciliés à Bobo-Dioulasso (Burkina-Faso),

en cassation de l'Arrêt n°065 rendu le 02 décembre 2011 par la Cour d'appel de Bobo-Dioulasso et dont le dispositif est le suivant :

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

- Déclare l'appel recevable
- Infirme le jugement attaqué ;
- Evoquant et statuant à nouveau ;
- Déclare l'adjudication de la vente intervenue entre la BOA et KONATE Zegué Hamidou inopposable aux ayants droits de feu SANOU Amadou titulaire de droit réel immobilier sur l'immeuble litigieux ;
- Déclare les ADF SANOU Amadou titulaire de droit réel immobilier sur l'immeuble litigieux ;
- Ordonne l'expulsion de la BOA ainsi que de KONATE Zegué Hamidou de l'immeuble formant la parcelle G. lot 431 du quartier Farankan de la ville de Bobodioulasso, objet du titre foncier n°1572 du 03 mai 1977 tant de leurs biens, de leurs personnes, ainsi que de tous occupants de leur chef ;
- Condamne la BOA, KONATE Zegué Hamidou, SANOU Ibrahim, SANA Soïbou solidairement à payer aux appelants la somme de trois millions de Francs CFA (3 000 000) FCFA de dommages et intérêts et celle de cinq cent mille (500 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;
- Déboute les appelants du surplus de leurs réclamations ;
- Condamne la BOA et KONATE Zegué Hamidou, SANA Soïbou et SANOU Ibrahim aux dépens. »

Attendu que les requérants invoquent à l'appui de leur pourvoi trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Marcel SEREKOÏSSE-SAMBA, Président ;

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'en application des articles 29 et 30 du Règlement de procédure de la Cour de céans, le pourvoi formé par la BOA et KONATE Z. Hamidou a été notifié par courrier n°126/2012/G2 du 27 avril 2012 aux ayants-droits de SANOU qui en ont accusé réception le 04 mai 2012 sans produire de mémoire en réponse ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il convient de passer outre et examiner le pourvoi ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que le 10 juin 2002 Madame SANOU Mariam et Monsieur SANOU Gaoussou ont par devant notaire constitué leur cohéritier SANOU Ibrahim mandataire spécial en lui donnant le pouvoir d'hypothéquer auprès d'institutions bancaires la parcelle G. du lot 431 secteur 01 de Bobo-Dioulasso ; qu'à son tour, Monsieur SANOU Ibrahim a subdélégué ses pouvoirs à Monsieur SANA Soïbou en lui donnant procuration par devant notaire aux fins d'hypothéquer le même immeuble ;

Que Monsieur SANA Soïbou, bénéficiaire d'une convention de compte courant avec la Bank of Africa (BOA) a ainsi hypothéqué l'immeuble contre un prêt de cinq million de Francs CFA (5 000 000) F CFA à lui consenti le 24 septembre 2002 par la BOA ; que SANA Soïbou n'a pas honoré ses engagements de remboursement malgré toutes les démarches entreprises par la BOA qui s'est finalement résolue à la réalisation de l'hypothèque ; que par Jugement n°136 du 09 juin 2004, le Tribunal de grande instance de Bobo-Dioulasso a adjugé l'immeuble au profit de la BOA à la somme de dix millions de Francs CFA (10 000 000) FCFA ; que fort de cette adjudication, la BOA a procédé à la mutation en son nom du titre foncier dudit immeuble puis a cédé celui-ci à KONATE Z. Hamidou qui a procédé à une nouvelle mutation en son nom ;

Que depuis le Jugement d'adjudication les ayant droit SANOU ont opposé un refus de libérer les lieux malgré un commandement de déguerpir qui leur a été servi par la BOA les 02, 06 et 07 novembre 2007 ; que la BOA a dû recourir au Juge des difficultés de l'exécution pour obtenir leur expulsion ; qu'usant sans succès de diverses actions tendant tantôt à l'annulation du commandement, tantôt au sursis ou à la suspension de tous les actes d'exécution y compris celui de leur expédition, les héritiers SANOU ont cité le 13 août 2009 la BOA, KONATE Z. Hamidou, SANOU Ibrahim et SANA Soïbou devant le Tribunal de grande instance de Bobo-Dioulasso aux fins d'obtenir la nullité de l'adjudication judiciaire de l'immeuble et l'inopposabilité à leur égard de la vente conclue entre la BOA et KONATE Z. Hamidou ;

Attendu que par Jugement n°373/2010 du 30 juin 2010, le Tribunal a déclaré irrecevable l'action introduite par les héritiers SANOU et a, entre autres ordonné leur expulsion ; que sur appel des héritiers SANOU la Cour d'appel de Bobo-Dioulasso a rendu le 02 décembre 2011 l'Arrêt n°65 frappé du pouvoi ;

## **Sur le premier moyen**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de s'être appuyé sur les termes de l'article 296 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution pour conclure d'une part, que le droit de SANA Soibou, le débiteur de la BOA, issu de la subdélégation consentie par SANOU Ibrahim sur l'immeuble saisi, serait révocable et contestable aux motifs qu'il s'agit d'un bien indivis, d'autre part que la combinaison des articles 296 et 316 permet de dire que le délai de 15 jours prescrit pour l'exercice de l'action en nullité s'appliquerait de façon restrictive aux seules parties à la saisie immobilière ; qu'alors que l'action en annulation contrairement à la conception étroite retenue par l'arrêt querellé est ouverte à tout intéressé ; qu'enfin, même si l'action de SANOU Mariam et autres était conforme à l'article 313, il n'en demeure pas moins que l'irrecevabilité de cette action était encourue au regard de l'article 293 de l'Acte uniforme susvisé ;

Attendu que l'article 313 de l'Acte uniforme portant organisation de procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose :  
« la nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de 15 jours suivant l'adjudication. Elle ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire.

L'annulation a pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation. » ;

Que l'article 293 du même Acte uniforme stipule quant à lui : « la décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours, sans préjudice de l'article 313... » ;

Qu'il ressort de la combinaison des dispositions des articles 293 et 313 susénoncées que non seulement SANOU Mariame et autres co-indivisaires, intéressés à la procédure de saisie et d'adjudication sont bien concernés par les dispositions de l'article 313 mais aussi qu'en ayant introduit leur action en annulation plus de 4 années après la décision d'adjudication judiciaire de l'immeuble litigieux sont frappées par la forclusion ;

Que la Cour d'appel de Bobo-Dioulasso, en faisant droit à l'action en nullité initiée par SANOU Mariame et autres, a violé les articles 293, 296 et 313 de l'Acte uniforme susvisé, exposant ainsi son arrêt querellé à la censure ; qu'il y

a donc lieu de casser l'Arrêt n°065 du 02 décembre 2011, d'évoquer et statuer à nouveau sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du recours ;

### **Sur l'évocation**

Attendu que par acte notarié en date du 10 juin 2002 Madame SANOU Mariame et Monsieur SANOU Gaoussou ont donné mandat spécial à leur frère SANOU Ibrahim aux fins d'hypothéquer auprès d'institutions bancaires la parcelle G. du lot 431 secteur 01 de Bobo-Dioulasso ; qu'à son tour, Monsieur SANOU Ibrahim a subdélégué ses pouvoirs à Monsieur SANA Soïbou en lui donnant procuration par devant notaire à l'effet d'hypothéquer le même immeuble ;

Attendu que Monsieur SANA Soïbou, bénéficiaire d'une convention de compte courant avec la Bank of Africa (BOA) a ainsi hypothéqué l'immeuble contre un prêt de cinq million de Francs CFA (5 000 000) F CFA à lui consenti le 24 septembre 2002 par la BOA ; que SANA Soïbou n'ayant pas honoré ses engagements de remboursement malgré toutes les démarches entreprises par la BOA, celle-ci s'est finalement résolue à la réalisation de l'hypothèque ;

Attendu que par Jugement n°136 du 09 juin 2004, le Tribunal de grande instance de Bobo-Dioulasso a adjugé l'immeuble au profit de la BOA à la somme de dix millions de Francs CFA (10 000 000) FCFA ;

Qu'en vertu de cette adjudication, la BOA a procédé à la mutation en son nom du titre foncier dudit immeuble puis l'a cédé à KONATE Z. Hamidou qui a procédé à une nouvelle mutation en son nom ;

Que depuis le jugement d'adjudication les ayant droit SANOU ont opposé un refus de libérer les lieux malgré un commandement de déguerpir qui leur a été servi par la BOA les 02, 06 et 07 novembre 2007 ; que la BOA a dû recourir au Juge des difficultés de l'exécution pour obtenir leur expulsion ; qu'usant sans succès de diverses actions tendant tantôt à l'annulation du commandement, tantôt au sursis ou à la suspension de tous les actes d'exécution y compris celui de leur expulsion, les héritiers SANOU ont cité le 13 août 2009 la BOA, KONATE Z. Hamidou, SANOU Ibrahim et SANA Soïbou devant le Tribunal de grande instance de Bobo-Dioulasso aux fins d'obtenir la nullité de l'adjudication judiciaire de l'immeuble et l'inopposabilité à leur égard de la vente conclue entre la BOA et KONATE Z. Hamidou ;

Que le Tribunal de grande instance de Bobo-Dioulasso a rendu le 30 juin 2010 le Jugement n°373/2010 dont le dispositif suit :

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

En la forme : déclare l'action introduite par les ayants droit de feu SANOU Amadou irrecevable ;

Ordonne l'expulsion des ayants droits de feu SANOU Amadou tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs de l'immeuble en cause ;

Condamne les ayants droits de feu SANOU Amadou à payer à la BOA la somme de trois cent mille (300 000) FCFA et celle de trois cent mille (300 000) FCFA à KONATE Z. Hamidou au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Déboute la BOA et KONATE Z. Hamidou du surplus de leurs demandes ;  
Condamne les ayants droits de feu SANOU Amadou aux dépens » ;

Attendu que par requête du 09 août 2010, SANOU Mariame et autres ont interjeté appel de ce jugement ; qu'à l'appui de leur recours ils soutiennent qu'il ressort de la combinaison des articles 293 et 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution que le délai de 15 jours de l'action en nullité de l'article 313 est extrait du chapitre 5 de l'Acte uniforme traitant des incidents de la saisie immobilière ; qu'un incident d'une saisie ne peut concerner que les personnes y ayant pris part soit en qualité de créancier saisissant soit en qualité de débiteur saisi, ce qui n'est pas le cas des concluant qui n'ont pas été associés aux différentes péripéties de la saisie ;

Que dans leurs conclusions en réponse, les intimés BOA et KONATE Z. Hamidou concluent à l'irrecevabilité de l'action des ayants droits de feu SANOU Amadou , motifs pris de la procuration donnée à SANOU Ibrahim, de l'acte de subdélégation de pouvoir opéré par SANOU Ibrahim au profit de SANA Soïbou et de l'autorité de la chose jugée attachée au Jugement d'adjudication n°136 du 09 juin 2004 qui n'a été attaqué par les ayants droits SANA que le 13 août 2009 soit plus de 4 ans, alors que le délai légal imparti est de 15 jours suivant la date d'adjudication ;

Attendu qu'il ressort des termes mêmes des conclusions des appelants que leur action est dirigée sans aucun doute contre le jugement d'adjudication dont ils sollicitent la nullité, outre l'inopposabilité ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation de l'arrêt querellé, il y a lieu de confirmer le Jugement n°373/2010 du 30 juin 2010 et de condamner les appelants aux dépens ;

Attendu que les ayants-droits de feu SANOU Mamadou et autres ayant succombé, il échet de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Casse l'Arrêt n°065 du 02 décembre 2011 de la Cour d'appel de Bobo-Dioulasso ;

Evoquant et statuant ;

Confirme le Jugement n°373/2010 du 30 juin 2010 ;

Condamne SANOU Mariame et autres aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier en chef**