

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

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

-----  
**Deuxième chambre**  
-----

**Audience Publique du 21 janvier 2016**

**Pourvoi : n°012/2012/PC du 14/02/2012**

**Affaire : BICICI S.A.**

(Conseil : SCPA DOGUE, ABBE-YAO & Associés, Avocats à la Cour)

**Contre**

**NDIAYE BASSIROU et 5 autres**

(Conseil : SCPA NAMBEYA – DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour)

**ARRET N°001/2016 du 21 janvier 2016**

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 21 janvier 2016 où étaient présents :

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE, | Président        |
| Namuano Francisco DIAS GOMES,      | Juge             |
| Djimasna N'DONINGAR,               | Juge, Rapporteur |
| et Maître Jean Bosco MONBLE,       | Greffier,        |

sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 14 février 2012 sous le n°012/2012/PC et formé par la SCPA DOGUE, ABBE-YAO & Associés, Avocats à la cour, y demeurant, Commune du Plateau, boulevard Clozel, Immeuble TF 55, 01 BP 74 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de la Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie de la Côte d'Ivoire, dite BICICI, S.A., dont le siège social est à Abidjan Plateau, Avenue Franchet d'Espéret, Tour BICICI, 01 BP 198 Abidjan 01, dans la cause l'opposant à monsieur NDIAYE BASSIROU, Mesdemoiselles N'DIAYE Penda Kadja, N'DIAYE Dabo Fatima, N'DIAYE Awa Dème, N'DIAYE Aïcha et Monsieur

N'DIAYE Moustapha, tous domiciliés à Abidjan Cocody, II Plateaux, lot n°1344, ilot 139 TF 21905, 01 BP 7077 Abidjan 01, ayant pour conseils la SCPA NAMBEYA–DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour, y demeurant, Commune de Cocody, Cité des Arts, 323 logements, Immeuble D1, 1<sup>er</sup> étage, porte 6, 04 BP 968 Abidjan 04 ;

En cassation de l'arrêt n°669 rendu le 30 décembre 2010 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort :

En la forme :

- Reçoit Ndiaye Mamadou Bassirou, Ndiaye Penda Kadja et les enfants mineurs Ndiaye Dabo Fatima, Ndiaye Adama Moustapha, Ndiaye Awa Dème et Ndiaye Aicha agissant aux poursuites et diligences de leurs représentants légaux en la personne de leur père Ndiaye Bocar Ndiaye et mère Madame Touré Soya Maimouna en leur appel ;

Au fond :

- Les y dit bien fondés, infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

- Ordonne la radiation des inscriptions d'hypothèques conservatoires prises par la Direction de l'Enregistrement et la BICICI les 04 juillet 1980 et 22 mai 1996 ;
- Ordonne la distraction de l'immeuble saisi au profit des conjoints Ndiaye ;
- Condamne la BICICI aux dépens. » ;

Attendu que 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 Djimasna N'DONINGAR, 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, pour garantie de sa créance sur les époux KONAN, la BICICI obtenait du Président du tribunal de première instance d'Abidjan l'ordonnance n°2218/96 en date du 03 mai 1996 l'autorisant à prendre une hypothèque conservatoire sur différents immeubles appartenant à ses débiteurs ; que parmi ces immeubles, figure celui objet du titre foncier n°21.905 de la circonscription foncière de Bingerville ; que par jugement n°101/2001 du 03 mai 2001, le tribunal de première instance d'Abidjan condamnait les époux KONAN à payer à la BICICI la somme de 1.511.850.178 FCFA et validait par le même jugement les inscriptions hypothécaires prises sur leurs immeubles ; que courant 2009, commandement aux fins de saisie immobilière était servi aux époux KONAN, en vertu de la grosse de ce jugement ; qu'alors il était porté à la connaissance de la BICICI que le Titre Foncier n°21.905 a fait l'objet d'une cession au sieur BOCAR NDIAYE ; qu'en date du 07 avril 2010, par exploit d'huissier et en vertu de la même grosse, la BICICI faisait servir aux ayants-droits de NDIAYE, en tant que tiers détenteurs, un commandement aux fins de saisie immobilière avec sommation, leur intimant soit de régler immédiatement et sans délai le reliquat de la dette des époux KONAN, chiffré à 692.739.929 FCFA, soit délaisser l'immeuble acquis par leur auteur, soit subir la procédure d'expropriation ; que, par jugement n°2585/CIV 2C rendu le 26 juillet 2010, le tribunal de première instance d'Abidjan, statuant en audience éventuelle sur les incidents de la saisie de l'immeuble objet du titre foncier 21.905, rejeta l'action en distraction initiée par les ayants droit NDIAYE, validait le commandement aux fins de saisie et renvoyait la cause à l'audience des criées ; que la Cour d'appel d'Abidjan, sur appel d'appel des ayants droit NDIAYE, a rendu, le 30 décembre 2010, l'arrêt infirmatif n°669 sus énoncé, objet du présent pourvoi ;

### **Sur le premier moyen pris du défaut de base légale résultant de l'insuffisance des motifs**

Attendu qu'au soutien de son recours, la requérante reproche à la Cour d'appel d'Abidjan de n'avoir pas indiqué « les éléments du dossier de la procédure et l'état foncier versé au débat » sur lesquels elle s'est appuyée pour déclarer l'hypothèque inopérante et invalider la procédure de saisie immobilière, alors, selon le moyen, que le premier juge a bien relevé que la réquisition foncière produite par les consorts NDIAYE indiquait que ce n'est que courant 2009, soit postérieurement à l'ordonnance n°2218/96 et au jugement ayant autorisé et validé l'hypothèque, que leurs droits sur l'immeuble ont été publiés sur le titre Foncier 21.905 de la Circonscription de Bingerville ; que c'est faussement que la cour d'appel a déclaré s'appuyer sur des pièces dont l'existence n'est pas avérée ;

Attendu que pour infirmer le jugement entrepris, l'arrêt querellé s'est limité à énoncer que « il résulte des éléments non contestés du dossier de la procédure, notamment de l'état foncier versé aux débats, que l'immeuble objet du titre foncier n°21.905 a été transféré après la vente intervenue entre les époux KONAN et NDIAYE BOCAR depuis le 10 octobre 1996, c'est-à-dire bien avant que la BICICI n'obtienne les décisions lui donnant une garantie de remboursement de sa créance... », sans préciser lesdits « éléments non contestés » et l'état foncier sur lesquels elle s'est basée pour parvenir à une telle assertion, alors même qu'il appert que ladite vente n'a pas été publiée dès sa conclusion ; qu'en statuant ainsi, le juge d'appel a insuffisamment motivé sa décision et ne permet donc pas à la Cour de céans d'exercer son contrôle ; qu'il échet de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer, sans qu'il soit nécessaire d'analyser le deuxième moyen ;

### **Sur l'évocation**

Attendu que, par exploit en date du 10 août 2010, les ayants droit NDIAYE relevaient appel contre le jugement n°2585/CIV 2C rendu le 26 juillet 2010 par le tribunal de première instance d'Abidjan dans l'affaire les opposant à la BICICI et dont le dispositif est ainsi conçu : « Statuant en audience publique, par décision contradictoire, en matière civile et en premier ressort ;

- Déclare l'action en tierce opposition des consorts NDIAYE irrecevable ;
- Les reçoit en leur action en distraction et en leurs autres moyens de contestation ;
- Les y dit cependant mal fondés ;
- Les en déboute ;
- Constate que la BICICI, créancière poursuivante a régulièrement accompli toutes les formalités légales pour parvenir à la vente de l'immeuble saisi ;
- Lui en donne acte ;
- Valide en conséquence le commandement aux fins de saisie des 07 et 28 avril 2010 ;
- Réserve les dépens. » ;

Qu'au soutien de leur appel, ils demandent à la cour d'infirmer le jugement attaqué, de déclarer la procédure de saisie immobilière initiée par la BICICI nulle et d'ordonner la radiation des hypothèques conservatoires prises par la direction de l'Enregistrement et la BICICI en date du 04 juillet 1980 et 22 mai 1996 ; qu'ils exposent que les termes du premier jugement sont inexacts parce que les poursuites ne sont pas faites sur le fondement de l'inscription conservatoire datée du 22 mai 1996 qui est caduque ; qu'en réalité, le jugement en cause n'a jamais validé l'inscription d'hypothèque du 22 mai 1996 puisque cette validation est elle-même devenue impossible à cause de l'avènement de l'Acte uniforme OHADA relatif aux sûretés ; qu'en tout état de cause, au moment où la BICICI prenait sa garantie de paiement, le bien en cause n'était plus dans le patrimoine de son créancier puisque les formalités de la vente et du transfert de propriété avaient déjà été accomplies ;

Attendu que la BICICI, en réplique, sollicite le rejet pur et simple de cet appel ; qu'elle soutient que les éléments fournis à la cour permettent de se convaincre qu'elle a obtenu la validation de sa garantie prise le 22 mai 1996 par jugement en 2001 et que l'état foncier à cette époque montre que les époux KONAN étaient propriétaires de l'immeuble ; que ce n'est qu'en 2009 que les consorts NDIAYE ont retranscrit les droits allégués ; qu'elle conclut à la confirmation du jugement qui a validé, à bon droit, le commandement ;

Attendu qu'en application de l'article 150, alinéa 2, de l'Acte uniforme du 17 avril 1997 portant organisation des sûretés, « les sûretés consenties ou constituées ou créées antérieurement au présent Acte uniforme et conformément à la législation alors en vigueur restent soumises à cette législation jusqu'à leur extinction » ; qu'il est constant que la procédure est relative à une hypothèque judiciaire en date du 03 mai 1996, avant l'avènement dudit Acte uniforme ; que, relativement à l'hypothèque conservatoire, l'article 316 du Code ivoirien de procédure civile, commerciale et administrative précise que « la décision statuant au fond (...) ordonne l'inscription définitive de l'hypothèque. Cette inscription prise sur présentation de la grosse, doit intervenir dans les deux mois à dater du jour où la décision aura acquis l'autorité de la chose jugée (...). Faute d'inscription définitive dans le délai ci-dessus fixé, la première inscription devient rétroactivement sans effet et sa radiation pourra intervenir à la requête de toute partie intéressée... » ;

Attendu qu'il ne ressort nulle part des éléments du dossier de la procédure, notamment des différents états fonciers délivrés par la Conservation Foncière, que la BICICI ait procédé à l'inscription définitive exigée par l'article 316 sus cité, après le jugement n°101/2001 du 03 mai 2001, devenu définitif ; qu'il s'ensuit que l'inscription initiale de cette hypothèque en date du 22 mai 1996 est devenue rétroactivement sans effet et, par conséquent, ne pouvait servir de

fondement à une procédure de saisie immobilière ; qu'il y a lieu, pour la Cour de céans, d'infirmer le jugement n°2585/CIV 2C rendu le 26 juillet 2010 par le tribunal de première instance d'Abidjan en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, de déclarer sans effet la première inscription, de dire que sa validation n'a pas été valablement faite le 03 mai 2001, d'ordonner la distraction du titre foncier n°21.905 et de faire injonction au Président du tribunal de première instance d'Abidjan à l'effet de procéder à la radiation de l'inscription ;

Attendu que la BICICI ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

- Casse l'arrêt n°669 rendu le 30 décembre 2010 par la Cour d'appel d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond :

- Infirme le jugement n°2585/CIV 2C rendu le 26 juillet 2010 par le tribunal de première instance d'Abidjan ;

Statuant à nouveau :

- Déclare sans effet la première inscription en date du 03 mai 1996 ;
- Dit que sa validation n'a pas été valablement faite le 03 mai 2001 ;
- Ordonne la distraction de l'immeuble objet du TF n°21.905 de la saisie ;
- Ordonne au Président du tribunal de première instance d'Abidjan Plateau de procéder à la radiation de l'inscription ;
- Condamne la BICICI aux dépens ;

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

**Le Président**

**Le Greffier**