

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

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

Deuxième chambre

Audience publique du 09 avril 2020

Pourvoi : n°149/2019/PC du 13/05/2019

Affaire : SCI ROXANE

(Conseil : Maître YAO KOFFI, Avocat à la Cour)

Contre

- **NSIA Banque Côte d'Ivoire**
- **Les GALERIES**

Arrêt N° 097/2020 du 09 avril 2020

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 09 avril 2020 où étaient présents :

Monsieur	Djimasna N'DONINGAR,	Président
Madame	Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge, Rapporteur
	Mounetaga DIOUF,	Juge
Et Maître	BADO Koessy Alfred,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 13 mai 2019, sous le n°149/2019/PC et formé par Maître YAO KOFFI, Avocat près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant, boulevard Latrille, entre Carrefour du glacier des Oscars et la SODECI, immeuble Les Pierres Claires, 04 BP 2825 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière ROXANE, en abrégé SCI ROXANE, dont le siège est à Abidjan Marcory, 22 BP 535 Abidjan 22, représentée par son gérant, monsieur YAO KOUASSI Pascal, dans la cause qui

l'oppose à la NSIA Banque Côte d'Ivoire, en abrégé NSIA Banque-CI, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège est à Abidjan Plateau, 8 et 10 avenue Joseph Anouma, 01 BP 1274 Abidjan 01, et la société les GALERIES, société à responsabilité limitée dont le siège est à Abidjan, Cocody II Plateaux-Vallon ;

En cassation de l'arrêt n°296 du 04 avril 2019 rendu par de la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernière ressort ;

Vu les arrêts avant dire droit des 31 janvier et 28 février 2019 ;

Dit la société NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE, en abrège NSIA BANQUE CI (anciennement dénommée BIAO-Côte d'Ivoire, en abrégé BIAO-CI) partiellement fondée en son appel contre le jugement n°RG2060/18 rendu à l'audience éventuelle du 07 novembre 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il a prononcé l'annulation de la procédure de saisie immobilière initiée par la société NSIA BANQUE Côte d'Ivoire ;

Statuant de nouveau

Rejette la demande de la SCI ROXANE en annulation de la procédure de saisie immobilière initiée par la société NSIA BANQUE Côte d'Ivoire et portant sur l'immeuble urbain bâti, sis à Abidjan commune de MARCORY, zone 4C de l'île de Bassam, formant le lot numéro 96, d'une superficie de 3.500 mètres carrés, objet du titre foncier numéro 3.866 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Ordonne la poursuite de cette saisie immobilière devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Confirme le jugement entreprise pour le surplus ;

Condamne les intimées aux dépens de l'instance. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Mariano Esono NCOGO EWORO, 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, suivant acte notarié des 10 avril et 13 mai 2015, la SCI ROXANE donnait à bail à construction à la société Les GALERIES, un immeuble bâti d'une contenance de 3500 m² sis à Abidjan Marcory Zone 4C de l'île de petit Bassam, formant le lot n°96 et comprenant trois villas ; que pour le financement des travaux de construction sur ledit immeuble ainsi que le règlement des droits et frais occasionnés par ses activités, la société Les GALERIES obtenait de la NSIA Banque, par convention notariée des 18 mai et 02 juin 2015, un concours financier de 1.050.000.000 F CFA et affectait en hypothèque de premier rang au profit de la banque, l'immeuble sus décrit ainsi que les impenses et constructions à y réaliser ; que se prévalant du non remboursement de ce concours selon les échéances convenues, la NSIA Banque faisait servir, les 27 février et 19 avril 2018, un commandement de payer valant saisie immobilière, transcrit le 03 mai 2018 à la conservation foncière, portant sur la somme de 1.258.180.000 FCFA en principal, intérêts et frais ; qu'après ce commandement, NSIA Banque sommait la société Les GALERIES de prendre connaissance du cahier des charges le 31 mai 2018 afin d'y insérer ses dires et observations pour l'audience éventuelle fixée au 18 juillet 2018 et l'audience d'adjudication au 25 juillet 2018 ; qu'entretemps, arguant du jugement du 18 janvier 2018 du tribunal de commerce d'Abidjan qui ordonnait l'expulsion de la société Les GALERIES des lieux loués et sa condamnation au paiement de 100.000.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers, la SCI ROXANE déposait des dires et observations devant le juge des criées, en vue de la préservation de ses intérêts relatifs à l'immeuble ; que vidant sa saisine le 07 novembre 2018, le tribunal de commerce d'Abidjan prononçait l'annulation de la procédure de saisie immobilière portant sur ledit immeuble ; que sur appel de NSIA Banque, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait, le 04 avril 2019, l'arrêt infirmatif, objet du présent pourvoi ;

Attendu que NSIA Banque Côte d'Ivoire et la société Les GALERIES ont reçu signification du recours, respectivement les 24 septembre et 16 octobre 2019, et n'ont pas présenté de mémoire en réponse ; que le principe du contradictoire étant observé, il y a lieu de statuer sur le pourvoi ;

Sur le moyen unique tiré de la violation de l'article 195 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 195 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, en ce que ni la

société Les GALERIES ni la NSIA Banque Côte d'Ivoire ne lui ont jamais notifié l'existence d'une hypothèque de premier rang portant sur les droits réels immobilières de toute nature que la société Les GALERIES détient sur le terrain, notamment les impenses et constructions, alors que, selon ledit article 195, lorsque le droit réel immobilière objet de l'hypothèque consiste en un démembrement du droit de propriété tel que l'usufruit, le droit de superficie, le bail emphytéotique ou le bail à construction, l'inscription de l'hypothèque doit également être notifié, par acte extraordinaire, au propriétaire, au tréfoncier ou au bailleur ;

Attendu que l'article 195 de l'Acte uniforme susvisé a institué, aux fins d'opposabilité de l'hypothèque, outre son inscription conformément aux règles de publicité édictées par l'Etat partie où est situé le bien grevé, l'obligation pour le créancier hypothécaire de notifier ladite inscription au bailleur lorsque le droit réel immobilier, objet de l'hypothèque, consiste en un démembrement du droit de propriété, tel que le bail à construction ; que cette notification est une publicité additionnelle qui conditionne l'opposabilité de l'hypothèque au bailleur ; qu'en infirmant partiellement le jugement annulant la procédure de saisie immobilière initiée par NSIA Banque à l'encontre de la SCI ROXANE qui n'a jamais reçu notification de l'inscription hypothécaire, au motif qu'« aucune sanction n'est attachée par le législateur communautaire à ce manquement », l'arrêt querellé a violé, par fausse application, le texte sus visé et encourt cassation ;

Sur l'évocation

Attendu que, par exploit en date du 22 novembre 2018, NSIA Banque Côte d'Ivoire interjetait appel du jugement n°2060 rendu le 07 novembre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'exécution et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité des dires et observations soulevée par la NSIA Banque Côte-d'Ivoire ;

Déclare recevable les dires et observations déposées par la Société Civile Immobilière ROXANE le 10 Juillet 2018 ;

L'y dit bien fondée ;

Constate que l'immeuble bâti d'une contenance de 3.500 m² sis à Abidjan Marcory Zone 4C de l'île de petit Bassam, formant le lot n°96 et comprenant trois villas, n'appartient pas à la Société Civile Immobilière, LES GALLERIES ;

Prononce, en conséquence, l'annulation de la procédure de saisie immobilière portant sur ledit bien ;

Met les dépens à la charge de la NSIA Banque Côte-D'Ivoire. » ;

Qu'au soutien de son appel, NSIA Banque Côte d'Ivoire fait valoir que la SCI ROXANE n'a pas la qualité de débiteur ou de créancier pour déposer des dires et observations dans la procédure de saisie immobilière qui l'oppose à la société Les GALERIES ; qu'elle conclut à l'infirmité de la décision entreprise et au renvoi de la cause devant le tribunal de commerce d'Abidjan pour adjudication des impenses et constructions objet de la saisie immobilière ;

Attendu qu'en réplique, la SCI ROXANE fait valoir qu'elle n'était pas informée de l'existence d'un créancier hypothécaire et qu'elle ne l'a découverte que lorsqu'elle a entrepris de faire radier les droits réels constitués au profit de la société Les GALERIES sur l'état foncier qu'elle a obtenu de la conservation foncière ; qu'elle affirme que n'étant pas la débitrice de la NSIA Banque Côte d'Ivoire, celle-ci ne saurait obtenir le recouvrement de sa créance par la réalisation de son immeuble ; qu'elle conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du moyen de cassation, tiré de la violation de l'article 195 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, il y a lieu de confirmer, en toutes ses dispositions, le jugement n°2060 rendu le 07 novembre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, NSIA Banque Côte d'Ivoire sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°296 du 04 avril 2019 rendu par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement n°2060 rendu le 07 novembre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Condamne la NSIA Banque Côte d'Ivoire aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier