

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

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

Deuxième Chambre

Audience publique du 25 juin 2020

Pourvoi : n°331/2019/PC du 14/11/2019

Affaire : Banque Internationale pour le Mali

(Conseils : Cabinet d'Avocats « Etude YOUBA », Avocats à la Cour)

Contre

- **BROADWAY CAFE**
- **MAHAMADOU DIOP**
- **IBRAHIMA DIOP**

(Conseil : Maître Idrissa BACAR MAÏGA, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 215/2020 du 25 juin 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 25 juin 2020 où étaient présents :

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

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 14 novembre 2019 sous le n°331/2019/PC, formé par le cabinet d'avocats « Etude YOUBA », sis à Djélibougou, rue 284 Porte 121, BP 705, agissant au nom et pour le compte de la Banque Internationale pour le Mali, en abrégé BIM, SA dont le siège est à l'avenue de l'Indépendance, Bolibana, Bamako BP 15, représentée par son Directeur général, dans la cause l'opposant à la société Broadway Café, qui a son siège à Quinzambougou, rue 368 Porte 60, Bamako, représentée par son Gérant, monsieur Mahamadou DIOP, commerçant, demeurant à Bamako, rue 832 Porte 224 Hippodrome, et monsieur Ibrahima DIOP, opérateur économique, demeurant à 470, Couvent Avenue, Apt 35, New York 10031,

en cassation de l'arrêt n°482 du 22 mai 2019 rendu par la Cour d'appel de Bamako, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme : Déclare recevables les appels principal et incident ;

Au fond : Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'exception d'irrecevabilité de l'assignation de la société Broadway Café Sarl soulevé par la BIM-SA et la demande reconventionnelle de celle-ci ;

Infirme le jugement en ce qui concerne les demandes de la société Broadway Café Sarl, et statuant à nouveau ;

Annule la formule exécutoire apposée sur le jugement n°317 du 31 octobre 2016 du Tribunal de Grande Instance de la CV du District de Bamako délivrée le 22 novembre 2016, de même que la mutation au profit de la BIM-SA de la propriété des immeubles objets des TF n°5155CV vol XXVII Folio 9 inséré au livre foncier du District de Bamako sis à quinzambougou appartenant à Mahamadou et Ibrahima tous DIOP ;

Ordonne la radiation des mutations opérées par la BIM-SA sur les titres ci-dessus désignés à son profit sous astreinte de 1 million francs CFA (1.000.000) par jour de retard à compter de la date de notification du présent arrêt ;

Condamne la BIM-SA à payer à la société Broadway Café Sarl la somme de cinquante millions (50.000.000 F CFA) à titre de réparation de préjudice ;

Déboute la société Broadway Café du surplus de ses demandes ;

Met les dépens à la charge de la BIM-SA. » ;

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

Sur le rapport de monsieur Arsène Jean Bruno MINIME, 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, dans une procédure de saisie immobilière entreprise par la BIM contre la société Broadway Café, débitrice, et les sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP, constituants hypothécaires, le juge des criées du Tribunal de grande instance de la Commune V du District de Bamako rendait le jugement n°317 du 31 octobre 2016 adjugeant à la BIM les immeubles objet des titres fonciers n°5155, vol XXVII folio 9 sis à Badalabougou appartenant à la société Broadway café et n°585 vol III folio 168 sis à Quinzambougou appartenant aux sieurs DIOP, tous insérés au livre foncier de Bamako pour respectivement les sommes de 1.000.000.000 FCFA et 245.000.000 FCFA ; que cette adjudication était annulée par jugement du 21 novembre 2016 du Tribunal de grande instance de la Commune V du District de Bamako, infirmé partiellement par arrêt du 06 septembre 2017 de la Cour d'appel de Bamako ; que prétextant de ce que, en dépit de l'annulation, la BIM s'était fait délivrer la grosse du jugement d'adjudication pour procéder à la mutation des titres fonciers en son nom, le 02 décembre 2016, à leur insu, et de la découverte de la mutation au cours d'un pourvoi contre l'arrêt du 06 septembre 2017 devant la Cour de céans, la société Broadway Café et les sieurs DIOP assignaient la BIM aux fins d'annulation de la grosse délivrée, de l'annulation de la mutation de propriété des titres fonciers et de réparation du préjudice ; que cette demande était rejetée par jugement du 29 janvier 2018 du Tribunal de grande instance de la Commune V du District de Bamako ; que sur appels principal et incident des parties, la Cour de Bamako rendait, en date du 22 mai 2019, l'arrêt infirmatif objet du présent pourvoi ;

Sur le quatrième moyen de cassation tiré du manque de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de base légale, en ce qu'il a considéré la formule exécutoire apposée sur le jugement du 31 octobre 2016, comme le support ayant servi à la mutation des titres des appelants au profit de la BIM, alors que selon l'article 183 du Code domanial et 511 du Code de procédure civile commerciale et sociale du Mali, l'expédition dudit jugement est l'acte requis pour opérer la mutation des titres fonciers adjudgés ;

Attendu que, pour statuer comme il le fait, l'arrêt retient que le jugement d'annulation du jugement d'adjudication a fait sortir ce jugement de l'ordonnancement juridique et qu'il ne peut servir de support à la mutation des titres fonciers ; qu'en se déterminant ainsi, alors que, en matière de saisie immobilière, d'une part, le recours en annulation n'est pas suspensif à l'égard de l'adjudicataire et, d'autre part, le transfert de propriété s'opère à la date de l'adjudication et la mutation se fait au vu d'une expédition de la décision, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ; qu'il échet de casser l'arrêt querellé et d'évoquer, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres moyens ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploits en dates des 06 février et 04 mai 2018, la société Broadway Café, Ibrahima DIOP et la BIM interjetaient appel, principal et incident, du Jugement n°43 rendu le 29 janvier 2018 par le Tribunal de grande instance de la Commune V du District de Bamako dont le dispositif est ainsi conçu :

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

Rejette l'irrecevabilité invoquée par la défenderesse ;

Reçoit les demandes principale et reconventionnelle ;

Les rejette comme étant mal fondée ;

Condamne les demandeurs aux dépens. » ;

Attendu qu'au soutien de leur appel principal, la société Broadway Café, représentée par Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP font valoir que la BIM s'est fait délivrer la grosse du jugement d'adjudication annulé pour procéder à la mutation des titres fonciers en son nom ; que pour rejeter leur demande en annulation de la grosse dudit jugement, le tribunal a soutenu à tort le caractère définitif et inattaquable de la décision ; qu'ainsi, ils concluent à l'infirmité du jugement querellé, l'annulation de la grosse de ce jugement, l'annulation de la mutation des titres fonciers n°5155 CV vol XXVII folio 9 et n°585 CV vol III folio 168, la radiation par la BIM des mutations des titres opérés à son profit sous astreinte de 50.000.000 F CFA par jour de retard et sa condamnation au paiement de la somme de 800.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Attendu qu'en réplique et au soutien de son appel incident, la BIM soulève l'irrecevabilité de l'assignation des appelants au motif que contre le jugement d'adjudication, il n'existe de recours que l'annulation prévue à l'article 313 de l'AUPSRVE et que le recours est formé au-delà du délai de 15 jours à compter du prononcé du jugement d'adjudication du 31 octobre 2016 ; qu'en outre, elle conclut au rejet et à la confirmation du jugement querellé en faisant

valoir que l'annulation d'un jugement d'adjudication n'est pas suspensif ; que l'exécution du jugement d'adjudication dépend uniquement de l'expiration du délai de 10 jours pour la dénonciation d'une éventuelle surenchère et de l'enregistrement du jugement aux domaines sur présentation d'une simple expédition ; que l'ajout de la formule exécutoire sur le titre d'adjudication serait un ajout pour faciliter la délivrance de l'immeuble ; qu'enfin elle demande reconventionnellement la condamnation de la société Broadway Café et des sieurs DIOP au paiement de 800.000.000 F CFA à titre de réparation de préjudice pour abus de droit et intention manifeste de nuire ;

Sur la recevabilité de l'assignation

Attendu que, sous couvert d'une assignation aux fins d'annulation de grosse de jugement, l'action des demandeurs devant le juge d'instance tend à obtenir l'annulation de la mutation de propriété de titres fonciers et réparations de préjudices, alors que cette annulation est déjà acquise par l'effet du jugement rendu le 22 novembre 2016 sur le recours en annulation du jugement d'adjudication initié par les mêmes demandeurs, et infirmé partiellement par l'arrêt du 06 septembre 2017 ; qu'ainsi, la cause ayant déjà été tranchée, à la suite de la même demande fondée sur les mêmes cause et objet, entre les mêmes parties, il y a lieu d'infirmier en toutes ses dispositions le jugement querellé et, statuant à nouveau, de déclarer irrecevable le présent recours, pour autorité de la chose jugée ;

Sur la demande reconventionnelle de paiement des dommages-intérêts

Attendu que la BIM ne prouve ni de l'abus de droit, ni l'intention manifeste de nuire, ni le préjudice subi, devant justifier la réparation ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, la société Broadway Café et les sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'Arrêt n°482 rendu le 22 mai 2019 par la Cour d'appel de Bamako ;

Evoquant et statuant à nouveau :

- Infirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;
- Déclare irrecevable le recours formé par la société Broadway Café et les sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP ;
- Rejette la demande reconventionnelle de la Banque Internationale pour le Mali ;
- Condamne la société Broadway Café et les sieurs Mahamadou DIOP et Ibrahima DIOP aux dépens.

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

Le Greffier

Le Président