

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

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

Première chambre

Audience publique du 27 janvier 2022

Pourvoi : n° 164/2021/PC du 04/05/2021

Affaire : Société Etablissement KHEIT dite « E.K SARL »
(Conseil : Maître ZEBE Guillaume, Avocat à la Cour)

Contre

1. Société Banque Atlantique Côte d'Ivoire dite BACI

(Conseils : Cabinet ACD Avocats, Avocats à la Cour)

2. Monsieur KEITA Harouna

Arrêt N° 017/2022 du 27 janvier 2022

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 27 janvier 2022 où étaient présents :

Messieurs :	César Apollinaire ONDO MVE,	Président
	Birika Jean Claude BONZI,	Juge
	Sabiou MAMANE NAÏSSA,	Juge, rapporteur
et Maître :	Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré sous le n°164/2021/PC du 04 mai 2021, et formé par Maître ZEBE Guillaume, Avocat près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody, cité des Arts, 323 logements, Rue des bijoutiers, bâtiment A, escalier A, 1^{er} étage, porte 18, 04 BP 588 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de la Société Etablissement KHEIT dite « E.K SARL », ayant son siège social à Abidjan Treichville, zone 3C, 28, Rue des Foreurs, 05 BP 630 Abidjan 05, agissant poursuites et diligences de son gérant, monsieur KEITA Harouna, demeurant en cette qualité au siège de ladite société, dans la cause qui l'oppose à la Société

Banque Atlantique Côte d'Ivoire dite BACI, dont le siège social est à Abidjan Plateau, Avenue Noguès, Immeuble Atlantique, 04 BP 1036 Abidjan 04, prise en la personne de son directeur général monsieur Arsène COULIBALY, demeurant en cette qualité au siège de ladite société, ayant pour conseil, le Cabinet ACD Avocats, Avocats près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Riviera 3 M'badon, ambassade de Chine, carrefour Akwaba, 06 BP 434, Abidjan 06, et monsieur KEITA Harouna, directeur de société, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Golf, Rue des Ambassades, 05 BP 630 Abidjan 05,

en cassation de l'arrêt n°097/2021, rendu le 04 mars 2021 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel de la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI interjeté contre le jugement RG N° 1044/2020 rendu le 13 janvier 2021 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il a :

- dit que la sommation de prendre communication du cahier des charges du 20 mars 2020 est nulle et de nul effet ;
- et prononcé en conséquence l'annulation de la procédure de saisie portant sur la parcelle de terrain bâtie formant le lot N° 715 îlot 75 du plan de zone 4 C, d'une contenance de 1141 m² sise à Abidjan-Marcory, objet du titre foncier N° 129.446 de la circonscription foncière et des hypothèques de Marcory appartenant à Monsieur KEITA HAROUNA ;

Statuant à nouveau sur ces points ;

Dit la Société ETABLISSEMENTS KHEIT Sarl mal fondée en sa demande ;

L'en déboute ;

Ordonne en conséquence la continuation de la procédure de saisie immobilière portant sur l'immeuble formant le lot N° 715 îlot 75 du plan de zone 4 C, d'une contenance de 1141 mètre carrés, objet du titre foncier N° 129.446 de la circonscription foncière des hypothèques de Marcory ;

Condamne les intimés aux dépens de l'instance, distraits au profit du Cabinet ACD Avocats, avocats aux offres de droit » ;

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 Sabiou MAMANE NAISSA, 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que dans le cadre de la convention notariée portant ouverture de crédit et inscription hypothécaire en date des 17 décembre 2015 et 20 janvier 2016, la BACI a octroyé à la société ETABLISSEMENTS KHEIT un crédit moyen terme de 950.000.000 F CFA et une ligne de découvert de 50.000.000 F FCA ; qu'en garantie de ces concours financiers, monsieur KEITA Harouna s'est porté caution hypothécaire, en affectant en hypothèque de 1^{er} rang son immeuble formant le lot N° 715 îlot 75 du plan de zone 4 C, d'une contenance de 1141 mètre carrés, objet du titre foncier N° 129.446 de la circonscription foncière des hypothèques de Marcory ; que statuant sur l'action en nullité de l'exploit de sommation de prendre communication du cahier de charge, le Tribunal de commerce d'Abidjan a, par jugement contradictoire n°1044/2020 rendu le 13 janvier 2021, fait droit à ladite demande ; que sur appel de la BACI, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, rendait le 04 mars 2021 l'arrêt n°097/2021, objet du présent pourvoi ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que dans son mémoire en réponse, reçu au greffe le 01 octobre 2021, la BACI invoque l'irrecevabilité du recours, aux motifs qu'en violation des articles 23-1 et 28 du Règlement de procédure de la CCJA, d'une part, Maître ZEBE Guillaume n'a pas de mandat spécial émanant de la société ETABLISSEMENTS KHEIT, demanderesse au pourvoi, et d'autre part, que les copie des actes de procédure n'ont pas été certifiées conformes par la demanderesse au pourvoi ; qu'estimant que ces irrégularités procédurales vicient le recours, la défenderesse demande à la Cour de déclarer celui-ci irrecevable ;

Mais attendu qu'en ce qui concerne le premier moyen d'irrecevabilité, il a été versé au dossier de la présente procédure, le mandat spécial en date du 26 avril 2021 donné par la société ETABLISSEMENTS KHEIT à Maître ZEBE Guillaume ; que s'agissant du second moyen d'irrecevabilité, il y a lieu de relever qu'aux termes de l'article 27.1 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage dont la violation est alléguée « l'original de tout acte de procédure doit être signé par l'avocat de la partie. Cet acte, accompagné de toutes les annexes qui y sont mentionnées est présenté avec sept copies pour la Cour et

autant de copies qu'il y a de parties en cause. Ces copies sont certifiées conformes par la partie qui les dépose. » ; que ce texte ne prescrivant aucune sanction, le défaut de certification des pièces ne saurait être sanctionné d'irrecevabilité, surtout que la Cour n'a pas invité la requérante à régulariser son recours ; que l'exception soulevée par la défenderesse n'est donc pas fondée et sera rejetée ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé, par fausse application, l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce que la cour d'appel a déclaré recevable l'appel interjeté contre le jugement rendu par le premier juge ayant annulé la sommation de prendre connaissance du cahier des charges pour n'avoir pas été signifiée au siège de la société ETABLISSEMENTS KHEIT, débitrice principale, alors, selon le moyen, qu'il résulte de ce texte, que ne sont pas susceptibles d'appel, les jugements qui se prononcent sur la régularité formelle des actes de procédure, exposant alors son arrêt à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 300 de l'Acte uniforme susvisé : « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition.

Elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis.

Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition.

Les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun » ;

Attendu qu'en l'espèce, pour statuer comme elle l'a fait, la cour d'appel énonce notamment « s'il est vrai que ce moyen tiré de la nullité dudit exploit concerne la régularité des actes de procédure, il n'en demeure pas moins qu'en prononçant l'annulation de ladite procédure de saisie immobilière initiée à l'encontre de Monsieur KEITA Harouna, la caution hypothécaire pour un tel motif, le premier juge a opéré une confusion entre le débiteur saisi dans ladite procédure et la société ETABLISSEMENTS KHEIT, qui est le débiteur principal défaillant dans le cadre de la convention notariée portant ouverture de crédit et inscription hypothécaire en date des 17 décembre 2015 et 20 janvier 2016 la liant à la BACI » ; qu'elle décide « qu'il apparaît donc d'une clarté incontestable qu'en se déterminant ainsi, celui-ci a remis en cause le principe même de la créance dont le recouvrement est poursuivi » ; (...) « qu'une telle espèce étant par conséquent un cas d'ouverture de la voie d'appel conformément à l'article 300 précité, il y a

lieu de déclarer recevable l'appel de la BACI pour avoir été régulièrement interjeté » ; qu'en statuant de la sorte au terme d'une appréciation souveraine de la cause, la cour d'appel n'a en rien commis le grief allégué par le moyen et celui-ci sera rejeté comme mal fondé ;

Sur le second moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le manque de base légale, en ce que la cour d'appel déclare l'appel recevable au motif que l'annulation de la saisie immobilière a opéré « une confusion entre le débiteur saisi dans ladite procédure et la société ETABLISSEMENT KHEIT qui est débiteur principal défaillant dans le cadre de la convention notariée portant ouverture de crédit et inscription hypothécaire en date des 17 décembre 2015 et 20 janvier 2016 la liant à la BACI », sans pour autant, selon le moyen, justifier en quoi l'annulation de l'exploit de sommation de prendre connaissance du cahier des charges pour irrégularité formelle remettrait en cause les rapports juridiques entre le créancier et le débiteur, et donc, le principe même de la créance poursuivie ;

Mais attendu que ce second moyen reprend son précédent et sera rejeté pour les mêmes motifs que ceux fondant le rejet de celui-ci ;

Attendu qu'aucun moyen ne prospérant, il y échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la Société Etablissement KHEIT ayant succombé, il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

En la forme :

Déclare le recours recevable ;

Au fond :

Le rejette comme mal fondé ;

Condamne la Société Etablissement KHEIT aux dépens.

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

Le Greffier en chef

Le Président