

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 27 octobre 2022

Pourvoi : N° 050/2021/PC du 12/02/2021

**Affaire : - Société Groupe International de Transit (GIT SARL)
- HAMDAN MEHDI Mohamed
(Conseils : Cabinet Abel KASSY-KONON & Associés, Avocats à la Cour)**

Contre

**Banque Populaire de Côte d'Ivoire (BPCI) anciennement
dénommée Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (CNCE)**

Arrêt N° 137/2022 du 27 octobre 2022

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 27 octobre 2022 où étaient présents :

Messieurs Mahamadou BERTE,	Président, rapporteur
Djimasna N'DONINGAR,	Juge,
Madame Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
et Maître Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 12/02/2021 sous le n°050/2021/PC et formé par la SCPA Abel KASSI-KOBON & Associés, Avocats à la Cour, demeurant Cocody les II Plateaux, Boulevard LATRILLE, Résidence « SICOGI LATRILLE » près de la mosquée d'Aghien, bâtiment L, 1^{er} étage, porte 136 ; 06 BP 1774 Abidjan O6, agissant au nom et pour le compte de la société Groupe International de Transit et Monsieur HAMDAN MEHDI Mohamed dans la cause qui les oppose à la Banque Populaire de Côte d'Ivoire, anciennement dénommée Caisse Nationale des Caisses d'Epargne,

en cassation de l'Arrêt RG n° 160/2020 rendu le 30 juillet 2020 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan et dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables tant l'appel principal de la société Groupe International de Transit dite GIT SARL et Monsieur HAMDAN Medhi Mohamed que l'appel incident de la Banque Populaire de Côte d'Ivoire dite BPCI anciennement dénommée Caisse Nationale des Caisses d'Epargne interjetés contre le jugement RG N°2962/2019 du 12 Février 2020 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dit la société GIT Sarl et Monsieur HAMDAN Medhi Mohamed cependant mal fondés en leur appel principal ;

Les en déboute ;

Dit la Banque Populaire de Côte d'Ivoire anciennement dénommée Caisse Nationale des Caisses d'Epargne bien fondée en son appel incident ;

Infirmes le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau ;

Déclare irrecevable l'action de la société GIT Sarl et Monsieur HAMDAN Mehdi Mohamed pour avoir été initiée pour une cause antérieure à l'audience éventuelle ;

Condamne les appelants aux dépens de l'instance distraits au profit de Maître KONE ELIE, Avocat à la Cour ; » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur recours le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Mahamadou BERTE, Second Vice-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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne dite CNCE dans le cadre du recouvrement de sa créance envers la société GIT SARL, a entrepris la procédure de vente immobilière de

l'immeuble objet du titre foncier n° 88 331 sis à Adjamé et appartenant au sieur HAMDAN MEHDI Mohamed, caution hypothécaire ; que ledit immeuble a fait l'objet d'adjudication suivant jugement RG N° 2962/2019 rendu le 24 juillet 2019 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ; que le même jour la société GIT SARL et sieur HAMDAN MEHDI Mohamed ont saisi la même juridiction d'une action en annulation dudit jugement ; que par Jugement n° RG n° 2960/2019, rendu le 12 février 2020, le Tribunal de commerce a reçu ladite action et l'a déclarée mal fondée ; que statuant sur les appels principal et incident relevés contre ce jugement, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a rendu l'arrêt objet du présent recours en cassation ;

Attendu que par lettre n°0417/2021/GC/G4 du 05 mars 2021, reçue le 15 du même mois et demeurée sans suite, le Greffier en chef de la Cour de Céans a signifié le recours à la Banque Populaire de Côte d'Ivoire dite BPCI anciennement dénommée Caisse Nationale des Caisses d'Epargne en abrégé CNCE ; que le principe du contradictoire ayant été observé, il y a lieu de statuer sur l'affaire ;

Sur le moyen unique de cassation pris de la violation de la loi ou de l'erreur dans l'application ou l'interprétation de la loi ;

Attendu que le moyen, qui reproche à la Cour d'appel de commerce d'Abidjan d'avoir, en violation de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution, déclaré irrecevable l'action en annulation du jugement d'adjudication, est ainsi articulé :

« Attendu qu'aux termes de l'article 313 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ainsi conçu :

« 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 quinze 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 tout le problème est de savoir si saisi d'une demande en annulation d'un jugement d'adjudication, le juge doit essentiellement se concentrer sur les causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ou doit-il purger ledit jugement de tous ses vices ?

Qu'autrement dit, l'annulation tend-t-elle uniquement à invalider le jugement d'adjudication à partir de l'audience éventuelle ou doit-elle sanctionner toute fraude à la loi ?

Que s'il est vrai que l'article 300 de l'acte uniforme sur les saisies immobilières enferme les appels contre les jugements de l'audience éventuelle dans certains cas seulement, notamment, lorsqu'ils statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis cette liste n'est pas exhaustive.

Que comme le disait la jurisprudence, il ne faut jamais ignorer la fraude en droit processuel, elle corrompt tout.

Qu'en l'espèce, s'il est constant que le prêteur et l'emprunteur avaient au départ une convention de prêt contenant affectation hypothécaire en date du 14 Août 2013.

Qu'il est aussi établi que suivant convention de restructuration d'engagements en date du 29 juillet 2014, la CNCE a procédé à la restructuration, l'on peut lire :

« Article 11 : Sûreté

Pour sûreté et garantie du remboursement de la dette ainsi restructurée, GIT déclare reporter dans leur intégralité, toutes les garanties constituées au titre des divers concours financiers objet de la restructuration, dont convention signée par devant Maître NIAMIEN.

Ces garanties se présentent comme ci-après :

- *Hypothèque de 1er rang sur le terrain situé à Adjamé faisant l'objet des TF N° 88 331 ;*
- *Cautionnement personnel et solidaire de Monsieur MEDHI HAMDAN ;*
- *Domiciliation des recettes*
- *Gage espèces de 15 % sur chaque traite à escompte.*

En outre GIT déclare porter à 22 159 500 francs CFA, le gage existant par une augmentation progressive de 500 000 FCFA par mois, pendant 36 mois, lequel gage est actuellement créditeur de 4 159 500 F/CFA

Et

L'engagement personnel de Monsieur MEHDI HAMDAN, autorisant la CAISSE D'EPARGNE à faire jouer la garantie hypothécaire en cas d'impayé ... »

Que les parties ont accepté de reporter la garantie hypothécaire sur la nouvelle dette.

Que ce report fait par acte sous seing privé heurte les dispositions impératives de l'article 8 de la loi n° 70-209 du 10 Mars 1970 portant interdiction de tous actes sous-seing privé en matière immobilière :

« Tous actes à publier au Livre Foncier y compris ceux portant sur les transactions relatives à des plantations, doivent être dressés par-devant notaire. Sont assimilés aux actes notariés, les actes émanant des tribunaux et de l'Administration des douanes.

Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers ou fermage non échu, doivent, en vue de leur inscription, être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue. Ils ne peuvent être authentiques par le dépôt au rang des Minutes d'un notaire.

Il en est de même des actes de constitution ou de mainlevée d'hypothèques maritimes"

Qu'un tel acte entaché de nullité absolue ne peut servir de fondement à une saisie réelle, encore que la CNCE a dissimulé l'existence d'un tel acte.

Que la saisie réelle pratiquée sur le fondement que l'acte notarié dont l'hypothèque conventionnelle y mentionnée a été reportée d'accord parties sur une nouvelle dette par acte sous-seing privé, est frauduleuse.

Qu'est-ce en dissimulant au juge cette convention de restructuration comportant transport ou report de la garantie hypothécaire, et donc en fraude à la loi et sans titre exécutoire que la CNCE a émis son commandement afin de saisie réelle litigieux.

Qu'est-ce dans l'ignorance de l'acte de transport et dans sa dissimulation par un plaideur que le Tribunal a validé le commandement à

fin de saisie en date du 29 Novembre 2018.

Que la Cour en statuant comme elle l'a fait sans constater que cette dissimulation constituait une fraude à la loi n'a pas donné une base légale à sa décision, laquelle encourt cassation et annulation.

Attendu que ce faisant il échera de casser et annuler l'arrêt querellé. » ;

Attendu que ce moyen tel que formulé, vague et imprécis n'indique pas en quoi l'arrêt attaqué a violé le texte invoqué ; qu'il tend en réalité, à faire examiner par la Cour de céans les faits souverainement appréciés par les Juges du fond ; qu'il y a lieu de le déclarer irrecevable et de rejeter conséquemment le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société GIT SARL et sieur HAMDAN MEHDI Mohamed ayant succombé seront condamnés aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant contradictoirement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi ;

Met les dépens à la charge des requérants.

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

Le Président

Le Greffier