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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 06 juin 2024

Pourvoi : n° 075/2023/PC du 15/03/2023

Affaire : NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE SA (NSIA Banque CI S.A)
(Conseils : SCPA DOGUE – Abbé YAO & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

N'GUESSAN ZEKRE Alexis Sahiry et HADDAD Suzanne épouse N'GUESSAN ZEKRE
(Conseils : SCPA ADJE-ASSI-METAN, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 179/2024 du 06 juin 2024

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 06 juin 2024 où étaient présents :

Messieurs :	Mahamadou BERTE,	Président, rapporteur
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge
Et Maître Valentin N'guessan COMOE,		Greffier

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 15 mars 2023, sous le n°075/2023/PC et formé par la SCPA DOGUE – Abbé YAO & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan au 29, Boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de la NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE en abrégé NSIA Banque CI, société anonyme avec conseil d'administration dont le siège social est à Abidjan – Plateau, 8-10 Avenue Joseph Anoma, 01 BP 1274 Abidjan 01, prise en la personne de son directeur général, monsieur Léonce YACE, dans la cause qui l'oppose à monsieur N'GUESSAN

ZEKRE Alexis Sahiry et madame HADDAD Suzanne épouse N'GUESSAN ZEKRE, ayant pour conseils la SCPA ADJE-ASSI-METAN, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan – Plateau, 59, rue de sambas (Indénié - Plateau), résidence « le Trèfle », 01 BP 6568 Abidjan 01,

en cassation de l'arrêt n° 833/2022 rendu le 15 décembre 2022 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est ainsi libellé :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables les appels principal de la société NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE, en abrégé NSIA Banque CI, et incident des époux ZEKRE interjetés contre le jugement n°2582/2022 rendu le 30 juin 2022 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Les y dit respectivement mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Dit sans objet la demande d'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE aux entiers dépens de l'instance. » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent 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 les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'en garantie d'un prêt accordé à la société CIM-CI par la NSIA Banque CI aux termes de l'acte notarié des 08 et 12 février 2016, monsieur N'GUESSAN ZEKRE Alexis et madame HADDAD Suzanne épouse N'GUESSAN (les époux N'GUESSAN) ont consenti une hypothèque sur leur immeuble objet du titre foncier n° 70954 de la circonscription de Bingerville/Allobé ; que la NSIA Banque CI a fait inscrire ladite hypothèque le 22 février 2016 pour une durée de quatre ans, conformément à la convention d'affectation hypothécaire ; que le 27 juillet 2020, la NSIA Banque CI a procédé au renouvellement de ladite inscription pour une durée de cinq ans, comme énoncé

à la convention des parties, à compter du 22 février 2020 ; que les époux N'GUESSAN ont saisi cependant le Tribunal de commerce d'Abidjan le 05 avril 2022 aux fins d'obtenir la radiation de l'hypothèque, motif pris de ce que la NSIA Banque CI n'a pas renouvelé l'inscription avant l'expiration du délai de la précédente inscription ; que, vidant sa saisine, le Tribunal de commerce d'Abidjan a ordonné la mainlevée de l'hypothèque et, sur appel de la NSIA Banque CI, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a rendu l'arrêt confirmatif dont pourvoi ;

Sur premier moyen tiré de la violation de l'article 201 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, en violation de l'article 201 de l'acte uniforme sus visé, confirmé la décision du premier juge prononçant la mainlevée de l'hypothèque conventionnelle prise par la NSIA Banque CI, au motif que la radiation de l'hypothèque conventionnelle peut être sollicitée auprès du juge, dès lors qu'elle est arrivée au terme fixé par les parties ; qu'en l'espèce l'hypothèque ayant été inscrite le 22 février 2016 pour quatre ans, elle expirait le 23 février 2020, de sorte que le renouvellement effectué le 27 juillet 2020, soit 5 mois plus tard, était tardif et ne pouvait avoir pour effet de renouveler ladite hypothèque alors, selon le moyen, qu'il est constant que le renouvellement, même tardif, ne peut en aucun cas s'assimiler à un défaut de renouvellement de l'hypothèque, dès lors qu'il est constaté que ledit renouvellement consacre le défaut de péremption, laquelle ne peut résulter que de la preuve du défaut d'inscription attestée par le conservateur ; que la cour d'appel en se déterminant comme elle l'a fait alors qu'un état foncier produit atteste bel et bien qu'il y avait eu renouvellement de l'inscription, a, selon le pourvoi, violé le texte visé au moyen et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 196 de l'Acte uniforme portant organisation des suretés « l'inscription a une durée déterminée et conserve le droit du créancier jusqu'à une date devant être fixée par la convention ou la décision de justice dans la limite de trente ans au jour de la formalité, sauf disposition contraire d'une loi nationale. Son effet cesse si elle n'est pas renouvelée, avant l'expiration de ce délai pour une durée déterminée… » ; qu'il en résulte que l'effet de l'inscription, qui est de fixer le rang du créancier, cesse si celle-ci n'a pas été renouvelée avant l'expiration de sa durée, l'hypothèque continuant cependant à exister vis-à-vis du débiteur par l'effet du contrat ;

que selon les dispositions de l'article 201 alinéa 2 du même acte uniforme « L'extinction de l'hypothèque conventionnelle ou judiciaire résulte :

- […]

- de la péremption de l'inscription attestée, sous sa responsabilité, par le conservateur du registre de la publicité immobilière, cette attestation devant

mentionner qu'aucune prorogation ou nouvelle inscription n'affecte la péremption » ; qu'il en résulte que l'extinction de l'hypothèque pour cause de péremption de l'inscription est subordonnée à l'attestation délivrée par le conservateur du registre de la publicité immobilière, et indiquant sous sa responsabilité qu'aucune prorogation ou nouvelle inscription n'affecte la péremption ;

Attendu, en l'espèce, que pour confirmer la décision d'instance prononçant la mainlevée de l'hypothèque consentie à la NSIA Banque CI par les époux N'GUESSAN ZEKRE, pour cause de péremption de l'inscription, la cour d'appel énonce que « cette hypothèque ayant été inscrite le 22 février 2016 pour quatre ans, elle venait à expiration le 23 février 2020, […] que partant, aucune hypothèque conventionnelle ne liant plus les parties depuis le 24 février 2020, l'inscription effectuée le 27 juillet 2020 n'a pas pu valablement renouveler cette hypothèque conventionnelle et maintenir au profit de l'appelant un droit qu'elle a laissé périr par son inertie » ; qu'en statuant ainsi alors d'une part, que le non renouvellement de l'inscription hypothécaire avant l'expiration du délai fixé par la convention ou la décision de justice entraine simplement sa péremption et prive l'inscription de son effet sans faire disparaitre l'hypothèque, et d'autre part, que cette péremption, qui entraine l'extinction de l'hypothèque, doit être établie par une attestation du conservateur du registre de la publicité immobilière mentionnant sous sa responsabilité, qu'aucune prorogation ou nouvelle inscription n'affecte la péremption, la cour d'appel, qui n'a pas fondé sa décision sur ladite attestation, a violé les textes sus visés et exposé son arrêt à la cassation ; qu'il y a lieu d'évoquer conformément à l'article 4, alinéa 5 du Traité sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit du 04 octobre 2022 de Maître DADIE Digra Sylvains, commissaire de justice à Abidjan, la société NSIA Banque CI a interjeté appel contre le jugement n° 2582/2022 rendu le 30 juin 2022 par le Tribunal de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable soulevée par la société NSIA Banque ;

Déclare recevables l'action principale et la demande additionnelle de monsieur N'GUESSAN ZEKRE Alexis SAHIRY et madame HADDAD Suzanne épouse N'GUESSAN ZEKRE ;

Les y dit partiellement fondés ;

Dit que madame le conservateur de la propriété foncière des hypothèques de Bingerville procèdera à la mainlevée de l'hypothèque conservatoire inscrite par la NSIA Banque sur le terrain sis à Bingerville Allobé, d'une contenance de 20.993 m^2, objet du titre foncier n°70954 et délivrera à monsieur N'GUESSAN ZEKRE Alexis SAHIRY une attestation mentionnant qu'aucune prorogation ou nouvelle inscription n'affecte la péremption ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la société NSIA Banque aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de la SCPA ADJE-ASSI et METAN, Avocats aux offres de droit. » ;

Attendu que la NSIA Banque CI sollicite l'infirmation du jugement ainsi rendu, au motif que la demande des époux N'GUESSAN ZEKRE était irrecevable pour défaut de règlement amiable préalable en application des articles 5 et 41 de la loi n°2016-1110 du 08 novembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ; qu'elle soutient que cette procédure préalable ne peut être considérée comme entreprise dès lors que sa mise en œuvre a été entachée de diverses irrégularités, dont le défaut de signature des époux N'GUESSAN ZEKRE sur la lettre de règlement amiable ;

Attendu que l'appelante sollicite subsidiairement, l'infirmation du jugement rendu par le Tribunal de commerce d'Abidjan, au motif qu'il y a eu renouvellement de l'inscription hypothécaire comme l'attestent les états fonciers produits aux débats ; qu'elle soutient que le renouvellement de l'inscription, même tardif, ne peut s'analyser en un défaut de renouvellement ;

Attendu que les époux N'GUESSAN ZEKRE sollicitent pour leur part la confirmation de la décision rendue en ce qu'elle a ordonné la mainlevée de l'hypothèque et la délivrance, par le conservateur de la propriété foncière à monsieur N'GUESSAN ZEKRE Alexis Sahiry, d'une attestation mentionnant qu'aucune prorogation ou nouvelle inscription n'affecte la péremption, motif pris de ce que le renouvellement de l'inscription hypothécaire est une condition de validité de l'hypothèque elle-même ; qu'ils sollicitent cependant, par appel incident, la réformation dudit jugement en ce qu'il a rejeté leur demande aux fins de condamnation du conservateur de la propriété foncière et la NSIA Banque CI au paiement de dommages-intérêts respectifs de 5.000.000 FCFA et 50.000.000 FCFA ;

Sur la recevabilité de l'action des époux N'GUESSAN ZEKRE

Attendu que la NSIA Banque CI soulève l'irrecevabilité de l'action des

époux N'GUESSAN ZEKRE pour défaut de tentative préalable de règlement amiable en application des articles 5 et 41 de la loi ivoirienne n°2016-1110 du 08 novembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Mais attendu que la tentative préalable de règlement amiable du litige a été mise en œuvre par les époux N'GUESSAN ZEKRE, par courrier de leur conseil, Maître LOUIS METAN, daté du 10 octobre 2020 et adressé à la NSIA Banque CI, à Maître CHRISTINE NANOU-ADOU et à Maître YAO THOMAS, notaire ; qu'il y a lieu de constater que la tentative préalable de règlement amiable du litige a été respectée et de déclarer que l'action des époux N'GUESSAN ZEKRE recevable ;

Sur le bienfondé de l'appel de la société NSIA BANQUE

Attendu que l'appelante sollicite l'infirmation du jugement entrepris au motif qu'il y a eu renouvellement de l'hypothèque ainsi que l'attestent les états fonciers versés aux débats ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation de l'arrêt attaqué, il y a lieu d'infirmer ledit jugement et de débouter les époux N'GUESSAN ZEKRE de leur demande de mainlevée d'hypothèque ;

Sur la demande de paiement de dommages-intérêts

Attendu que les époux N'GUESSAN ZEKRE sollicitent la condamnation du conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Bingerville et de la NSIA Banque CI au paiement de dommages-intérêts respectifs de 5.000.000 FCFA et 50.000.000 FCFA pour cause d'inaction face à leur sollicitation tendant à la mainlevée de l'hypothèque conventionnelle consentie sur le titre foncier n° 70954 ;

Mais attendu que la demande de mainlevée d'hypothèque ayant été rejetée, aucune faute ne peut être mise à la charge du conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Bingerville et de la NSIA Banque CI ; qu'il sied donc de rejeter la demande de dommages et intérêts ;

Sur les dépens

Attendu que N'GUESSAN ZEKRE Alexis Sahiry et HADDAD Suzanne épouse N'GUESSAN ZEKRE ayant succombé, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 833/2022 rendu le 15 décembre 2022 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

Evoquant et statuant au fond ;

Infirme le jugement n° 2582/2022 rendu le 30 juin 2022 par le Tribunal de commerce d'Abidjan en ce qu'il a ordonné la mainlevée de l'hypothèque ;

Statuant à nouveau sur ce point ;

Rejette la demande de mainlevée de l'hypothèque initiée par N'GUESSAN ZEKRE Alexis Sahiry et HADDAD Suzanne épouse N'GUESSAN ZEKRE.

Le confirme en ses autres dispositions ;

Condamne N'GUESSAN ZEKRE Alexis Sahiry et HADDAD Suzanne épouse N'GUESSAN ZEKRE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier