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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 11 décembre 2025

Pourvoi : n° 277/2024/PC du 16/09/2024

Affaire : 1- Madame DEUGOUE NGAGOUE HOMELEU Honorine

2 – Jean DEUGOUE N'GAGOUE ;

3 – BASTARD Herve Raymond Alain

(Conseils : SCPA BEDI & GNIMAVO, Avocats à la Cour)

Contre

La Banque Nationale d'Investissement, dite BNI SA

(Conseils : SCPA BILE-AKA, BRIZOUA-BI &Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 333/2025 du 11 décembre 2025

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 11 décembre 2025 où étaient présents :

Mesdames : Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente

Afiwa-Kindéna HOHOUETO, Juge

Messieurs : Mathias NIAMBA, Juge rapporteur

Joachim GBILIMOU, Juge

Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°277/2024/PC du 16 septembre 2024 et formé par la SCPA BEDI & GNIMAVO, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux, 7ème Tranche, non loin de la Pharmacie 7ème Tranche, Lot 2855, Îlot 238, Immeuble à carreaux de couleur marron, 1er étage, 01 BP 4252 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte des ayants droit de DJOMANDE Massandje, représentés par : madame DEUGOUE N'GAGOUE HOMELEU Honorine, cadre à la CIE, demeurant à Cocody II Plateaux, monsieur Jean DEUGOUE N'GAGOUE, demeurant à Cocody II Plateaux et monsieur BASTARD Herve Raymond Alain, demeurant à Cocody II Plateaux, dans la cause qui les oppose à la Banque Nationale d'Investissement, dite (BNI) SA, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est à Abidjan-Plateau, Immeuble SCIAM, Avenue Marchand, 01 BP 670 Abidjan 01, prise en la personne de son directeur général, demeurant es-qualité audit siège social, ayant pour conseil la SCPA BILE-AKA, BRIZOUA-BI & Associés, Avocats à la Cour, demeurant au 7, Boulevard Latrille, Cocody, 25 BP 945 Abidjan 25,

en cassation de l'arrêt n°384/2024 rendu le 18 avril 2024 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Vu l'arrêt avant dire droit n°846/2023 en date du 09 novembre 2023 rendu par la cour d'appel de céans ;

Dit l'appel de la Banque Nationale d'Investissement dite BNI interjeté contre le jugement n°0395/2023 RG 4307/2022 et 4465/2022 rendu le 02 février 2023 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan bien fondé ;

Infirme la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Statuant de nouveau :

Rejette la demande de madame DEUGOUE Homeleu Honorine, messieurs DEUGUE Ngagoue Jean, BASTARD Hervé Raymond Alain portant sur la radiation de l'hypothèque conventionnelle inscrite le 24 janvier 2008 sur le terrain urbain formant les lots 4163 et 4165 Îlots 243 d'une superficie de 2.362 m² objet du titre foncier n°119.229 du livre foncier de Bingerville-Cocody ;

Les condamne aux dépens de l'instance » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Mathias NIAMBA, 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, qu'en garantie du remboursement des facilités que lui a accordées la Banque Nationale d'Investissement, dite BNI SA, madame DJOMANDE Massandje, exerçant sous la dénomination de SPEL-CI, avait consenti à son profit une hypothèque conventionnelle d'un montant de 56.792.713 FCFA sur un terrain urbain bâti sis à Cocody II Plateaux, d'une superficie de 2772 m², formant les lots numéros 4163 et 4165, Ilot 243, objet du Titre Foncier n°119 229 de la circonscription foncière de Bingerville lui appartenant, par acte notarié en date des 10 mars et 04 avril 2002 ; qu'estimant que la dette de la société SPEL-CI à l'égard de la BNI SA avait été payée par la société Côte d'Ivoire Energie par divers traites d'un montant de 320.055.044 FCFA, les ayants droit de DJOMANDE Massandje assignaient la BNI SA par devant le Tribunal de commerce d'Abidjan et sollicitaient la radiation de l'hypothèque a elle consentie ; que par jugement contradictoire n°0395/2023 du 02/02/2023, le tribunal faisait droit à leur demande ; que sur appel de la BNI SA, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait, le 18 avril 2024, l'arrêt infirmatif dont pourvoi ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, tiré de la violation de l'article 127, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant organisation des suretés (AUS) du 17 avril 1997

Attendu que les requérants font grief à l'arrêt querellé d'avoir violé les dispositions de l'article 127, alinéa 2, de l'Acte uniforme susvisé au motif que « en retenant qu'il ressort de la convention d'affectation hypothécaire en date des 19 mars et 04 avril 2002 liant les parties que madame DJOMANDE Massandje exerçant sous la dénomination de SPEL-CI a entendu garantir le paiement de toutes les sommes dont elle bénéficierait de la part de la banque, dont fait partie la somme de 250.000.000 FCFA résultant de la convention d'avance de trésorerie du 30 juin 2009 », alors, selon le moyen, qu'il est constant et incontestable que l'hypothèque conventionnelle querellée a été inscrite pour un montant de 56.792.713 FCFA ; qu'en se fondant sur une créance de 250.000.000 FCFA non portée à la connaissance des tiers par l'inscription de l'acte pour infirmer la décision du tribunal, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a violé le texte susvisé et son arrêt encourt la cassation ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 127, alinéa 2, de l'AUS « L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par celui qui est titulaire du droit réel immobilier régulièrement inscrit et capable d'en disposer ; elle doit être consentie pour la garantie de créances individualisées par leur cause et leur origine, représentant une somme déterminée et portée à la connaissance des tiers par l'inscription de l'acte ; le débiteur aura droit, s'il y a lieu par la suite, de requérir la réduction de cette somme en se conformant aux règles de la publicité foncière prévues à cet effet » ; qu'il en résulte que les créances sont non seulement individualisées par

leur cause et leur origine, mais également représentent une somme déterminée et portée à la connaissance des tiers par l'inscription de l'acte ;

Attendu, en l'espèce, qu'il est constant que l'hypothèque conventionnelle querellée a été inscrite pour un montant de 56.792.713 FCFA ; que, par ailleurs, le rapport d'expertise diligenté à la demande de la Cour d'appel de commerce indique que « Bien qu'elle ait effectivement déposé des traites telles que mentionnées dans l'état point des règlements des factures SPEL-CI à la BNI SA au 29 septembre 2011 et des chèques et espèces pour le règlement de l'avance de trésorerie de 250 millions de francs CFA dont elle a bénéficié, […] l'entreprise reste donc devoir la somme de 251.665.132 FCFA » ; qu'il appert dudit rapport que madame DJOMANDE Massandje a effectivement justifié le paiement de l'avance de trésorerie de 250.000.000 FCFA, laquelle somme couvre largement l'obligation principale ; que nulle part le texte de loi précité ne donne la possibilité aux parties à une convention hypothécaire de l'étendre à d'autres créances non individualisées par leur cause et leur origine, représentant une somme déterminée et portées à la connaissance des tiers par l'inscription de l'acte qui en fait mention ; qu'en conséquence, en se fondant sur la créance de 250.000.000 FCFA, non portée à la connaissance des tiers par l'inscription de l'acte se rapportant audit montant, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a violé le texte susvisé ; qu'il échet dès lors, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner le moyen restant, de casser l'arrêt et d'évoquer au fond ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit d'huissier en date du 05 mai 2023, la Banque Nationale d'Investissement, dite BNI SA relevait appel du jugement contradictoire n°0395/2023 rendu le 02 février 2023 par le Tribunal de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Ordonne la jonction des procédures RG 4307-2022 et RG 4465-2022 ;

Rejette les fins de non-recevoir soulevées ;

Reçoit les nommés DEUGOUE NGAGOUE HOMELEU HONORINE, JEAN DEUGOUE N'GAGOUE et BASTARD HERVE RAYMOND ALAIN en leurs principale et intervention forcée ;

Les y dit partiellement fondés ;

Ordonne la radiation de l'hypothèque conventionnelle inscrite le 24 janvier 2008 sur le terrain urbain formant les lots 4163 et 4165 Îlots 243 d'une superficie de 2.362 m² objet du titre foncier n°119.229 du livre foncier de Bingerville-Cocody ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Condamne la Banque Nationale d'Investissement, dite BNI SA aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de la SCPA BEDI & GNIMAVO, Avocats aux offres de droit » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la BNI SA sollicite l'infirmation du jugement querellé en ce qu'il a ordonné la radiation de l'hypothèque consentie à son profit par madame DJOMANDE Massandje, alors que les dettes qu'elle garantissait n'ont pas fait l'objet de paiement, la société SPEL-CI restant débitrice de la somme de 251.665.132 FCFA ; qu'elle soutient que la convention des parties prévoit que cette sûreté a été prise pour garantir le remboursement dû au titre des avances consenties de même que tout engagement que pourrait avoir le débiteur vis-à-vis de la banque ;

Attendu qu'en réponse, les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce que le premier juge a fait une saine application de la loi en ordonnant la radiation de l'hypothèque conventionnelle ;

Sur le mérite du jugement attaqué

Attendu que, pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation de l'arrêt entrepris, tirés de la violation de l'article 127, alinéa 2, de l'Acte uniforme du 17 avril 1997 portant organisation des sûretés, qu'il convient par conséquent de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Attendu que la Banque Nationale d'Investissement, dite BNI SA, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt RG n°384/2024 rendu le 18 avril 2024 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

Evoquant et statuant au fond :

Confirme le jugement n°0395/2023 RG 4307/2022 rendu le 02 février 2023 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Condamne la Banque Nationale d'Investissement, dite BNI SA aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier