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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 30 avril 2026

Pourvoi : N° 159/2024/PC du 10/06/2024

Affaire -Madame KHALIL Haifa
-Société Azuréenne Immobilier SARL
(Conseil : Maitre Pascal YAPI-KOTCHI, Avocat à la Cour)

Contre

Société Ivoirienne de Banque (SIB)
(SCPA HIVAT & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 102/2026 du 30 avril 2026

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 30 avril 2026 où étaient présents :

Messieurs	: Mathias NIAMBA,	Président
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
	Charles MBA-OWONO,	Juge
	François-Xavier MBONO	Juge
	Yaovi SRONVIE	Juge, rapporteur
et Maître	Valentin N'guessan COMOE	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 10 juin 2024 sous le n° 159/2024/PC et formé par Maître YAPI Kotchi Pascal, Avocat à la Cour demeurant à Adjamé, mission libanaise, 2eme étage , 1ere Porte à gauche 04 BP 976 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de Madame KHALIL Haifa, commerçante à Grand Bassam, demeurant à Marcory Résidentiel, 01 BP 2826 Abidjan 01 et de la société Azuréenne Immobilier SARL, dont le siège social est

à Abidjan, axe autoroutier Adjamé/Abobo-Gare en face de l'ex MOTORAGRI, représenté par monsieur KHALIL Jamal, cogérant, dans la cause qui l'oppose à la Société Ivoirienne de Banque dite SIB, société anonyme dont le siège social est à Abidjan Plateau, Boulevard de la République, Immeuble Alpha 2000, 01 BP 1300 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal, ayant pour conseil la SCPA HIVAT et Associés, Avocats à la Cour, dont le cabinet est sis à Abidjan Cocody II Plateaux, Rue des Jardins, Immeuble Dany Center 1er étage 09 BP 284 Abidjan 09,

en cassation de l'arrêt n°483/CIV rendu le 1er juillet 2016 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant

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

Déclare Madame KHALIL Haifa et la société AZUREENNE IMMOBILIER irrecevables en leur appel conformément aux dispositions de l'article 300 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Les condamne aux dépens » ;

Les requérantes 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 Yaovi SRONVIE, 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 résulte des énonciations de l'arrêt et des pièces du dossier, que la société Azuréenne Immobilier a bénéficié en décembre 2011 auprès de la Société Ivoirienne de Banque, d'un prêt de construction d'un montant de 300 000 000 FCFA remboursable en 36 mensualités ; qu'en garantie de ce prêt, madame KHALIL Haifa s'est constituée caution hypothécaire à hauteur de 339 000 000 FCFA, en affectant au profit de la banque deux immeubles urbains situés à Abidjan, route Abobo Gare, dont le premier, objet du titre foncier n°28 574 d'une contenance de 10 000 m2 et le second, objet du titre foncier n°36 582 d'une contenance de 26 679 m2 ; que la société Azuréenne Immobilier s'étant montrée défaillante dans le remboursement du prêt, la banque a entrepris de réaliser la garantie en lui servant ainsi qu'à la caution un commandement aux fins de saisie immobilière, le 09 janvier 2015, pour le recouvrement de la créance à hauteur de

432 890 092 FCFA en principal, frais et intérêts de droit échus ; que statuant sur les dires et observations déposées par les parties, le Tribunal de commerce d'Abidjan, par jugement n°795/2015 du 29 avril 2015, après avoir déclaré les demandes tendant à la distraction de l'immeuble, objet du titre foncier n°36 582, irrecevables, a rejeté les moyens tendant à la nullité du commandement aux fins de saisie; que statuant sur l'appel interjeté par les requérantes, la cour d'appel rendait, le 1er juillet 2016, l'arrêt dont pourvoi ;

Sur le moyen unique du pourvoi tiré de la violation de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé la disposition visée au moyen en déclarant irrecevable l'appel au motif que la juridiction saisie n'a pas statué sur l'un des cas d'ouverture de l'appel alors, selon le moyen, qu'outre la demande en distraction de la parcelle, les requérantes ont sollicité la nullité du commandement en invoquant le caractère non certain de la créance en ce sens qu'elles n'ont jamais été préalablement invités à un arrêté contradictoire des comptes et que le compte de la débitrice principale n'a pas fait l'objet de clôture ; qu'en statuant sur la certitude de la créance, le premier juge a statué sur le principe même de la créance de sorte que la cour d'appel, qui s'est déterminée autrement, a violé les dispositions sus visées exposant sa décision à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 300 de l'AUPRSVE « 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 des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une y1partie, 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.

Le délai d'appel est de quinze jours à compter de la signification. Le délai d'appel et d'exercice de l'appel dans le délai sont suspensifs » ;

Attendu que l'article en cause énumère limitativement les cas dans lesquels un appel est recevable contre un jugement sur les incidents de la saisie immobilière, à savoir uniquement lorsqu'il est formé contre une décision statuant sur le principe de la créance, ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une partie, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis ; que les dires et observations déposées par les requérantes devant le tribunal n'ont jamais remis en cause le principe même de la créance, mais plutôt, le caractère erroné du montant réclamé et subséquemment, la distraction d'un

bien ; que la cour d'appel ayant constaté que le jugement contesté n'abordait aucun des cas limitativement énumérés par la loi pour lesquels, le juge statue à charge d'appel, en a, à bon droit, décidé de l'irrecevabilité de l'appel ; qu'il suit que le moyen n'est pas fondé et encourt rejet ;

Sur les dépens

Attendu que les requérantes ayant succombé, seront condamnées aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi comme mal fondé ;

Condamne Madame KHALIL Haifa et la société Azuréenne Immobilier Sarl aux dépens.

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

Et ont signé :

Le Président

Le Greffier