EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DE LA COUR
COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE DE L'OHADA

ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
O.H.A.D.A

COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
C.C.J.A

Première chambre

Audience publique du 30 mars 2006

Pourvoi : n° 078/2004/PC du 16 juillet 2004

Affaire : Société Civile de Grand-Lahou dite SCGL
(Conseil : Maître Agnès OUANGUI, Avocat à la Cour)
contre
American Ivoirian Investment Corporation dite A2IC
(Conseil : Maître KOUASSI Y. Roger, Avocat à la Cour)

ARRET n° 007/2006 du 30 mars 2006

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A), Première chambre, de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A) a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 30 mars 2006 où étaient présents :

Messieurs Jacques M'BOSSO, Président
Maïnassara MAIDAGI, Juge
Biquezil NAMBAK, Juge, rapporteur

et Maître ASSIEHUE Acka, Greffier ;

Sur le pourvoi en date du 15 juillet 2004 enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n° 078/2004/PC du 16 juillet 2004 et formé par Maître Agnès OUANGUI, Avocat à la Cour, demeurant 24, Boulevard CLOZEL, Immeuble

SIPIM, 5è étage, 01 BP 1306 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile de Grand-Lahou dite SCGL, dont le siège social est situé à Abidjan Plateau, 11, avenue Joseph ANOMA, immeuble SMGL, 14ème étage, 01 BP1367 Abidjan 01, dans une cause l'opposant à la société American Ivoirian Investment Corporation dite A2IC, dont le siège social est à Abidjan-Plateau, 01BP 5490 Abidjan 01, ayant pour conseil, Maître KOUASSI Y. Roger, Avocat à la Cour, demeurant Rue B 13, Cocody Canebière, immeuble 2 Canebière, 2ème étage, porte 10, 04 BP 1011 Abidjan 04,

en cassation de l'Arrêt n° 47 rendu le 16 janvier 2004 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Reçoit la Société Civile de Grand-Lahou dite SCGL en son appel relevé du jugement n°05 rendu le 23 janvier 2003 par le tribunal de première instance d'Abidjan ;

Rejette l'exception de nullité relative à l'exploit de signification du 12 mai 2003 ;

Au fond

Déclare la SCGL mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

La condamne aux dépens » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les quatre moyens de cassation tels qu'ils figurent à l'acte de pourvoi annexé au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Biquezil NAMBAK ;

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 qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que la Scierie Moderne de Grand-Lahou dite SMGL SA devenue Société Civile de Grand-Lahou en abrégé SCGL , avait fait construire un immeuble dénommé SMGL sis à Abidjan

Plateau et avait par la suite cédé certains lots à la BNDA et à la BIDI ; qu'ayant constaté des malfaçons dans ledit immeuble, la SCGL assignait l'entrepreneur (SFEDTP) et l'architecte en garantie décennale ; que par Jugement n°252 du 21 janvier 1987 rendu par le Tribunal de première instance d'Abidjan, confirmé par Arrêt n°938 du 21 avril 1989 rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan, la SFEDTP et autres intervenants avaient été condamnés solidairement à payer à la SCGL la somme de 167.950.000 F à titre de dommages et intérêts ; qu'interprétant par la suite l'arrêt précité, la Cour d'Appel d'Abidjan avait, par arrêt du 16 novembre 1990, jugé que les intérêts de droit sont dus à compter de la demande en justice, soit le 27 Octobre 1980 ; que suite au contentieux né de l'exécution de cet arrêt interprétatif, la SFEDTP avait été condamnée à payer à la SCGL la somme de 225.724.800 F au titre des intérêts de droit, par Jugement n°927 du 19 Octobre 1994 ; qu'entre-temps, la BIDI et la BNDA avaient vendu à la société A2IC, par acte notarié du 11 décembre 1994, leur part de copropriété de l'immeuble SMGL ; que sur appel de la SDTP-CI (nouvelle dénomination de la SFEDTP) relevé contre le Jugement n°927 du 19 Octobre 1994, la Cour d'appel d'Abidjan avait, par Arrêt n°1093 du 14 juin 1996, fixé les intérêts de droit à 241.952.515 F ; que prétendant venir aux droits de ses venderesses et estimant avoir droit à une partie desdits intérêts de droit, la société A2IC obtenait une Ordonnance présidentielle n°4344 du 11 octobre 2000 l'autorisant à inscrire à titre provisoire une hypothèque sur les lots n° 1 à 96 de l'immeuble SMGL ; que sur assignation en validité de la société A2IC, le Tribunal de première instance d'Abidjan, par Jugement n°05 du 23 janvier 2003, condamnait la SCGL à payer à la A2IC la somme de 118 .172.993 francs et ordonnait la validation de l'inscription d'hypothèque provisoire ; que sur appel de la SCGL, la Cour d'Appel d'Abidjan, par Arrêt n°47 du 16 janvier 2004 dont pourvoi, confirmait le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que la société A2IC, défenderesse au pourvoi, soulève in limine litis l'irrecevabilité du pourvoi au motif qu'il résulte de l'analyse des dispositions de l'article 18 du Traité OHADA que lorsqu'une juridiction nationale statuant en cassation a été saisie par l'une des parties à l'instance, la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ne pourra être saisie par l'une desdites parties qu'à la condition préalable que celle-ci ait soulevé l'incompétence de la juridiction nationale ; que dans cette hypothèse, la partie succombant, qui estime que la juridiction nationale s'est déclarée à tort compétente, pourra saisir dans le délai de deux mois à compter de la signification de la décision contestée la Cour Commune de justice et d'Arbitrage ;

Mais attendu que l'article 18 du Traité susvisé concerne la saisine a posteriori de la CCJA alors même qu'une juridiction nationale a statué au mépris d'un déclinatoire de compétence ; qu'en l'espèce, bien qu'ayant déféré à la censure de la Cour Suprême de Côte d'Ivoire la décision querellée, le texte précité est sans influence dès lors que parallèlement la saisine de la Cour de céans s'est faite conformément aux dispositions des articles 14 du Traité et 28 du Règlement de procédure, d'autant qu'aux termes de l'article 16 dudit Traité, « la saisine de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage suspend toute procédure de cassation engagée devant une juridiction nationale contre la décision attaquée » ; qu'il suit que le pourvoi de la SCGL étant conforme aux dispositions susindiquées doit être déclaré recevable ;

Sur « l'irrecevabilité du pourvoi pris en ses moyens tirés de la violation des articles 136, 139 et 140 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés »

Attendu que la société A2IC soulève également in limine litis « l'irrecevabilité du pourvoi pris en ses moyens tirés de la violation des articles 136, 139 et 140 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés » en ce qu'en dehors du recours indiqué aux termes des articles 136 in fine et 138 de l'Acte uniforme susindiqué, aucun grief sérieux ne peut être élevé motif pris de la violation des articles 136, 139 et 140 dudit Acte uniforme ;

Mais attendu que l'irrecevabilité d'un pourvoi en cassation ne pouvant tendre qu'à sanctionner l'inobservation des conditions ou formalités prévues pour son exercice devant la Cour de céans, l'appréciation du caractère sérieux des griefs faits au présent pourvoi quant à la violation des articles précités de l'Acte uniforme susindiqué relève de leur examen au fond ; qu'il y a lieu de joindre au fond l'examen desdits griefs ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 136 de l'Acte uniforme susvisé en ce que la Cour d'appel a jugé «…que la date de l'exploit d'assignation (19 octobre 2000) n'est pas celle de la saisine du tribunal qui n'est effective que du jour de l'enrôlement de la procédure…» alors que, selon le moyen, c'est la date de l'assignation ou de la requête qui doit être considérée comme étant celle de l'action en justice et non celle de l'enrôlement ; que l'Ordonnance présidentielle n°4324/00 du 11 octobre 2000 ayant fixé un délai de 30 jours à la défenderesse pour initier sa demande au fond et précisé que cette action ne pouvait être introduite avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la signature de

l'ordonnance, c'est de manière prématurée que la société A2IC a introduit son assignation au fond le 19 Octobre 2000 sans attendre la date d'expiration du délai de 15 jours fixé au 26 Octobre 2000 ;

Attendu qu'aux termes de l'article 136, alinéas 2 et 3 susindiqué « …Elle (La décision rendue) fixe au créancier un délai dans lequel il doit, à peine de caducité de l'autorisation, former devant la juridiction compétente l'action en validité d'hypothèque conservatoire ou la demande au fond, même présentée sous forme de requête aux fins d'injonction de payer. Elle fixe, en outre, le délai pendant lequel le créancier ne peut saisir la juridiction du fond.

Si le créancier enfreint les dispositions de l'alinéa précédent, la décision peut être rétractée par la juridiction qui a autorisé l'hypothèque » ;

Attendu qu'il résulte des dispositions susénoncées que la sanction de l'inobservation du délai prescrit au créancier pour saisir la juridiction du fond est la rétractation éventuelle de la décision ayant autorisé l'inscription provisoire de l'hypothèque par la juridiction qui l'a ordonnée ; qu'en l'espèce, au cas où le délai de 15 jours prescrit à la société A2IC n'aurait pas été respecté, l'ordonnance serait exposée à la rétractation par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui l'a rendue ; qu'il suit que l'arrêt critiqué, quand bien même il se méprendrait dans sa motivation en retenant l'enrôlement comme acte introductif d'instance au lieu de l'assignation, ne viole en rien les dispositions susénoncées de l'article 136 précité ; qu'il échet de rejeter cette première branche du moyen comme non fondée ;

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé, d'une part, l'article 139 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés aux termes duquel le créancier est autorisé à prendre une inscription provisoire d'hypothèque sur présentation de la décision contenant son élection de domicile dans le ressort de la juridiction compétente ou de la conservation foncière au motif que cette prescription n'a pas été observée dans l'Ordonnance n°4324/00 du 11 0ctobre 2000, de sorte que la société A2IC ne pouvait légalement obtenir l'inscription provisoire et a fortiori l'inscription définitive et, d'autre part, l'article 140 de l'Acte uniforme précité qui dispose en son alinéa 1er que « le créancier doit notifier la décision ordonnant l'hypothèque judiciaire en délivrant l'assignation en vue de l'instance en validité ou de l'instance au fond. Il doit également notifier l'inscription dans la quinzaine de cette formalité » en ce que, si la première formalité, à savoir la notification de la décision ordonnant l'hypothèque judiciaire, a été effectuée, la

seconde, à savoir la notification de l'inscription effective, ne l'a pas été ; que lesdits articles étant d'ordre public, la Cour d'Appel devait soulever d'office ces irrégularités et ordonner mainlevée de l'hypothèque et pour ne l'avoir pas fait, son arrêt encourt cassation ;

Mais attendu que contrairement à l'argumentaire de la demanderesse au pourvoi, les formalités prescrites aux articles 139 et 140 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, notamment l'indication de l'élection de domicile du créancier et le défaut de notification dans la quinzaine de l'inscription hypothécaire ne sont pas d'ordre public au regard de l'Acte uniforme précité et ne sauraient donc être relevées d'office par le juge, ni justifier de plein droit une mainlevée de l'inscription de l'hypothèque autorisée ; qu'il s'ensuit que ces deuxième et troisième branches du premier moyen doivent être également rejetées comme non fondées ;

Sur le deuxième moyen

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué une omission de statuer en ce que la Cour d'appel s'est contentée d'indiquer que « le jugement critiqué rappelle que lors de la mise en état, les parties ont maintenu leurs déclarations contenues dans leurs écritures respectives » et « ledit jugement vise les réquisitions écrites du ministère public en date du 24 juin 2002 », avant de conclure que « c'est à tort que la SCGL prétend que le premier juge a omis de faire état de la mesure d'instruction ordonnée et des réquisitions du parquet » alors que, selon le moyen, il ressort de l'acte d'appel du 12 juin 2003 que la SCGL a invoqué la nullité du Jugement n°05/civ/1er du 23 juin 2003 aux motifs que, d'une part, la mise en état ordonnée par le tribunal n'a pas été sanctionnée par un procès-verbal des déclarations des parties de sorte qu'elle n'a pu faire aucune observation suite à cette mise en état et, d'autre part, s'agissant d'une affaire communicable et contrairement aux exigences de l'article 142 du code de procédure civile, le jugement n'indique pas le nom du représentant du Ministère public qui aurait pris des réquisitions, de même qu'il ne comporte pas un résumé des prétentions du parquet ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a omis de statuer sur le moyen de nullité soulevé et exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu que contrairement à ce que soutient la requérante, la Cour d'appel a bien répondu à sa demande en nullité du jugement entrepris en indiquant, comme l'a d'ailleurs reconnu la requérante dans la formulation du grief, que « le jugement critiqué rappelle que lors de la mise en état, les parties ont maintenu leurs déclarations contenues dans leurs écritures respectives ; que de même, ledit jugement vise les réquisitions écrites du Ministère Public en date du 24 juin 2002 ;

que c'est à tort que la SCGL prétend que le premier juge a omis de faire état de la mesure d'instruction ordonnée et des réquisitions du parquet ; qu'il y a lieu d'en juger ainsi et de rejeter l'exception de nullité soulevée par la SCGL » ; qu'il suit que le moyen n'étant pas fondé, il échet de le rejeter ;

Sur le troisième moyen

Attendu qu'il est aussi reproché à l'arrêt attaqué l'attribution de choses au-delà de ce qui a été demandé en ce que la Cour d'appel a confirmé en toutes ses dispositions le Jugement n°05/CIV/1ère du 23 janvier 2003 qui a ordonné la validation de l'inscription provisoire d'hypothèque que l'Ordonnance présidentielle n°4324/00 du 11 octobre 2000 a autorisé la société A21C à prendre sur les lots n°1 à 96 de l'immeuble SMGL alors que, selon le moyen, il résulte de la requête du 11 septembre 2000 que la société A2IC a sollicité l'inscription provisoire d'hypothèque sur les lots n°62 à 87 de l'immeuble SMGL, qu'elle n'a du reste pas identifié par l'indication des titres fonciers ;

Mais attendu que contrairement aux prétentions de la demanderesse au pourvoi, la requête de la société A2IC sollicite l'autorisation de prendre une inscription provisoire d'hypothèque « sur tous immeubles appartenant à la société SCGL, et notamment sur les lots n°62 à 87 de l'immeuble SMGL appartenant à la société SCGL » ; qu'il résulte de ces énonciations que la société A2IC vise globalement l'ensemble des immeubles appartenant à la SCGL, et en particulier les lots n°s 62 à 87 de l'immeuble SMGL ; qu'en confirmant le jugement du 23 janvier 2003 ayant validé l'inscription provisoire d'hypothèque sur les lots n°1 à 96 de l'immeuble SMGL, la Cour d'Appel réitère l'appréciation souveraine que le premier juge a faite de l'étendue des lots sur lesquels devait être provisoirement inscrite l'hypothèque ; qu'il suit que ce troisième moyen doit être rejeté comme non fondé ;

Sur le quatrième moyen

Attendu qu'il est enfin reproché à l'arrêt attaqué un défaut de base légale résultant de l'absence, de l'insuffisance, de l'obscurité ou de la contrariété des motifs en ce que la Cour d'appel a déduit la qualité de la société A2IC à agir en réclamation d'une partie des intérêts de droit de l'acquisition par celle-ci d'appartements dans l'immeuble SMGL alors que, selon le moyen, seuls les titulaires de l'action en garantie décennale ont vocation à recueillir les intérêts de

droit de sorte que la question à laquelle la Cour d'appel devait répondre était de savoir si la société A2IC, qui a agi en paiement d'une fraction des intérêts de droit, était titulaire de l'action en garantie décennale, étant entendu que cette action n'appartient pas à tous les copropriétaires mais uniquement à ceux existant lors de la découverte des malfaçons ; que pour ne l'avoir pas fait, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à l'arrêt attaqué qui encourt de ce fait cassation ;

Mais attendu que la BIDI et la BNDA, titulaires de l'action en garantie décennale et bénéficiaires de la condamnation au principal, ont vendu à la société A2IC par acte notarié du 11 décembre 1994 leurs parts de copropriété de l'immeuble SMGL ; que conformément à une clause de l'acte de vente, « la société acquéreur sera subrogée par le fait même des présentes dans tous les droits que la société venderesse pourrait faire valoir à l'encontre des architectes, entrepreneurs, pour malfaçon ou autres causes, et ce, pendant le délai légal » ; que par cette opération, la société A2IC s'est substituée à ses venderesses en obéissant au même régime juridique de celles-ci ; qu'en jugeant comme elle l'a fait, la Cour d'appel d'Abidjan a suffisamment motivé sa décision ; qu'il suit que ce quatrième moyen n'est pas davantage fondé et doit être rejeté ;

Attendu que la SCGL ayant succombé, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par la SCGL ;

La condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier

Pour expédition établie en huit pages par Nous,
ASSIEHUE Acka, Greffier en chef p. i. de ladite Cour.

Fait à Abidjan, le