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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 29 février 2024

Pourvoi : n° 273/2022/PC du 05/08/2022

Affaire : KALOT AHMED (ARTIS)
(Conseil : Cabinet BEUGRE Adou Marcel, Avocat à la Cour)

Contre

Société civile immobilière VELAR dite SCI VELAR
(Conseil : Maître ALIMAN John Benjamin N'Da, Avocat à la Cour)

Monsieur CISSE Tiemeko

Monsieur SANGARE ADAMA

Arrêt N° 066/2024 du 29 février 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, présidée par Mathias NIAMBA, assisté de Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique du 29 février 2024, l'arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs : Armand Claude DEMBA, Président
Arsène Jean Bruno MINIME, Juge, rapporteur
Mathias NIAMBA, Juge

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 05 août 2022 sous le n°273/2022/PC et formé par le Cabinet BEUGRE Adou Marcel, Avocat à la Cour, Plateau, angle Boulevard Anglouvant, rue du Docteur Crozet, immeuble Crozet, rez-de-chaussée, porte 02, 01 BP 7323 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de Monsieur KALOT Ahmed, commerçant exerçant sous la dénomination « ARTIS », domicilié à Abidjan, Marcory Résidentielle, 18 BP 1870 Abidjan 18, dans la cause l'opposant à :

1- la société civile immobilière VELAR, dite SCI VELAR, sise Abidjan Plateau, 26 BP 826 Abidjan 26, ayant pour conseil Maître ALIMAN John Benjamin N'da, Avocat à la Cour, Cocody les II Plateaux, Bd des Martyrs, rue K036, SICOGI Villa n°337, 28 BP 1532 Abidjan 28,

2- Monsieur CISSE TIEMOKO, administrateur de société, demeurant à Abidjan Marcory quartier résidentiel, rue des Colibris, lot 18, 16 BP 1031 Abidjan 16,

3- Monsieur SANGARE Adama, administrateur de société, demeurant à Abidjan Cocody, CP 01 BP 1266 Abidjan 01,

en cassation de l'arrêt n°150/2022 du 19 mai 2022 rendu par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de la société civile immobilière VELAR dite SCI VELAR et de monsieur CISSE Tiémoko et par défaut à l'encontre de monsieur SANGARE Adama et en dernier ressort ;
Déclare recevable l'appel de monsieur KALOT Ahmed interjeté contre le jugement RG N°2022/2021 rendu le 28 octobre 2021 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne monsieur KALOT Ahmed aux dépens de l'instance. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation annexé au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Arsène Jean Bruno MINIME, 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 l'arrêt attaqué, que se prévalant de son droit de préemption sur un immeuble à usage professionnel sis en zone 4CX à Abidjan Marcory, objet du titre foncier N°18.219 de la circonscription foncière de Bingerville, que Monsieur CISSE Tiémoko lui a donné en location, Monsieur KALOT Ahmed a sollicité du Tribunal de commerce d'Abidjan la nullité des ventes successives faites sur ledit immeuble, d'abord à Monsieur SANGARE Adama qui l'a cédé à

son tour à la SCI VELAR, ainsi que sa substitution dans les droits des acquéreurs successifs ; que, vidant sa saisine le 28 octobre 2021, ce tribunal a déclaré son action irrecevable pour défaut de qualité pour agir ; que sur appel de Monsieur KALOT Ahmed, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a rendu l'arrêt confirmatif objet du présent pourvoi ;

Attendu que les lettres de signification n°0235/2023/GC/G4 et n°0236/2023/GC/G4 adressées à Monsieur SANGARE Adama et Monsieur CISSE Tiémoko sont retournées au greffe faute d'avoir été réclamée pour le premier et pour fermeture de la boite postale pour le second ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il convient de statuer sur le recours ;

Sur l'incompétence de la Cour, relevée d'office

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 14, alinéas 3 et 4, du Traité de l'OHADA, « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues en dernier ressort par les juridictions d'appel des Etats parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des actes uniformes et des règlements prévus au Traité, à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales.
Elle se prononce dans les mêmes conditions sur les décisions non susceptibles d'appel rendues par toute juridiction des Etats parties dans les mêmes contentieux » ;

Attendu qu'il y a lieu de relever d'office que l'affaire dont pourvoi est relative à la validité de contrats de ventes successives portant sur un immeuble dont l'occupant invoque son droit de préemption et sollicite sa substitution dans les droits des acquéreurs successifs ; que ces questions sont régies par le droit national qui a été évoqué par les parties devant les juges du fond et ne sont pas, par conséquent, relatives à l'application des actes uniformes et des règlements prévus au Traité ; qu'il y a lieu de se déclarer incompétente ;

Sur les dépens

Attendu que Monsieur KALOT Ahmed ayant succombé, il est condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Se déclare incompétente ;

Condamne Monsieur KALOT Ahmed aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier