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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 25 juillet 2024

Recours : n° 388/2022/PC du 20/10/2022

Affaire : Societe Civile Immobilière BETTER HOME (SCI BETTER HOME)
(Conseils : SCPA DOGUÉ-Abbé YAO & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

Agence de Gestion Foncière (AGEF) -SA
(Conseil : Maître Alain ABOA, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 243/2024 du 25 juillet 2024

La Cour Commune de Justice et d'arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (OHADA), Première chambre, présidée par Monsieur Adelino Francisco SANCA, juge, assisté de Maitre Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 25 juillet 2024, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Madame	: Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
Messieurs	: Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge, Rapporteur
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	juge
	Joachim GBILIMOU,	Juge

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 20 octobre 2022 sous le n° 388/2022/PC et formé par la SCPA Dogué-Abbé YAO & Associés, Avocats près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant, 29, Boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière BETTER HOME (SCI BETTER HOME), ayant son siège social à Abidjan, Cocody Riviera Golf, 04 BP 545 Abidjan 04, représentée par son gérant, monsieur Moussa KLEIT, domicilié audit siège social, dans la cause qui l´oppose

à l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF, société anonyme à participation publique majoritaire, avec conseil d'administration, ayant son siège social à Abidjan, Cocody, II Plateaux, Rue J 95, BP V186, ayant élu domicile au Cabinet de Maître Alain ABOA, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, y demeurant, 240, Boulevard des Martyrs, 22 BP 1048,

en cassation de l'arrêt RG n° 317/2022 du 07 juillet 2022 rendu par la 1ère chambre de la Cour d'appel de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« *Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;*

Déclare recevable le recours en annulation de la sentence arbitrale n° CACI/182-ARB/2021 du 25 mars 2022 rendue par la Cour d'arbitrage de Côte d'Ivoire dite CACI formé par l'Agence de Gestion Foncière en abrégé AGEF ;

L'y dit bien fondée ;

Déclare nulle et de nul effet ladite sentence arbitrale pour violation de l'ordre public international ;

Condamne la société Civile Immobilière BETTER HOME dite SCI BETTER HOME aux dépens de l'instance » ;

Le requérant 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 Adelino Francisco SANCA, 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 ressort de l'arrêt attaqué que par convention sous seing privé en date du 14 octobre 2013, l'Agence de Gestion Foncière (AGEF) cédait à la SCI BETTER HOME dite SCI BETTER HOME une parcelle de terrain nue, d'une superficie de 6 hectares, sise à Modeste, dans la commune de Bassam, au prix de 270.000.000 FCFA, outre les frais de dossier de 9.912.000 FCFA, soit la somme totale de 279.912.000 FCFA, entièrement payée par la société immobilière ; qu'il était précisé que le transfert de propriété sera définitivement réalisé par l'obtention de l'Arrêté de Concession Définitive dit ACD, signé de l'autorité administrative en charge au profit de l'acquéreur ; que cet acte n'ayant pas été signé, et après une tentative infructueuse de règlement amiable, la SCI BETTER HOME saisissait, conformément à la clause compromissoire contenue dans la

convention, la Cour arbitrale de Côte d'Ivoire (CACI) du différend ; que par sentence arbitrale en date du 25 avril 2022, le tribunal arbitral, constitué sous de la CACI, se déclarait compétent pour connaitre du litige, prononçait la résolution de la convention de cession liant les parties et condamnait l'AGEF à payer à la SCI BETTER HOME diverses sommes d'argent ; que sur recours de l'AGEF, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait l'arrêt annulant la sentence arbitrale et qui fait l'objet du présent pourvoi ;

Sur le premier moyen de cassation, tiré de la violation de la loi résultant de l'erreur dans l'application ou de la mauvaise application de la loi, notamment l'article 26 de l'Acte Uniforme relatif au droit de l'arbitrage (AUA)

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 26 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage (AUA), en ce que, pour établir que la sentence arbitrale soumise à son contrôle a violé l'ordre public international, la cour d'appel s'est bornée à affirmer que *« l'ordre public international englobe nécessairement les dispositions d'ordre public interne »,* alors, selon le moyen, d'une part, que pour se prévaloir d'une règle aux fins d'annulation d'une sentence pour contrariété à l'ordre public international, il faut démontrer que ladite règle est réputée comme telle par l'ordre juridique international et, d'autre part, qu'une règle d'ordre public interne ne peut conduire à l'annulation d'une sentence pour contrariété à l'ordre public international ; qu'en proclamant une règle de droit interne comme étant de l'ordre public international, la cour d'appel a fait une application erronée de l'article 26 de l'AUA, et sa décision encourt la cassation ;

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 11 juillet 2023, la défenderesse (AGEF) estime qu'il n'existe pas un ordre public international universel, mais un ordre public international étatique, selon le pays ; que l'article 26 de l'AUA autorise l'annulation d'une sentence *« si le tribunal arbitral a violé une règle d'ordre public international des États signataires du Traité »* ; que dans le cas d'espèce, les règles du droit ivoirien tendent à sauvegarder et renforcer la politique législative en matière foncière, qui veut que toute transmission d'un droit réel immobilier se fasse par acte authentique ; qu'en ne se conformant pas à cette règle d'ordre public, la sentence a violé l'ordre public international ; que le juge de l'annulation avait à trancher si la cession d'un bien immobilier constatée par acte sous seing privé peut s'insérer dans l'ordre juridique ivoirien, alors que l'article 8 de la loi du 20 mars 1970 énonce qu'une telle cession doit être constatée par acte authentique sous peine de nullité absolue ; que c'est cette inaptitude pour une cession immobilière constatée par un acte sous seing privé en lieu et place d'un acte authentique à s'insérer dans l'ordre juridique ivoirien qui a été sanctionnée par la Cour d'appel, avec pour corollaire l'annulation de la sentence arbitrale du 25 mars 2022 ;

Mais attendu que pour arriver à l'annulation de la sentence arbitrale, la Cour d'appel a retenu qu'*« il est constant en droit de l'arbitrage que l'ordre public international s'entend de l'ensemble de principes, écrits ou non, qui sont, au moment où l'on raisonne, considérés, dans un ordre juridique, comme fondamentaux et qui, pour cette raison, imposent d'écarter l'effet, dans cet ordre, non seulement la volonté privée, mais aussi des lois étrangères et des actes des autorités étrangères ;* ***qu'il s'infère de cela que l'ordre public international englobe nécessairement les dispositions d'ordre public interne*** *»* ;

Attendu, cependant, qu'une sentence arbitrale, rendue dans une affaire qui relève de l'arbitrage interne, relativement à une convention à laquelle le droit applicable au fond du litige est exclusivement le droit interne de l'État dont les parties relèvent, ne saurait être annulée pour violation de l'ordre public international, sur le fondement d'une disposition de droit interne réputée d'ordre public, mais de nature purement national ;

Qu'en l'espèce, l'arbitrage oppose deux parties ivoiriennes, installées en Côte d'Ivoire, relativement à une convention conclue en Côte d'Ivoire, régie par le droit ivoirien, et dans un litige où les dispositions légales évoquées sont également celles de la loi ivoirienne ; qu'il s'agit donc d'une question relative à l'ordre public interne et non international ; que, dès lors, en annulant la sentence arbitrale susvisée sur le fondement de l'ordre public international, au motif que celui-ci engobe nécessairement les dispositions d'ordre public interne, alors que l'article 8 de la loi du 20 mars 1970 dont la violation est invoquée est une disposition d'ordre public interne ivoirien, dépourvu de tout caractère international, et qui ne saurait, par conséquent, être considéré comme un élément de l'ordre public international, la cour d'appel a fait une mauvaise interprétation et application de l'article 26 de l'AUA ; que ce moyen est donc fondé, et l'arrêt mérite d'être cassé sans avoir besoin d'examiner le second moyen ;

Sur l'évocation

Attendu que, par exploit de commissaire de justice en date du 21 avril 2022, l'Agence de Gestion Foncière (AGEF), a introduit un recours en annulation de la sentence arbitrale rendue le 25 mars 2022 par un tribunal arbitral de la CACI, dans l'affaire nº CACI/ 182-ARB/2021 l'opposant à la Société Civile Immobilière dite BETTER HOME, dont le dispositif est ainsi conçu :

« le Tribunal arbitral, statuant contradictoirement, en matière d'arbitrage et en droit ;

<u>En la forme</u>

Se déclare compétent pour connaitre du présent litige ;

Déclare recevable la demande de la SCI BETTER HOME ;

Au fond

Déclare la SCI BETTER HOME partiellement fondée en sa demande en résolution du contrat de cession du 14 octobre 2013 et en paiement de dommages et intérêts ;

Prononce la résolution de la convention de cession liant les parties ;

Condamne l'AGEF à restituer à la SCI BETTER HOME la somme de deux cent soixante-dix-neuf millions neuf cent douze mille (279.912.000) FCFA représentant le prix de la cession et à lui payer la somme de un milliard cinq cent vingt millions quatre-vingt-huit (1.520.088.000) FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Arrête les frais d'arbitrage à la somme totale de trente-deux millions huit cent-dix mille sept cent quatre-vingt-dix (32.8110.790) FCFA ;

Dit que les parties supporterons à parts égales les dites frais, soit la somme de seize millions trois cent cinq mille trois cent quatre-vingt-quinze FCFA ;

Constate que les frais d'arbitrage ont été entièrement payés par la SCI BETTER HOME ;

Condamne l'AGEF à lui restituer la part qu'elle devait normalement supporter, soit la somme de seize millions trois cent cinq mille trois quatre-vingt-quinze (16.305.395) FCFA » ;

Attendu qu'au soutien de son recours, l'AGEF, sollicite l'annulation de la sentence entreprise, motifs pris, d'une part, de l'irrégularité de la composition du tribunal arbitral, en ce que celui-ci a été constitué en violation des règles édictées, aussi bien par l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage que par le Règlement d'arbitrage de la CACI et, d'autre part, de la violation d'une règle d'ordre public international, en ce que le tribunal arbitral n'a pas prononcé la nullité absolue de la convention sous seing privé conclue entre les parties, au mépris des dispositions de l'article 8 de l'annexe fiscale de la loi n°70-209 du 20 mars 1970 portant la loi de finances, aux termes desquelles toute transaction immobilière doit être constatée par acte authentique, sous peine de nullité absolue ; qu'elle explique, s'agissant du premier moyen, qu'en violation des dispositions de l'article 9 de l'AUA qui prescrivent le traitement égalitaire des parties et le droit pour chacune d'elles de faire valoir ses droits, alors qu'aucune possibilité ne lui a été donnée de nommer un arbitre sur les trois, aucune demande ne lui ayant été adressée à cet effet, en violation également de l'article 5.a de l'AUA, et, que n'ayant donc désigné aucun arbitre, il aurait fallu que le juge le fasse en ses lieu et place, la

défaillance, volontaire ou non, d'une partie quant à la nomination d'un arbitre ne pouvant être palliée que par le juge ; que, de seconde part, en violation des articles 10.2, alinéa 2 et 11.3 du Règlement d'arbitrage de la CACI, non seulement le président du tribunal arbitral a été désigné par les co-arbitres, alors qu'il aurait dû l'être par le Comité Technique de la CACI, mais aussi, qu'il ne lui a été donné, en aucun moment, l'occasion d'émettre des réserves sur les arbitres désignés ; qu'en ce qui concerne le second moyen, l'AGEF indique qu'en considérant que les parties peuvent décider de passer outre une disposition d'ordre public, en l'occurrence l'article 8 de l'annexe fiscale de la loi de finances susvisé, protectrice de l'intérêt général, le tribunal arbitral a manifestement violé une disposition d'ordre public international, au sens de l'article 26 de l'AUA ;

Attendu qu'en réplique, la SCI BETTER HOME conclut au mal fondé de la demande d'annulation de la sentence arbitrale querellée et la condamnation de l'AGEF aux entiers dépens, aux motifs, d'une part, que suite à la saisine de la CACI de sa demande d'arbitrage, l'AGEF, régulièrement invitée à la constitution du Tribunal arbitral, a brillé par son mutisme et, pour pallier son inaction, la CACI a saisi le Comité technique, lequel a désigné un arbitre en ses lieu et place ; que d'autre part, le président du tribunal arbitral a été choisi par les deux arbitres, conformément aux dispositions de l'article 13.2, alinéa 2 du Règlement de la CACI ; qu'elle relève en outre que les dispositions du Règlement de la CACI invoquées par l'AGEF sont inapplicables en l'espèce et, qu'en tout état de cause, l'AGEF n'ayant invoqué une quelconque irrégularité de constitution du tribunal arbitral depuis le réunion préliminaire valant acte de mission, elle est réputée avoir renoncé de s'en prévaloir et consenti à la constitution dudit tribunal, sur le fondement des dispositions de l'article 14, alinéa 10 de l'AUA ; Que relativement au moyen tiré de la violation de l'ordre public international, la SCI BETTER HOME fait observer, de première part, que la convention de cession ne portant sur aucun droit immobilier, elle n'avait nullement à être constatée par acte authentique et, de seconde part, que les dispositions prétendument violées ne sauraient être considérées comme une règle d'ordre public international, le caractère international d'une situation s'appréciant par rapport à un élément d'extranéité ;

Sur la composition irrégulière du tribunal arbitral

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 14, alinéa 10 de l'AUA, « la partie qui, en connaissance de cause, s'abstient d'invoquer sans délai une irrégularité et poursuit l'arbitrage est réputée avoir renoncé à s'en prévaloir » ;

Attendu qu'en la présente cause, il est acquis au dossier de la procédure que l'AGEF qui a été régulièrement représentée par son conseil, et a fait valoir ses moyens de défense lors de la réunion préliminaire au cours de laquelle il a été établi par le tribunal arbitral, en accord avec les parties, le calendrier prévisionnel des audiences, n'a

jamais soulevé une quelconque irrégularité de la composition dudit tribunal durant tout le déroulement de la procédure devant celui-ci, jusqu'au prononcé de la sentence querellée ; que, dès lors, elle est réputée avoir renoncé à s'en prévaloir aux termes de l'article 14 précité ; que ce premier moyen étant mal fondé, il sera donc rejeté ;

Sur la violation de l'ordre public international

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du premier moyen de cassation ayant prospéré, il convient de rejeter ce second moyen comme mal fondé ;

Sur les dépens

Attendu que l'Agence de Gestion Foncière (AGEF), ayant succombé, les dépens sont mis à la charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 317/22 du 07 juillet 2022, rendu par la Cour d'appel de Commerce d'Abidjan ;

Évoquant et statuant sur le fond :

Rejette le recours en annulation de l'Agence de Gestion Foncière (AGEF) contre la sentence arbitrale rendue le 25 mars 2022 par le Tribunal arbitral de la Cour d'arbitrage de Côte d'Ivoire (CACI) ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière (AGEF) aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier