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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 24 octobre 2024

Pourvoi : n° 039/2023/PC du 08/02/2023

Affaire : Société Civile de Construction Marianne (SCC MARIANNE)
(Conseil : Maître Henri Valentin BOHOUSSOU, Avocat à la Cour)

Contre

Banque Atlantique Côte d'Ivoire (BACI)
(Conseils : Cabinet ACD Avocats, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 263/2024 du 24 octobre 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première chambre, présidée par Monsieur Mathias NIAMBA, Juge, assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 24 octobre 2024, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Mesdames :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Président
	Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Juge
	Joachim GBILIMOU,	Juge
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge, rapporteur

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 08 février 2023, sous le n°39/2023/PC et formé par Maître Henri Valentin BOHOUSSOU, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, demeurant à Abidjan, Immeuble Diana, Avenue Crosson Dupleissis, Plateau, agissant au nom et pour le compte de la société Civile de Construction Marianne (SCC MARIANNE), dont le siège social est situé à

Abidjan, Marcory Zone 4C, Rue du Canal, Prolongement des Majorettes G121, 17 BP 33 Abidjan 17, prise en la personne de ses représentants légaux, Messieurs FADDOUL Jacques et SUCCAR Noel, demeurant en cette qualité au siège de ladite société, dans la cause qui l'oppose à la Banque Atlantique Côte d'Ivoire (BACI), société anonyme, dont le siège social est à Abidjan-Plateau, Immeuble Atlantique, Avenue Nogues, 01 BP 1036 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal, pour laquelle domicile est élu au Cabinet ACD Avocats, représentée par Maître Ayssata Coulibaly Diabi, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody Riviera 3, M'Badon, Ambassade de Chine, Carrefour Akwaba, 06 BP 434 Abidjan 06,

en cassation de l'arrêt n°905/2022 rendu le 17 novembre 2022 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare la SCC Marianne recevable en son appel ;

L'y dit cependant mal fondée ;

Confirme le jugement RG n° 784/2022 rendu le 19 octobre 2022 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

La condamne aux dépens de l'instance » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les quatre moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Ndodinguem Casimir BEASSOUM, 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 des énonciations de l'arrêt attaqué et des pièces du dossier de la procédure que par convention notariée en date des 02, 09 et 15 septembre 2016, la société Banque Atlantique Côte d'Ivoire dite BACI consentait une ouverture de crédit d'un montant de 800.000.000 F CFA à la société Civile de Construction Marianne dite SCC MARIANNE avec affectation hypothécaire de premier rang à son profit, à hauteur de 904.000.000 F CFA, d'un terrain urbain bâti d'une superficie de 1000 mètres carrés, sis à Abidjan Marcory zone 4C complémentaire, objet du titre foncier 39.630 de la conservation de la propriété foncière et des hypothèques de Bingerville ; que ce concours financier réalisé en compte courant était destiné au financement partiel des travaux de construction

d'un immeuble d'habitation, dont la mise en place et les décaissements devaient se faire de manière proportionnelle à la participation de chaque partie, soit 21% pour les promoteurs, 31% pour elle et le solde, 48%, pour les acquéreurs ; qu'à l'échéance convenue du 30 septembre 2018, et au regard de la défaillance de la SCC Marianne quant au remboursement dudit prêt, la BACI procédait en date du 03 mars 2021 à la clôture juridique du compte dans ses livres ; que pour recouvrer ses impayés par la réalisation de l'hypothèque consentie à son profit, elle déposait au greffe du Tribunal de commerce d'Abidjan, à la suite d'un commandement de payer demeuré infructueux, le cahier des charges contenant les modalités de la vente ; que par jugement RG N° 784/2022 rendu le 19 octobre 2022, ledit tribunal rejetait les dires et observations de la SCC Marianne et renvoyait les parties à l'audience d'adjudication fixée au 23 novembre 2022 ; que sur appel interjeté le 02 novembre 2022 par la SCC Marianne, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan rendait l'arrêt confirmatif, dont pourvoi ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé les faits, motif pris de ce que, statuant sur le moyen tiré du défaut de créance certaine constatée par un titre exécutoire, cette décision a retenu que « la SCC Marianne a elle-même reconnu que les fonds décaissés par l'intimée ont été effectivement payés à ses fournisseurs, après présentation des factures émises par ses créanciers, comme convenu dans une convention notariée d'ouverture de crédit », alors, selon la branche du moyen, que les faits relatés n'ont jamais varié et sont les suivants : « ce crédit devait être positionné sur un compte séquestre, lequel devait être débité pour les décaissements de la banque par tranche au vu des factures de la SCC Marianne. Qu'il avait été également convenu qu'une partie du produit de la vente des appartements à construire serait versée sur le compte séquestre et affectée au remboursement à terme du crédit. Que pourtant, la BACI n'a jamais positionné le crédit de 800.000.000 FCFA sur le compte séquestre comme convenu. Que selon le même moyen, la BACI a plutôt mis à sa disposition des fonds à sa demande et sur présentation des factures de ses fournisseurs au fur et à mesure de l'avancée de ses travaux. Puis, brutalement, elle a décidé unilatéralement de refuser désormais tout décaissement, sans jamais justifier les raisons de son refus. Que de la sorte Marianne n'a jamais eu à disposition le crédit de 800.000.000 FCFA » ;

Mais attendu, en l'espèce, que c'est après une constatation et une appréciation souveraine des faits et pièces produits par la SCC Marianne, reconnaissant que « des fonds décaissés par l'intimée ont été effectivement payés à ses fournisseurs, après présentation des factures émises par ses créanciers, comme convenu dans une convention notariée » que les juges du fond ont tiré la conséquence que celle-ci ne peut valablement exciper de ce que le total des sommes décaissées n'a pas atteint le montant de 800.000.000 FCFA convenu pour conclure que ces fonds n'ont pas été payés dans le cadre de la convention de crédit

liant les parties ; qu'il s'ensuit, qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a nullement dénaturé les faits de l'espèce ; que la branche du moyen n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt déféré d'avoir dénaturé les faits relativement au Taux Effectif Global (TEG), en ce qu'il a retenu que l'article 21 de la convention de crédit en cause ne mentionne pas clairement les intérêts et commissions du crédit accordé, de sorte que la SCC Marianne ne pouvait ignorer le montant total à rembourser et prétendre valablement que le taux effectif global lui a été dissimulé, alors qu'elle a été régulièrement représentée par ses cogérants qui sont, en leurs qualités, des personnes averties ; que de plus, il ne ressort nullement des pièces produites que ce taux est usuraire, comme elle tente de le faire croire, alors, selon le moyen, que l'article 21 précité ne fait pas ressortir un tel taux qui, selon la BACI, était différent suivant chacun des crédits octroyés, le débat entre les parties étant relatif à ce stade à la validité des tableaux d'amortissement établis en 2021 et prétendument annexés à la convention notariée sans que n'y apparaissent les signatures des parties et du notaire ;

Mais attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt déféré que pour soutenir sa demande tendant à la nullité de la convention de crédit dont l'exécution est réclamée, la SCC Marianne a fait valoir que ladite convention est nulle, « d'une part, pour dol résultant de la dissimulation par la BACI du taux effectif global dudit crédit, puisque nulle part dans ladite convention, il apparaît l'indication de ce taux, et ce n'est qu'au cours des débats devant le premier juge que celle-ci a excipé des tableaux d'amortissement avec des TEG différents, prétendant qu'il s'agirait d'annexes à ladite convention ; et d'autre part, pour absence de cause de cette convention, étant donné que le TEG avoisine 36,5% du prêt consenti, sans les frais notariés, dépassant de loin le taux d'usure fixé à 27% » ; qu'en répondant à ce chef de demande comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a aucunement dénaturé les faits de l'espèce ; que la branche du moyen n'est également pas fondée et doit être rejetée ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 1134 du Code civil ivoirien, en ce qu'il a fait fi du procédé décrit dans la loi des parties pour apprécier les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité de la créance dont le recouvrement est poursuivi par la BACI alors, selon la branche du moyen, que l'article 20 de la convention de crédit prévoit les conditions de la mise en place de celui-ci et de détermination du titre de créance ;

Mais attendu, en l'espèce, que contrairement aux allégations de la SCC Marianne, les agissements de la BACI sont en adéquation avec ses obligations au

titre de la convention d'ouverture de crédit conclue les 02, 09 et 15 septembre 2016, laquelle constitue un titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible ; qu'ainsi, en retenant, après une appréciation souveraine, « qu'il est constant ainsi qu'il ressort des relevés de compte produits sur lesquels il est mentionné le numéro du compte séquestre indiqué dans l'article susvisé, que des fonds ont bel et bien été mis en place par la BACI sur le compte séquestre », la cour d'appel n'a nullement violé la loi des parties ; que cette branche du moyen n'est pas pertinente et doit être rejetée ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa deuxième branche

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt de la cour d'appel de commerce d'avoir violé les dispositions de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), en ce qu'il a confirmé le jugement qui a validé le commandement aux fins de saisie alors, selon la branche du moyen, que même si la convention de crédit est bien un acte notarié, elle ne constate en elle-même ni une créance, ni sa liquidité, ou son exigibilité ; qu'elle ne prévoit que des principes de décaissement et de remboursement, qui ne permettent de déterminer la créance qu'autant que la convention est complétée, selon l'accord des parties, par des relevés bancaires ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 247, alinéa 1er de l'Acte uniforme précité « la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible » ;

Attendu, en l'espèce, que la créance sur la base de laquelle la BACI a engagé la procédure de saisie immobilière est née d'une convention notariée d'ouverture d'un compte courant en date des 02, 09 et 15 septembre 2016 ; que jusqu'à la clôture dudit compte, la société Marianne, qui n'a effectué aucun remboursement, reconnaît les différents montants décaissés à son profit en vertu de ladite convention ; qu'il en résulte que cette créance remplit parfaitement les conditions de certitude, de liquidité et d'exigibilité de l'article 247 de l'Acte uniforme susvisé ; que, par conséquent, le reproche fait à l'arrêt attaqué n'est pas fondé ; qu'il y a lieu de rejeter cette branche du moyen comme étant mal fondée ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa troisième branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de de l'article 33 de la décision n° 387/12/2010 portant règles, instruments et procédures de mise en œuvre de la politique de la monnaie et du crédit de la BCEAO, et celles des articles 1131 et 1133 du Code civil, en ce qu'il a rejeté le moyen tiré du défaut d'indication du TEG aux motifs que les commissions et intérêts du prêt sont clairement indiqués dans la convention de crédit, de sorte que la SCC Marianne s'est engagée en parfaite connaissance de ses obligations alors, selon la branche du moyen, que nulle part dans ladite convention, il ne figure le

TEG sous la forme d'un pourcentage unique ; qu'ainsi, la SCC Marianne ne connaît pas le coût réel du crédit à elle consenti par la BACI ; que toujours selon le moyen, en se déterminant de la sorte, le juge du fond enjoint à la SCC Marianne de faire des calculs pour obtenir ce coût réel, alors que cette obligation pèse sur la BACI par la mention du TEG ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 33, alinéa 1er de la décision n° 397 précitée, « les établissements de crédit et les systèmes financiers décentralisés sont tenus, lors de l'octroi d'un crédit, de déterminer et de notifier par écrit au client emprunteur, le taux effectif général (TEG) d'intérêt du crédit… » ;

Et attendu qu'en retenant, en l'espèce, qu'« il est clairement mentionné à l'article 21 de la convention de crédit en cause, les intérêts et commissions du crédit accordé par la BACI, de sorte que la SCC Marianne ne pouvait ignorer le montant total à rembourser après obtention dudit prêt ; que dès lors, l'appelante ne peut valablement prétendre que le taux effectif global lui a été dissimulé, alors surtout qu'elle a été régulièrement représentée par ses cogérants qui, de ce fait sont des personnes averties ; que de plus, il ne ressort nullement des pièces produites que le taux effectif global de ce prêt est usuraire comme tente de le faire croire la SCC Marianne », la cour d'appel n'a aucunement violé les dispositions visées à la branche du moyen ; que celle-ci n'est pas également fondée et doit être rejetée ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa quatrième branche

Attendu qu'il est reproché à la cour d'appel d'avoir fait une mauvaise interprétation ou application des dispositions combinées des articles 2 et 3 du décret n°49-259 du 23 février 1949, portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, en ce que pour rejeter la nullité de l'hypothèque pour défaut de capacité de la SCC Marianne à y consentir, la cour d'appel a retenu que « contrairement aux allégations de la SCC Marianne, il ne s'infère pas de ces dispositions que la société de construction ne peut valablement solliciter un prêt ni donner un bien en hypothèque, cet article 3 n'étant relatif qu'au cas où la réalisation effective de l'objet social nécessiterait des appels de fonds supplémentaires », alors, selon la branche du moyen, que les fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social d'une société civile de construction doivent provenir exclusivement des associés proportionnellement à leurs engagements et en aucune façon ne peuvent être à la charge de la société en tant que telle ;

Mais attendu qu'il résulte des dispositions combinées des articles 2 et 3 susvisés qu'il n'est pas interdit à ces formes de sociétés, dont l'objet social est, soit la construction ou l'acquisition d'immeuble, soit la gestion et l'entretien de ces immeubles, de solliciter un prêt, ni donner un bien en hypothèque ;

Qu'en l'espèce, il est constant que c'est en conformité avec les textes régissant cette forme de société que la « collectivité des associés » de la SCC Marianne a sollicité le prêt bancaire et a décidé d'en garantir le remboursement par l'affectation hypothécaire de la parcelle de terrain objet du titre foncier n° 39630 au profit de la BACI ; qu'ainsi, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel ne commet pas le grief allégué ; que la branche dudit moyen n'est pas pertinente et doit être rejetée ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa cinquième branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 254 de l'AUPSRVE, en ce qu'il n'a pas déclaré nul le commandement aux fins de saisie immobilière, alors, d'une part, que le montant de la dette indiqué dans la lettre de dénonciation et de clôture juridique du compte est différent de celui réclamé dans ledit commandement et, d'autre part, en ce que le montant de l'émolument proportionnel à devoir au commissaire de justice est également manifestement erroné ; que selon cette branche moyen, une telle situation équivaut à un défaut de mention de la créance dans le commandement et doit être sanctionnée par la nullité dudit commandement ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 254 de l'AUPSRVE, « à peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie. A peine de nullité, ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble et contenir : 1. La reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette » ;

Attendu, en l'espèce, d'une part, que la différence constatée entre la somme réclamée au jour de la dénonciation du concours et celle de la signification du commandement de payer se justifie par le fait que la somme totale de 792.395.497 F CFA réclamée dans le commandement comprend non seulement le montant principal de la créance, mais également les frais et émoluments ; que cette manière de procéder n'est pas contraire à la disposition visée à la branche du moyen ;

Et, d'autre part, que la mention de l'émolument proportionnel dû au commissaire de justice dans le commandement n'étant sanctionnée d'aucune nullité, le fait que le montant indiqué soit erroné ou non ne peut non plus être une cause de nullité dudit commandement ;

Que la présente branche du moyen n'est pas également fondée et doit être rejetée ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa sixième branche

Attendu, que la SCC Marianne sollicite l'annulation de l'arrêt attaqué pour violation de l'article 1315 du Code civil ivoirien, en ce que la cour d'appel a

inversé la charge de la preuve, en lui reprochant de n'avoir pas prouvé que les sommes versées par la BACI pour le règlement de ses fournisseurs relevaient d'une autre convention alors, selon le moyen, qu'il ne lui appartenait pas de justifier les sommes reçues, mais plutôt à la banque de démontrer que ces sommes versées sur son compte courant étaient conformes à la convention de crédit garantie par une hypothèque, et non à un simple découvert bancaire ne nécessitant pas forcément d'écrit préalable ;

Attendu que selon l'article 1315 du Code civil « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Attendu qu'en retenant que la SCC Marianne « n'a pas été en mesure de prouver qu'elle est liée à la BACI par une autre convention qui justifierait ces paiements effectués entre les mains de ses fournisseurs », la cour d'appel n'a aucunement inversé la charge de la preuve et par conséquent violé les dispositions de l'article visé à la dernière branche du moyen, laquelle, comme les autres, n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt déféré de manquer de base légale en ce que, pour admettre la validité de la convention de crédit, la cour d'appel a affirmé : « qu'ainsi, elle ne peut valablement exciper de ce que le total des sommes décaissées n'a pas atteint le montant de 800.000.000 FCFA convenu pour conclure que les sommes payées à ses fournisseurs pour son compte ne l'ont pas été dans le cadre de la convention de crédit liant les parties ; que de plus, celle-ci n'a pas été en mesure de prouver qu'elle est liée à la BACI par une autre convention qui justifierait ces paiements effectués entre les mains de ses fournisseurs », alors, selon la branche du moyen, qu'au lieu de démontrer l'existence du titre exécutoire, la cour s'est contentée de démontrer que si le crédit convenu n'a pas été mis en place malgré la convention des parties, des sommes ont tout de même été mises en place, sans que SCC MARIANNE n'ait démontré l'existence d'un autre accord ; que, par ailleurs, selon le même moyen, alors que les relevés excipés par la BACI étaient contestés, la cour n'a pas recherché le bien-fondé ou non de ces contestations, manquant ainsi de donner une base légale à sa décision, par insuffisance des motifs ;

Mais attendu que la première et la deuxième branches du deuxième moyen, tirées de la violation de la loi ayant été écartées, aucun manque de base légale ne peut être retenu contre l'arrêt critiqué, lequel est suffisamment motivé ; qu'au demeurant, il résulte de l'arrêt attaqué que la grosse de la convention de crédit produite au dossier constitue effectivement un titre exécutoire, qui fonde la créance dont le montant est réclamé par la BACI; qu'il s'ensuit qu'en statuant

comme elle l'a fait, la cour d'appel a bien motivé sa décision, laquelle n'encourt pas le grief qui lui est fait à tort ; que la branche du moyen n'étant pas fondée doit être rejetée ;

Sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt déféré de manquer de base légale pour absence de motifs, en ce qu'il a considéré que l'article 21 de la convention de crédit mentionne clairement les intérêts et commissions du crédit accordé, de sorte que la SCC MARIANNE ne pouvait ignorer le montant total à rembourser, alors, selon la branche du moyen, qu'en contournant la loi qui impose au banquier d'informer du TEG pour mettre le calcul de celui-ci à la charge de la SCC MARIANNE, la cour n'a pas donné de base légale à sa décision qui, selon le moyen, doit être cassée ;

Et attendu que la troisième branche du deuxième moyen tirée de la violation de la loi a été écartée ; qu'en retenant qu'« il est clairement mentionné à l'article 21 de la convention de crédit en cause, les intérêts et commissions du crédit accordé par la BACI, de sorte que la SCC Marianne ne pouvait ignorer le montant total à rembourser après obtention dudit prêt ; que dès lors, l'appelante ne peut valablement prétendre que le taux effectif global lui a été dissimulé, alors surtout qu'elle a été régulièrement représentée par ses cogérants qui, de ce fait sont des personnes averties », l'arrêt critiqué ne commet pas le grief allégué ; que cette branche du troisième moyen n'est pas également fondée et doit être rejetée ;

Sur le quatrième moyen, tiré de l'omission de statuer

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir omis de statuer sur la demande de la SCC Marianne tendant à voir déclarer, d'une part, que la convention de crédit ne comporte pas de TEG, alors que l'article 33 de la Décision n° 397/12/2010 fait obligation aux banques d'indiquer le TEG applicable au crédit accordé et, d'autre part, que les tableaux d'amortissement produits par la BACI, trois ans après, ne constituent pas une preuve contradictoire valable de la convention des parties sur le TEG ; que cette omission de statuer fait encourir cassation à l'arrêt attaqué ;

Mais attendu qu'il résulte de l'examen de l'acte d'appel de la SCC Marianne et des énonciations de l'arrêt attaqué que la demande tendant à voir déclarer que la convention de crédit ne comporte pas de TEG et que les tableaux d'amortissements ne constituent pas une preuve contradictoire valable de la convention des parties, mais constituent plutôt des arguments pour étayer le moyen tiré de la nullité de la convention de crédit pour dol ; que la cour d'appel, en statuant sur celui-ci, en toutes ses branches, a effectivement considéré que ces arguments ne sont pas pertinents ; qu'il échet dès lors de rejeter également ce moyen comme non fondé ;

Attendu qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi de la SCC Marianne comme non fondé ;

Sur les dépens

Attendu que la SCC Marianne, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la SCC Marianne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier