

N° /Jugement  
du 24/1<sup>er</sup> /2022

**AFFAIRE :**  
Elhadj Alseny BARRY  
C/  
Société Afriland First  
Bank Guinée SA

**OBJET :**  
Annulation de  
mutation d'un titre  
foncier

**DECISION :**  
(Voir dispositif)

**AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE**  
**AUDIENCE DU 24 JANVIER 2022**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

**Président** : Monsieur Sékou KANDE

**Juges consulaires** : Messieurs Cherif DRAME et  
Mamady KOMAH

**Greffière** : Madame Maïmouna DIALLO

**DEMANDEUR** : Elhadj Alseny BARRY, administrateur de  
société, de nationalité guinéenne, domicilié au quartier  
Mafanco, commune de Matam, Conakry, ayant pour  
conseil la société civile professionnelle d'avocats Jurifis  
Consult Guinée ;

**DEFENDERESSE** : La société Afriland First Bank Guinée  
SA, société anonyme avec conseil d'administration, de  
droit guinéen, dont le siège social est au quartier  
Almamya, Commune de Kaloum, Conakry, représentée  
par son Directeur Général, ayant pour conseil la société  
civile professionnelle d'avocats Kabèlè Law Group (KLG),  
représentée par Maître Amara Ibrahima SOUMAH,  
Avocat à la Cour ;

**DEBATS :**

Le jugement suivant a été rendu après que la cause a été  
débattue en plusieurs audiences publiques et mise en  
délibéré pour décision être rendue ce jour ;

**LE TRIBUNAL :**

Vu les pièces du dossier ;

Après avoir entendu les parties en leurs moyens et  
prétentions respectifs ;

Après en avoir délibéré ;

**Faits, procédure, prétentions et moyens des parties :**

Le 24 mars 2013, suivant acte authentique, la société  
Afriland First Bank Guinée SA a accordé un prêt d'argent

à la société SAFRICOM SA avec pour garantie une affectation hypothécaire proposée par Elhadj Alseny BARRY.

La créancière Afriland First Bank Guinée SA a, plus tard, mis en œuvre le pacte comissoire contenu dans la convention de prêt en procédant à la mutation de l'immeuble hypothéqué, sans expertise préalable permettant d'en déterminer la valeur.

Par exploit en date du 1<sup>er</sup> décembre 2021 servi par Maître Abdoulaye BARRY, Huissier de justice à Conakry, Elhadj Alseny BARRY a fait assigner la société Afriland First Bank Guinée SA en annulation de l'inscription de mutation faite sur le titre foncier de son immeuble mis en hypothèque.

À l'appui de son action, Elhadj Alseny BARRY déclare qu'à la date du 24 mars 2013, par devant le notaire Ahmadou DIALLO, la société Afriland First Bank Guinée SA a signé une convention de prêt avec la société SAFRICOM SA dont il est le Président Directeur Général, portant sur un montant de 1.500.000 USD et 10.000.000.000 GNF.

Il indique que pour garantir ce prêt qui servait à financer des activités de SAFRICOM SA, il s'est porté caution personnelle et solidaire à hauteur de 3.000.000 USD en affectant au premier rang son immeuble formant la parcelle n° 11 du lot 4 du plan cadastral de Cameroun, commune de Dixinn, Conakry, d'une contenance totale de 3.539,2419 m<sup>2</sup>, objet du titre foncier n° 01545/2000/TF du 30 janvier 2000.

Elhadj Alseny BARRY affirme que pour encore mieux garantir le paiement intégral et efficient de la créance, la banque et lui ont inséré un pacte comissoire dans la convention, en son article 20. Poursuivant, il ajoute que plus tard, suivant un autre acte authentique du 08 novembre 2016 établi par Maître Yousseuf DIALLO, la convention initiale a fait l'objet d'un avenant qui, tout en

maintenant les anciennes garanties, en a aménagé de nouvelles.

Monsieur Alseny BARRY s'étonne qu'à la suite d'une simple mise en demeure à lui servie le 17 mai 2017, sous le prétexte d'une prétendue défaillance de sa part, la société Afriland First Bank Guinée SA a fait muter l'immeuble en son nom de manière absolument irrégulière et sans expertise préalable, comme voulu par les articles 200 de l'acte uniforme sur les suretés (AUS) et 20 de leur convention.

Il dit contester cette mutation non seulement en raison du fait d'avoir payé l'intégralité de la créance poursuivie, mais surtout, même dans l'hypothèse où il resterait encore devoir, pour le fait que la défenderesse ait fait réaliser le pacte commissaire sans une expertise préalable de l'immeuble.

Il reconnaît à la banque, dans l'effectivité d'une défaillance dans le paiement, le droit de faire muter l'immeuble vers son patrimoine, mais à la condition sine qua non de procéder à une expertise amiable ou judiciaire pour déterminer la valeur de cet immeuble.

Selon lui, la banque a, dans la mise en œuvre du pacte commissaire, ignoré cette formalité obligatoire et essentielle, poussée par son envie de s'accaparer ce bien à forte valeur, au regard de son étendue et son emplacement.

C'est pourquoi, il sollicite du tribunal de constater le défaut d'expertise préalable à la réalisation du pacte commissaire, déclarer cette réalisation irrégulière et en conséquence, annuler l'inscription de la mutation faite en faveur d'Afriland First Bank SA sur le titre foncier n° 01545/2000/TF du 30 janvier 2000, ordonner au conservateur foncier de Conakry de réinscrire audit titre foncier la propriété d'Elhadj Alseny BARRY.

En réplique, la société Afriland First Bank Guinée SA rejette tous les arguments d'Elhadj Alseny BARRY et

soutient avoir régulièrement mis en œuvre le pacte comissoire dont elle bénéficiait en vertu de la convention.

Elle déclare que les prétentions d'annulation du demandeur sont d'autant inopportunes que l'acte uniforme sur les sûretés n'a nullement exigé une expertise préalable à la réalisation du pacte comissoire. Cet acte uniforme, selon elle, pose simplement le principe de l'expertise, laquelle peut alors être en amont comme en aval de la mutation de l'immeuble.

L'Afriland First Bank SA dit avoir respecté toutes les conditions posées par la loi en vue de la réalisation du pacte comissoire, dont la mise en demeure restée sans suite, comme l'admet Elhadj Alseny BARRY lui-même dans son acte introductif.

Mieux, poursuit-elle, l'acte uniforme sur les sûretés ne prévoit aucune sanction contre l'inobservation de l'expertise, étant donné qu'il est d'un principe intangible en droit qu'il n'y a « pas de nullité, sans texte ».

La société Afriland First Bank Guinée SA fait remarquer qu'Elhadj Alseny BARRY sollicite simplement l'annulation de la mutation sans jamais invoquer un texte qui prévoit expressément cette sanction.

Pour ces raisons, elle sollicite du tribunal de dire et juger qu'il n'y a pas lieu à l'annulation de la mutation faite à son profit, après observation de toutes les conditions prévues par la loi.

#### **MOTIFS DE LA DECISION :**

##### **1- Sur l'annulation de la mutation réalisée sur la base du pacte comissoire :**

L'affectant hypothécaire Elhadj Alseny BARRY reproche le défaut d'expertise préalable à la mutation entreprise par Afriland First Bank SA qui, pour sa part, estime que cette formalité n'est pas obligatoirement préalable.

Ainsi, convient-il de citer l'article 200 de l'acte uniforme sur les sûretés : « *Dans les cas prévus aux deux articles (ndlr l'attribution judiciaire et le pacte comissoire) l'immeuble doit être estimé par un expert désigné amiablement ou judiciairement.*

*« Si la valeur excède le montant de la créance garantie, le créancier doit au constituant une somme égale à la différence. S'il existe d'autres créanciers hypothécaires, il la consigne. Toute clause contraire est réputée non écrite ».*

En l'espèce, il est évident comme reconnu par toutes les parties que l'immeuble mis en hypothèque n'a pas fait l'objet d'expertise avant sa mutation en faveur de la créancière.

Cependant, la formulation de l'article 200 est claire en ce qu'elle subordonne l'attribution judiciaire et la réalisation du pacte comissoire à une expertise préalable de l'immeuble, ce pour éviter un déséquilibre des profits entre le créancier et l'affectant.

Autant le juge ne peut procéder à l'attribution judiciaire au créancier sans expertise permettant de déterminer la valeur de l'immeuble, autant le créancier ne peut activer le pacte comissoire sans la même formalité.

D'ailleurs, il n'est pas superfétatoire d'indiquer que l'expertise préalable est la principale caractéristique du pacte comissoire, par rapport à la clause de voie parée qui, elle, est méconnue de l'OHADA et du droit positif guinéen. Le créancier qui s'approprie le bien gagé ou hypothéqué sans préalablement en faire déterminer la valeur par un expert, à l'amiable ou par voie judiciaire, aura contourné les voies d'exécution et sûretés régulières.

Aussi, importe-t-il de rappeler le caractère d'ordre public de l'article 200 de l'AUS au point que le législateur communautaire a, de manière péremptoire, précisé que « Toute clause contraire est réputée non écrite ». Par cette expression, le législateur OHADA retire aux parties

la possibilité de procéder autrement, même de commun accord.

Dans ce cadre, la lecture d'Afriland First Bank estimant que l'expertise (qu'elle reconnaît obligatoire) peut intervenir bien après la mutation, sans limitation de délai, est d'autant plus erronée que si c'était le cas, un créancier n'aurait eu qu'à faire migrer l'immeuble dans son patrimoine, croiser les bras et attendre une éternité pour provoquer l'expertise.

Mieux, la convention réaménagée du 18 novembre 2016 décrit chronologiquement, en son article 6, toute la procédure de la réalisation de l'hypothèque conclue entre les parties. Cet article prévoit l'attribution judiciaire et le pacte comissoire comme mécanismes de réalisation de l'hypothèque, puis énonce que dans ces hypothèses, l'immeuble doit faire l'objet d'expertise amiable, et qu'à défaut d'accord, l'expert sera désigné par le juge à la requête de la partie la plus diligente.

Or, il est évident qu'aucune expertise n'a guidé la mutation faite le 17 août 2017 par la créancière sur le bien mis en garantie par Elhadj Alseny BARRY.

Ensuite, il paraît utile de relever que la doctrine et la jurisprudence sont toutes unanimes pour déterminer les conditions cumulatives suivantes à la réalisation du pacte comissoire : la défaillance du débiteur, la mise en demeure de l'affectant et enfin l'évaluation du bien par expertise.

En l'absence d'un seul de ces éléments, le pacte ne peut valablement s'activer de sorte qu'en l'espèce, faute d'expertise préalable, la mutation faite par l'Afriland First Bank SA est irrégulière et nulle, indépendamment de l'existence de toute créance contre Elhadj Alseny BARRY.

Cette nullité est acquise dès lors qu'elle observe et sanctionne l'inobservation d'une condition impérative de réalisation du pacte comissoire, de sorte qu'elle ne

peut être assujettie à une prévision expresse légale comme l'estime la défenderesse en invoquant le principe (assez relatif) pour lequel : « pas de nullité sans texte ».

En conséquence, il y a lieu d'annuler la mutation contestée, en soulignant la possibilité pour l'Afriland First Bank Guinée SA de réaliser de nouveau le pacte comissoire, le cas échéant, en respectant la triple condition décrite plus haut, étant donné que la garantie à elle accordée (c'est-à-dire l'hypothèque) demeure toujours.

## **2- Sur les dépens :**

Aux termes des dispositions de l'article 741 du CPCEA, les dépens sont à la charge de la partie qui perd le procès, sauf décision contraire du juge.

La société Afriland First Bank Guinée SA ayant perdu la présente procédure, il y a lieu de mettre les entiers dépens à sa charge.

## **PAR CES MOTIFS :**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré ;

**En la forme** : Reçoit Elhadj Alseny BARRY en son action ;

**Au fond** : L'y dit bien fondé ;

Constata la réalisation du pacte comissoire par Afriland First Bank Guinée SA sans expertise préalable de l'immeuble hypothéqué ;

En conséquence, déclare irrégulière et nulle la mutation de l'immeuble formant la parcelle n° 11 du lot 4 du plan cadastral de Cameroun, commune de Dixinn, Conakry, d'une contenance totale de 3.539,2419 m<sup>2</sup>, objet du titre foncier n° 01545/2000/TF du 30 janvier 2000 ;

Ordonne au conservateur foncier de Conakry de réinscrire la propriété d'Elhadj Alseny BARRY à ce titre foncier ;

Dit que la présente décision n'affecte pas l'hypothèque consentie en faveur d'Afriland First Bank Guinée SA ;  
Met les dépens à la charge de la défenderesse ;  
Le tout en application des articles 199 et 200 de l'AUS et 741 du CPCEA ;

**Et la minute est signée par le Président et la Greffière**

*Pour copie conforme*

*Conakry, le 24 janvier 2022*

**Le Chef du greffe**