

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0326/2019  
RG N°0692/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 04/04/2019

Affaire :

1/ Monsieur WALY DIAWARA  
2/ La société PERL INVEST  
(Maître Esther Désirée DAGBO)

Contre  
La Banque Nationale  
d'Investissement  
(Cabinet PATNERS)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit Monsieur Waly DIAWARA et  
la société PERL INVEST en leur  
action ;

Les y dit mal fondés ;

Les déboute de l'ensemble de  
leurs prétentions ;

Les condamne aux entiers dépens  
de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 04 AVRIL 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du jeudi quatre avril de l'an deux mil dix-neuf tenue au  
siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du  
Tribunal ;

**Messieurs KOFFI YAO, N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE,  
DAGO ISIDORE, DOSSO IBRAHIMA, N'GUESSAN GILBERT,  
DICOH BALAMINE**; Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud  
PAULE EMILIE**, Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

1/ **Monsieur WALY DIAWARA**, né en 1941, de nationalité  
malienne, Administrateur de société, demeurant à Bamako,  
quartier Badalabougou, Boîte Postale E 1815 ;

2/ **La société PERL INVEST**, Société par action simplifiée  
Unipersonnelle (SASU), au capital de dix millions (10.000.000) de  
francs CFA, immatriculée au RCCM sous le numéro CI-ABJ-2016-  
B 7720, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angré 8<sup>ème</sup>  
tranche en face de la CNPS, prise en la personne de son  
représentant légal Monsieur OUMAR DIAWARA, demeurant au  
siège social susdit;

**Demandereses**, représentées par leur conseil, **Maître Esther  
Désirée DAGBO**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, sis à  
Abidjan Cocody les Deux-Plateaux Vallons, rue J14, immeuble Les  
Fougères, RDC porte B18, 30 BP 148 Abidjan 30, Tel : 22 41 20  
01 ;

D'une part ;

Et ;

**La Banque Nationale d'Investissement**, Société d'Etat, au capital  
de 20.500.000.000 FCFA, RCCM numéro : CI-ABJ-1998-B-229  
343, ayant son siège social sis à Abidjan Plateau, Avenue  
Marchand, Immeuble SCIAM, 01 BP 670 Abidjan 01 demeurant es-  
qualités audit siège social ;

**Défenderesse**, représentée par son conseil, **Cabinet PARTNERS**,



220817 E-W BM

Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant au 102 rue Louis Lumière, Abidjan-Zone 4C, Immeuble EGONIA, 5ème étage Appt. 5A ; 26 BP 135 Abidjan 26 -Tél. : (225) 21 35 92 91 /92 ; Fax : 21 35 92 9 ; E-mail : [cabinet@partnersavocats.com](mailto:cabinet@partnersavocats.com);

D'autre part ;

**Demandeur**, représenté par son conseil, **Maître Esther Désirée**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Enrôlée le 25 Janvier 2019 pour l'audience du 31 Janvier 2019, l'affaire a été appelée et une instruction a été ordonnée ;

Cette instruction a été confiée au juge N'GUESSAN BODO pour y procéder et le Tribunal a renvoyé la cause et les parties au 07 Mars 2019 pour retour après instruction ;

Appelée le 07 Mars 2019, l'affaire a été appelée et le Tribunal a ordonné la jonction des procédures RG 0326/2019 et RG 00692/2019 puis renvoyé l'affaire au 14 Mars 2019 pour les parties autres que l'Etat de Côte d'Ivoire ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée au 21 Mars 2019 pour toutes les parties ;

A la dernière évocation, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 04 Avril 2019 ;

Advenue cette audience, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et prétentions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 14 janvier 2019, Monsieur Waly DIAWARA et la société PERL INVEST ont fait servir assignation à la société BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI d'avoir à comparaître devant le Tribunal de commerce d'Abidjan pour entendre :

- déclarer leur action recevable et bien fondée ;
- dire et juger valable l'offre réelle de paiement par eux faite



le 23 novembre 2018 à la défenderesse;

- ordonner la mise sous séquestre du terrain d'une superficie de 3ha 05a 12ca issu du morcellement du terrain objet du titre foncier N°129590 du livre foncier de Bingerville/Cocody, correspondant à la valeur de leur dette, soit la somme de 2.419.697.380 Francs CFA en principal et intérêts compris;
- nommer Maître Sokona Sylla, Notaire, en qualité de séquestre dudit terrain objet de l'offre réelle de paiement, avec pouvoir d'effectuer toutes les formalités en vue de la mutation au nom de la défenderesse;
- dire que la créance détenue par la BNI sur Monsieur Waly DIAWARA est éteinte et ordonner la mainlevée de l'hypothèque conventionnelle inscrite sur la parcelle objet du titre foncier N°129 590 de la circonscription foncière de Bingerville
- ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance à distraire au profit du cabinet Esther Désirée Dagbo, Avocat, aux offres de droit ;

Au soutien de leur action, les demandeurs font valoir qu'aux termes de deux actes sous seing privé, respectivement en date des 14 juin et 13 juillet 2017, la BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT a consenti à Monsieur Waly DIAWARA un crédit d'un montant global de 2.300.000.000 Francs CFA en principal ;

Pour sûreté et garantie dudit prêt, la BNI a bénéficié d'un nantissement du portefeuille titres de Monsieur Waly DIAWARA logé dans les livres de BNI Finances ; Par suite de rachat de PERL INVEST, les parties ont substitué la garantie initiale accordée à la BNI à une autre garantie portant sur l'hypothèque d'un terrain de la société PERL INVEST qui s'est porté caution hypothécaire de Monsieur Waly DIAWARA ;

Ainsi, par un acte reçu au rang des minutes de Me Jean Claude NIAMIEN, Notaire à ABIDJAN en date des 20 juillet et 21 août 2017, le nantissement du portefeuille titres de Monsieur Waly DIAWARA logés dans les livres de la BNI FINANCES fut remplacé par une hypothèque de premier rang au profit de la BNI sur une parcelle de terrain sise à Abidjan Cocody Djorogobite II, d'une superficie de 162.498 mètres carrés, formant le lot numéro 784 objet du titre foncier numéro 129.590 de la circonscription foncière de Bingerville, appartenant à la Société PERL INVEST ;

La garantie du prêt de la BNI, par l'effet de la signature de cet acte notarié, reposait désormais sur l'hypothèque consenti par PERL





INVEST sur le terrain susmentionné ;

Comme convenu dans l'acte de cautionnement hypothécaire, cette hypothèque a été effectivement inscrite au livre foncier le 08 septembre 2017 ;

A l'échéance du prêt en juillet 2018, la BNI réclamant le remboursement de la totalité de sa créance, Monsieur Waly DIAWARA par courrier en date du 06 juillet 2018 adressé en son nom par son conseil, lui a proposé de régler ladite créance au moyen d'une dation en paiement portant sur une portion du terrain hypothéqué à valeur égale au montant dû en principal et intérêt ;

En réponse, la BNI par courrier du 06 juillet 2018 subordonnait l'acceptation de cette proposition de dation à la mainlevée préalable de la prénotation inscrite sur ledit terrain par la BNI GESTION ;

Les demandeurs disent avoir accompli toutes les diligences exigées par la BNI ;

Celle-ci n'a cependant pas eu plus de réaction après la signification de l'offre réelle de paiement et la remise du dossier technique de morcellement, de sorte qu'ils ont décidé de saisir le tribunal de céans, aux fins de validation de l'offre réelle de paiement à elle faite ;

Au vu de ces faits et des pièces versées au dossier, le tribunal doit faire droit à leur demande soutiennent-ils ;

Il devra dire ladite offre réelle valable et libératoire et par conséquent, ordonner la mainlevée de l'hypothèque conventionnelle inscrite sur le terrain de la société PERL INVEST, caution hypothécaire du prêt consenti à Monsieur Waly DIAWARA ;

Ils relèvent qu'il est indéniable qu'un accord sur les principes et modalités d'extinction de la dette de Monsieur Waly DIAWARA a été conclu entre les parties ;

En effet, la banque en acceptant la proposition de Monsieur Waly DIAWARA de rembourser le prêt qui lui avait été octroyé par une dation en paiement portant sur une portion du terrain hypothéqué, a scellé un accord entre les parties ;

Cet accord qui les lie désormais à la banque, a fait naître des engagements réciproques auxquels les parties ne peuvent librement se soustraire ;

En effet, il ressort des dispositions de l'article 1134 du code civil relatif aux obligations que « *les conventions légalement tonnées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquée que de leur consentement mutuel ou pour les causes*



*que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;*

Ils ont rempli leur part d'obligation à savoir la mainlevée de la prénotation, le paiement des frais de l'expert immobilier, la transmission au notaire du dossier technique de morcellement du terrain ;

La BNI a également rempli une part de ses obligations, notamment la désignation de l'expert immobilier chargé d'évaluer le terrain, la désignation d'un notaire pour formaliser l'acte de dation en paiement, l'arrêt des comptes du débiteur dans ses livres et la transmission au notaire des différentes pièces du dossier ;

Dès lors, la résistance opposée par la BNI pour recevoir paiement de sa créance, matérialisée par son refus de signer les actes notariés de dation et en conséquence le refus de recevoir le terrain à elle affecté à titre de paiement ne se justifie plus ;

La BNI a consenti librement à la proposition de remboursement de la créance au moyen d'une dation en paiement ; Son consentement n'a jamais été révoqué de sorte qu'elle demeure toujours liée aux accords conclus avec eux ; Elle n'a d'autre choix que de remplir son obligation et donc d'exécuter de bonne foi l'engagement souscrit envers eux, prétendent les demandeurs ;

Ils relèvent que faisant application de l'article 1257 du code civil, ils ont par exploit d'huissier en date du 23 novembre 2018, signifié à la BNI, l'offre réelle portant sur la remise du terrain qui lui était affecté en guise de paiement comme convenu ;

Cette offre réelle qui vaut paiement, a mis à la disposition de la BNI portion de terrain d'une superficie de 3ha 05a 12ca issue du morcellement du terrain objet du titre foncier N°129590 du livre foncier de Bingerville/Cocody, correspondant à la valeur de la dette d'un montant de 2.419.697.380 Francs CFA en principal et intérêts compris ;

Dès lors, la créance de la banque sur Monsieur Waly DIAWARA doit être déclarée éteinte et la société PERL INVEST libérée de la garantie hypothécaire qu'elle avait consentie à la BNI ;

En réplique la BNI indique que par acte sous-seing privé en date du 15 juin 2017, elle a consenti à Monsieur Waly DIAWARA un prêt d'un montant total de 1.300.000.000 Francs CFA en principal destiné au financement des travaux de construction de biens immobiliers à hauteur de 300.000.000 Francs CFA et à l'acquisition de titres NSIA à hauteur de 1.000.000.000 Francs CFA ;

Le 14 juillet 2017, par un deuxième acte sous-seing privé, elle a consenti à Monsieur Waly DIAWARA une ligne de crédit d'un montant de 1.000.000.000 FCFA en principal, destinée à l'acquisition de titres NSIA à hauteur de 1.000.000.000 FCFA ;





A la sûreté et garantie de ces prêts, Monsieur Waly DIAWARA a consenti un nantissement sur les titres NSIA à acquérir ; En cours d'exécution de la convention, Monsieur Waly DIAWARA a procédé à une substitution de garantie en donnant, en lieu et place du nantissement des titres NSIA, en hypothèque, une parcelle de terrain appartenant à la société PERL INVEST SASU d'une superficie de 162.498 M2, formant le lot 784, objet du Titre foncier 129. 590 sise à Abidjan Cocody Angré Dzorogobité II ;

A l'échéance, elle a réclamé le remboursement des prêts, dont l'encours s'élevait à la somme de 2.419.697.380 FCFA ; Monsieur Waly DIAWARA a proposé l'extinction de sa dette au moyen d'une dation portant sur une partie de la parcelle de terrain hypothéquée, de la valeur du prêt ;

Elle a donné son accord de principe à cette dation en paiement en demandant à Monsieur Waly DIAWARA de procéder à l'expertise de la parcelle en vue du morcellement ;

Cependant, elle apprendra que cette parcelle de terrain faisait l'objet d'une contestation de la société SIDD qui l'avait acquise dans le cadre de l'opération d'acquisition de la société PERL INVEST SASU auprès de BNI GESTION ;

En effet, contestant la contenance et la valeur des actifs immobiliers dont la parcelle objet de la dation en paiement proposée, acquis dans le cadre de l'acquisition de la société PERL INVEST SASU, Monsieur Oumar DIAWARA, Président de la société PERL INVEST SASU, a saisi le Juge d'instruction d'une plainte contre l'ex-directrice générale de BNI GESTION et de la BNI elle-même ;

L'Etat de Côte d'Ivoire, contestant à son tour la régularité de cette opération de cession de la société PERL INVEST SASU, a également saisi le juge d'instruction d'une plainte avec constitution de partie civile contre Monsieur Oumar DIAWARA et autres ; Cette procédure est enregistrée au 5ème Cabinet d'instruction sous le numéro RI 109/18 ;

Mais, alors que la plainte relative aux actifs immobiliers de la société PERL INVEST SASU est en cours d'instruction, Monsieur Waly DIAWARA, avec l'accord de la société PERL INVEST SASU, fait des offres réelles de paiement portant sur ladite parcelle ;

La défenderesse déclare avant toute défense au fond, que les demandeurs n'ont pas procédé à la tentative de règlement amiable du litige requise par la loi avant la saisine du tribunal de commerce ;

Elle indique que leur action doit donc être déclarée irrecevable pour défaut de règlement amiable préalable ;

Sur le fond du litige, elle fait valoir que Monsieur Waly DIAWARA



ne peut lui opposer une prétendue existence d'un accord intervenu entre eux ;

La BNI précise à cet effet, que pour que les conventions tiennent lieu de loi aux parties, il faut que lesdites conventions aient été légalement conclues ; Pour que les conventions soient légalement conclues, il faut que le consentement d'une des parties n'ait pas été surpris par dol ;

En l'espèce, soutient-elle, il est constant que le terrain, objet des offres réelles, fait partie d'un ensemble immobilier qui est au centre d'un litige pénal pendant devant le Juge d'instruction ;

Monsieur Waly DIAWARA, père de Monsieur Oumar DIAWARA, ne l'a pas informé de ce que le terrain qu'il proposait pour la dation en paiement faisait l'objet d'un litige pénal ;

Elle indique que son accord de principe à la proposition de dation en paiement a été donné en méconnaissance de cette information majeure ; Elle était juste informée de la prénotation au profit de la BNI-GESTION ;

Si elle avait cette information, allègue la BNI, elle n'aurait pas donné son accord de principe en faveur d'une dation en paiement portant sur une parcelle de terrain qui fait l'objet d'un litige pénal ; Elle n'a donc pas donné un consentement valable ;

Au regard des circonstances de la cause, conclut-elle, les demandeurs n'ont valablement pu faire d'offres réelles de paiement portant sur ladite parcelle ;

La BNI, par exploit d'huissier en date du 22 février 2019, a assigné l'Etat de Côte d'Ivoire en intervention volontaire en faisant valoir que la décision à intervenir suite l'action des demandeurs, pourrait préjudicier aux intérêts de l'Etat de Côte d'Ivoire qui a porté plainte avec constitution de partie civile dans les procédures pénales relatives aux actifs financiers de la société PERL INVEST SASU en cours et qu'il pourrait alors user de la tierce opposition contre ladite décision ;

Suite à son assignation, l'Etat de Côte d'Ivoire déclare dans des écritures que, l'Agence Judiciaire du Trésor, estimant que la cession de créance de la société PERL INVEST SASU a été faite à Monsieur Oumar DIAWARA en fraude des droits de l'Etat de Côte d'Ivoire dont elle assure la sauvegarde, a porté plainte devant le Doyen des Juges d'instruction du Tribunal d'Abidjan-Plateaux contre ce dernier pour complicité d'abus de biens sociaux et blanchiment de capitaux ;

Pour éviter que les actifs immobiliers de cette société ne se distraient, le Juge d'instruction a pris le 17 décembre 2018 une ordonnance aux fins d'interdiction de transactions immobilières sur



les actifs de la société PERL INVEST SASU ; A compter de la prise de ladite ordonnance, ces actifs immobiliers sont rendus indisponibles et ne peuvent faire l'objet d'aucune transaction ; Cette mesure conservatoire a été prise en attendant l'aboutissement de la procédure correctionnelle ;

En conséquence, précise l'Etat de Côte d'Ivoire, la société PERL INVEST SASU ou quiconque, doit s'interdire d'utiliser l'un de ces actifs pour servir de moyen de paiement au risque de voir annuler ladite transaction et de s'exposer à des poursuites judiciaires ;

Il conclut ses déclarations en soulignant qu'aucun paiement fondé sur les actifs immobiliers de la société PERL INVEST SASU visé dans l'ordonnance suscitée ne peut lui être opposé et qu'il se réserve le droit de l'attaquer par toutes les voies de droit ;

Monsieur Waly DIAWARA et la société PERL INVEST rejettent les arguments avancés par la BNI pour s'opposer à leur action ; Ils indiquent en premier lieu qu'ils ont satisfait à la procédure de tentative de règlement amiable ;

En second lieu, ils soutiennent qu'il est établi que la banque a donné son consentement à la dation en paiement en toute connaissance de cause et sans aucune pression, en ce sens qu'en sa qualité d'actionnaire important de la BNI-GESTION, elle était au fait des actes majeurs de cette entreprise et donc des procédures pénales en cours ;

Ils ajoutent que l'ordonnance d'interdiction de transaction des biens de la société PERL INVEST SASU a été prise bien après la signification de l'offre réelle de paiement qui, elle, est datée du 23 Novembre 2018 ;

Ainsi, la prise d'effet de l'ordonnance étant effective à la date de sa signature le 17 décembre 2018, les transactions passées avant cette date ne pouvaient être remises en cause, la bonne foi du débiteur propriétaire des biens étant avérée ;

Le blocage et le silence de la BNI affiché dans l'exécution de la dation, lesquels ont retardé sciemment cette opération, dénotent de la responsabilité de la BNI dans l'échec de la transaction ;

Aussi, l'indisponibilité du bien intervenu bien après l'offre réelle de paiement ne peut en aucun cas leur être opposable ;

Ils indiquent que suivant l'article 1257 du code civil, « *Lorsque le créancier refuse de recevoir son paiement, le débiteur peut lui faire des offres réelles, et au refus du créancier de les accepter, consigner la somme ou la chose offerte. Les offres réelles suivies d'une consignation libèrent le débiteur : elles tiennent lieu à son égard de paiement, lorsqu'elles sont valablement faites, et la chose ainsi consignée demeure aux risques du créancier.* » ;





En l'espèce, l'offre réelle de paiement a été valablement faite le 23 novembre 2017 conformément aux dispositions de l'article 1258 du code civil et le Tribunal a été sollicité aux fins de constater la validité de ladite offre, laquelle a également été faite au moment où le bien était disponible ; En effet, le bien concerné demeure à ce jour la propriété exclusive de la société PERL INVEST et de son Président et non de l'Etat de Côte d'Ivoire comme on veut le faire croire ;

L'indisponibilité dudit bien n'est que temporaire, l'ordonnance du juge d'instruction n'étant qu'une mesure conservatoire ;

La BNI en tout état de cause conservera toujours son recours contre ses débiteurs si par extraordinaire ledit bien venait à être confisqué par l'Etat ;

Il plaira ainsi au Tribunal, plaident-ils, de bien vouloir constater la validité de l'offre réelle de paiement signifiée le 23 novembre 2018 et consigner ledit bien par une mise sous séquestre entre les mains de Me SOKONA SYLLA, Notaire ou de tout autre notaire qu'il lui plaira de désigner, en attendant sa prise en possession effective par la BNI ;

Les demandeurs déclarent cependant, que si le tribunal estimait que la procédure pénale contre Monsieur Oumar Diawara évoquée par la BNI pourrait être un obstacle à la validation de l'offre réelle de paiement portant sur le terrain donné en dation, ils sollicitent le sursis à statuer en application de l'article 26 de la loi 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce et de l'article 140 du code de procédure civile ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

La défenderesse, la BNI, a comparu et conclu ;

Il y a donc lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, « les tribunaux de commerce statuent :

En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé ;

En premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;



En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé ; Il sied dès lors de statuer en premier ressort ;

### **Sur le sursis à statuer**

Les demandeurs déclarent que si le tribunal estime que la procédure pénale intentée contre Monsieur Oumar DIAWARA évoqué par la BNI constitue un obstacle à sa demande en validation de la convention de l'action en paiement, qu'il ordonne le sursis à statuer ;

Il convient d'indiquer que la validité de l'offre de paiement ne dépend pas de la procédure pénale évoquée qui n'a aucune incidence sur elle, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de surseoir à statuer à cet égard ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

La défenderesse reproche aux demandeurs de n'avoir pas satisfait à la formalité de tentative de règlement amiable du litige requise par la loi avant la saisine du tribunal de commerce ;

Elle conclut donc à l'irrecevabilité de l'action pour ce motif ;

Il résulte cependant des pièces produites au dossier de la procédure notamment du courrier en date du 12 novembre 2018, notifié à la BNI le 14 novembre 2018, que les demandeurs ont invité par le canal de leur Avocat, Maître Esther Désirée Dagbo, qui a reçu mandat spécial à cet effet, à un règlement amiable du litige qui les oppose ;

Il s'ensuit que la tentative de règlement amiable prévue par les 5 et 41 de la loi de N° 2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création organisation et fonctionnement des juridictions de commerce a été entreprise ;

Le moyen d'irrecevabilité de l'action soulevé par la défenderesse est inopérant en l'espèce et doit être rejeté ;

L'action ayant été introduite dans le respect des exigences légales de forme et de délai, il y a lieu de la déclarer recevable ;

### **Au fond**

#### **Sur la validité de l'offre réelle de paiement**

Les demandeurs sollicitent que le tribunal déclare valable l'offre réelle de paiement par eux faite à la société BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI en paiement de sa dette de Monsieur Waly DIAWARA ;

La société BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI s'oppose à leur demande en faisant valoir avec L'Etat de COTE

D'IVOIRE, intervenant forcé dans la procédure, que la parcelle de terrain que Monsieur Waly DIAWARA prétend lui donner en paiement est indisponible du fait des procédures pénales dont elle fait l'objet et surtout en vertu de l'ordonnance du Doyen du Juge d'instruction du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau interdisant toutes transactions immobilières sur les actifs immobiliers de la société PERL INVEST ;

L'article 1257 du code civil dispose que « *Lorsque le créancier refuse de recevoir son paiement, le débiteur peut lui faire des offres réelles, et au refus du créancier de les accepter, consigner la somme ou la chose offerte ;*

*Les offres réelles suivies d'une consignation libèrent le débiteur ; elles tiennent lieu à son égard de paiement, lorsqu'elles sont valablement faites et la chose ainsi consignée demeure aux risques du créancier. » ;*

L'article 1258 du même code quant à lui précise que « *Pour que les offres réelles soient valables, il faut :*

*1°) qu'elles soient faites au créancier ayant la capacité de recevoir, ou à celui qui a pouvoir de recevoir pour lui ;*

*2°) qu'elles soient faites par une personne capable de payer ;*

*3°) qu'elles soient de la totalité de la somme exigible, des arrérages ou intérêts dus, des frais liquidés, et d'une somme pour les frais non liquidés, sauf à la parfaire ;*

*4°) que le terme soit échu, s'il a été stipulé en faveur du créancier ;*

*5°) que la condition sous laquelle la dette a été contractée soit arrivée ;*

*6°) que les offres soient faites au lieu dont on est convenu pour le paiement, et que, s'il n'y a pas de convention spéciale sur le lieu du paiement, elles soient faites ou à la personne du créancier, ou à son domicile, ou au domicile élu pour l'exécution de la convention ;*

*7°) que les offres soient faites par un officier ministériel ayant caractère pour ces sortes d'actes. » ;*

En vertu de ces dispositions, le débiteur dont le créancier refuse de recevoir paiement de ce qui lui est dû, a la possibilité de lui faire des offres réelles de paiement qui consistent à lui présenter ou à mettre à sa disposition la somme ou l'objet convenu pour le paiement ; Toutefois des conditions énumérées par l'article 1258 doivent être réunies pour que l'offre réelle de paiement soit valable, entre autres, que l'offre de paiement soit de la totalité de la somme exigible ;



En l'espèce, le débiteur, Monsieur Waly DIAWARA offre de payer sa dette d'un montant de 2.419.697.380 Francs CFA par la remise d'une portion du terrain d'une superficie de 3ha 05a 12ca issue du morcellement du terrain sis à Abidjan Cocody Djorogobite II, formant le lot numéro 784 objet du titre foncier numéro 129.590 de la circonscription foncière de Bingerville, appartenant à la Société PERL INVEST ;

Il convient dès lors de constater que la parcelle de terrain que Monsieur Waly DIAWARA offre en paiement n'est pas l'objet de sa dette, celle-ci consistant plutôt au paiement d'une somme d'argent d'un montant de 2.419.697.380 Francs CFA ;

A cet égard, l'offre réelle de paiement faite par Monsieur Waly DIAWARA n'est pas valable en application de l'article 1258-3° du code civil ci-dessus cité qui requiert de ladite offre, qu'elle soit de la totalité de la somme exigible ;

Monsieur Waly DIAWARA invoque cependant un accord de dation paiement en vertu duquel, il aurait convenu avec la société BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI, que le terrain sus indiqué, lui soit donné en paiement en lieu et place de la somme de 2.419.697.380 Francs CFA ;

Relativement à la dation en paiement invoquée par Monsieur Waly DIAWARA, il est acquis aux débats que l'accord devant matérialiser ladite dation, n'a pas été signé par les parties ;

Il est certes constant que Monsieur Waly DIAWARA et la société PERL INVEST ont accompli toutes les diligences auxquelles la société BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI avait subordonné son accord pour la signature de la convention de dation en paiement ; Cependant, invoquant l'indisponibilité de la parcelle de terrain urbain devant faire l'objet de la dation en paiement en vertu d'une ordonnance du Juge d'Instruction interdisant toutes transactions immobilières sur les actifs de la société PERL INVEST, les parties n'ont pu conclure ladite convention aux termes de laquelle, la parcelle de terrain appartenant à la Société PERL INVEST devait être donnée en paiement ;

Au demeurant, la propriété de l'immeuble que Monsieur Waly DIAWARA entendait donner en paiement, étant disputée et faisant l'objet de procédures judiciaires qui le rendent indisponible à toutes transactions immobilières, ledit immeuble ne peut valablement être donné en paiement en application de l'article 1238 du code civil qui dispose que « *Pour payer valablement, il faut être propriétaire de la chose donnée en paiement, et capable de l'aliéner.* » ;

Il s'infère de ce qui précède, que l'offre réelle de paiement faite par Monsieur Waly DIAWARA ne réunit pas les conditions exigées par les dispositions des articles 1257 et suivants du code civil pour sa validité ;





L'offre réelle de paiement alléguée par les demandeurs n'est donc pas valable ;

Il convient par conséquent de déclarer la demande en validité de ladite offre mal fondée et de la rejeter ;

#### **Sur le bien-fondé de la demande de mise sous séquestre**

Les demandeurs sollicitent la mise sous séquestre du terrain objet de l'offre réelle de paiement de la dette de Monsieur Waly DIAWARA dans l'attente de sa prise en possession effective par la société BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI ;

Le tribunal ayant sus jugé que l'offre réelle de paiement portant sur cet immeuble n'est pas valable, la demande aux fins de le mettre sous séquestre à ce titre ne se justifie pas ;

Il sied donc de rejeter cette demande comme mal fondée ;

#### **Sur la mainlevée de l'hypothèque conventionnelle**

Les demandeurs sollicitent également la mainlevée de l'hypothèque conventionnelle consentie par la société PERL INVEST en garantie du paiement de la dette de Monsieur Waly DIAWARA portant sur le terrain objet du titre foncier N°129 590 de la circonscription foncière de Bingerville au motif que la dette est éteinte par l'offre réelle de paiement par lui faite ;

Il convient d'indiquer que l'offre réelle de paiement sur laquelle les demandeurs se fondent, a été jugée non valable et la demande de mise sous séquestre subséquente du bien donné en paiement, rejetée ;

La dette de Monsieur Waly DIAWARA d'un montant de 2.419.697.380 Francs CFA n'est donc pas éteinte ;

Les demandeurs sont donc mal fondés à solliciter de ce chef, la mainlevée de l'hypothèque alléguée ; Il convient dès lors de les débouter cette demande ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Les demandes principales ayant été rejetées, l'exécution provisoire sollicitée, est dès lors sans objet et doit être rejetée ;

#### **Sur les dépens**

Les demandeurs succombant, ils doivent supporter les entiers dépens de l'instance ;



## PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit Monsieur Waly DIAWARA et la société PERL INVEST en leur action ;

Les y dit mal fondés ;

Les déboute de l'ensemble de leurs prétentions ;

Les condamne aux entiers dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours mois et an que dessus ;

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. / .**



*[Handwritten signature of the President and Greffier]*

113 002828-14

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 22 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 40  
N° 220 Bord. 304/21  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et de Timbre  
*[Signature]*



RECEIVED  
JAN 2 1971  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION  
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE  
WASHINGTON, D. C. 20535