

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3655/2018

JUGEMENT ADD CONTRADICTOIRE
DU 10/04/2019

Affaire :

Maître AYEKOUE TEBY

(Cabinet 313)

C/

LA SOCIETE DE DEVELOPPEMENT
IMMOBILIERE ITALO-IVOIRIEN dite
SD3I

(Maître KOUAKOU HANGBAN)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables mais mal fondés, les dires et observations du 13 décembre 2018 déposés par la société SOCIETE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ITALO-IVOIRIEN dite SD3I ;

Constate que les formalités légales exigées pour parvenir à la vente du terrain urbain non bâti d'une contenance de 400.000 m2 situé à Ahoué, sous-préfecture de Brofodoumé, route d'Alépé formant le titre foncier N°201.199 de la circonscription foncière d'Anyama appartenant à la société SD3I ont été régulièrement accomplies par Maître AYEKOUE TEBY, créancier poursuivant ;

Lui en donne acte ;

Valide en conséquence le commandement valant saisie immobilière en date du 08 octobre 2018 ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience d'adjudication fixée au 22 mai 2019 ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du dix Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,** Greffier ;

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

Maître AYEKOUE TEBY, majeur, de nationalité ivoirienne, Docteur en droit, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan (Barreau de Côte d'Ivoire), demeurant à Abidjan Cocody Cité des Arts, Bâtiment T1, Appartement N°10, escalier B, 1^{er} étage, 01 BP 7068 Abidjan 01, Tel : 05 81 44 61;
Lequel fait élection de domicile au cabinet 313, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Treichville, Angle Avenue 8, Rue 38, immeuble « Nanan-Yamousso », escalier (1) Shell, 1^{er} étage, porte 143, 04 BP 744 Abidjan 04, Tel : 21 37 57 96 / 21 24 73 72;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

La Société de Développement Immobilière Italo-ivoirien dite S.D.3.I, Société Anonyme avec conseil d'administrateur, au capital de 20.000.000 de FCFA, dont le siège social est à Abidjan, Cocody Angré 7^{ème} Tranche, 08 BP 3168 Abidjan 08, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur EMETT Luca, directeur général;
Ayant pour conseil Maître KOUAKOU HANGBAN, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody Riviera 2, rond-point, Ste famille, résidence la paix 1, 2^{ème} étage, Appartement N°08, Tel : 22 49 98 16 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

02577 01
M. AYEKOUE

Enrôlée pour l'audience éventuelle du mercredi 19 décembre 2018, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 26 décembre 2018 pour la demanderesse;

A l'audience du 26 décembre 2018, la cause a été renvoyée au 02 janvier 2019 pour la demanderesse;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 février 2019 ;

Advenue ladite audience, le délibéré a été rabattu puis renvoyé au 13 février 2019 pour Maître AYEKOUE TEBY et production de pièces ;

A la date du 13 février 2019, la cause a été renvoyée au 20 février 2019 pour le même motif ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 mars 2019 ;

Advenue la date du 27 mars 2019, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Il ressort des faits de la cause que, suivant jugement n°1466 rendu le 08 juin 2007, le tribunal de commerce d'Abidjan a condamné la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ITALO IVOIRIEN dite SD3I, à payer à Maitre AYEKOUE TEBY, la somme de cent soixante-cinq millions (165.000.000) de francs FCFA ;

La SD3I n'ayant pas relevé appel, Maitre AYEKOUE TEBY s'est fait délivrer un certificat de non appel et de non opposition le 16 août 2017 ;

Face au refus de la défenderesse de s'exécuter, il a entrepris l'exécution de la décision en procédant à la saisie de ses biens meubles ;

Toutefois, les biens mobiliers de la défenderesse étant insuffisants pour payer sa créance, il a, pour en garantir le paiement, obtenu, par ordonnance N°2994/2017 du 20 août 2017, rendue par la juridiction présidentielle du tribunal de céans, une autorisation pour prendre une inscription d'hypothèque conservatoire sur le terrain urbain non bâti d'une contenance de 400.000 m² situé à Ahoué, sous-préfecture de Brofodoumé, route d'Alépé formant le titre foncier N°201.199 de la circonscription foncière d'Anyama appartenant à la société SD3I ;

Cette hypothèque conservatoire a été validée suivant jugement contradictoire N° 0130/2018 rendu le 22 mars 2018, par le tribunal de commerce d'Abidjan, qui a ordonné son inscription définitive ;

Ainsi, par le canal de son conseil, le cabinet 313 de maître BILE KOUAME FELIX, Maître AYEKOUE TEBY a fait servir par exploit d'Huissier en date du 08 octobre 2018, à la SD3I, un commandement valant saisie immobilière à l'effet de voir celle-ci lui payer dans le délai de 20 jours, la somme totale de deux cent vingt-trois millions deux cent soixante-dix-huit mille (223.278.000) francs FCFA, faute de quoi, ledit commandement sera transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à compter de sa publication ;

Le commandement sus indiqué étant resté sans suite, ce dernier, toujours par le canal de son conseil, a déposé au greffe du tribunal de commerce de céans, sous le N°2780/GTCA/2018, le 31 octobre 2018, le cahier des charges contenant les conditions et modalités de la vente de l'immeuble ainsi saisi ;

En réponse, la défenderesse a déposé au greffe du tribunal de ce siège, le 13 décembre 2018, ses dires et observations relatifs à la procédure de saisie immobilière entreprise contre elle ;

Il ressort de ses dires et observations qu'elle soulève la nullité du cahier des charges pour violation des dispositions des articles 266 et 267 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Elle relève que selon l'article 266 sus évoqué, à peine de déchéance, le cahier des charges doit être déposé dans un délai de 50 jours à compter de la publication du commandement ;

Elle souligne que le cahier des charges a été déposé le 31 octobre 2018, la sommation d'avoir à prendre communication du cahier des charges lui a été délivrée le 06 novembre 2018 et la publication du commandement au livre foncier a été faite le 12 novembre 2018 ;

Elle estime donc que le cahier des charges déposé avant la publication du commandement est nul et de nul effet ;

Elle poursuit que selon l'article 267 de l'acte uniforme susmentionné, au cahier des charges est annexé l'état des droits réels inscrits sur l'immeuble concerné délivré par la conservation foncière à la date du commandement ;

Elle fait remarquer que l'état des droits réels à la date de publication du commandement diffère en nature et en consistance de celui annexé par Maitre AYEKOUE TEBY aux termes de son cahier des charges ;

Elle estime que le défaut de production d'un état des droits réels grevant l'immeuble saisi à la date du commandement, et annexé au cahier des charges, constitue une irrégularité prescrite à peine de nullité du cahier des charges ;

Elle argue donc que le cahier de charge pour ces raisons doit être déclaré nul ;

Subsidiairement au fond, elle prétend que par ordonnance N° 3451 du 27 novembre 2018, la juridiction des référés lui a accordé un délai de grâce de 06 mois par le report du paiement de sa dette, et, ce à compter du prononcé de la décision qui expire le 27 mai 2019 ;

Elle affirme que le délai de grâce est une cause grave et sérieuse de la remise de l'audience éventuelle et que le tribunal doit donc reporter l'audience éventuelle au-delà de la date du 27 mai 2019, à une date qui lui plaira ;

En outre, elle excipe que la saisie porte sur un immeuble non bâti de 400.003 mètres carrés dont la valeur est de 6.000.045.000 FCFA, à raison de 15.000 FCFA le mètre carré ;

Elle souligne que la créance de Maitre AYEKOUE TEBY évaluée à 223.278.000 FCFA est largement en deça de la valeur vénale de l'immeuble objet de la saisie et correspond en réalité à une parcelle de 14.885 mètres carrés, soit 1 ha 48 a 85 ca ;

Elle demande donc au tribunal le morcellement à ses frais de la parcelle, et le cantonnement de la saisie sur une superficie maximale de 4 hectares au lieu de 40 hectares et la distraction à son profit du surplus de la superficie de l'immeuble saisi ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a comparu et fait valoir ses dires ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur la recevabilité des dires et observations

L'article 270 alinéa 3 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose que : « ...*les dires et observations seront reçus, à peine de déchéance jusqu'au cinquième jour précédant l'audience éventuelle et qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, dans ce même délai, la demande en résolution d'une vente antérieure ou la poursuite de folle enchère d'une réalisation forcée antérieure, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions.*» ;

Il résulte de ces dispositions que les dires et observations doivent être déposés, à peine de déchéance, au plus tard le cinquième jour précédant l'audience éventuelle ;

En l'espèce, le tribunal constate que les dires ont été déposés par les défendeurs le 13 décembre 2018 alors que l'audience éventuelle a été fixée au 19 décembre 2018 ;

Il s'ensuit que le délai de 05 jours prescrit par la loi pour le dépôt des dires avant ladite audience a été respecté ;

Dès lors, en application des dispositions sus visées, ces dires et observations sont recevables ;

AU FOND

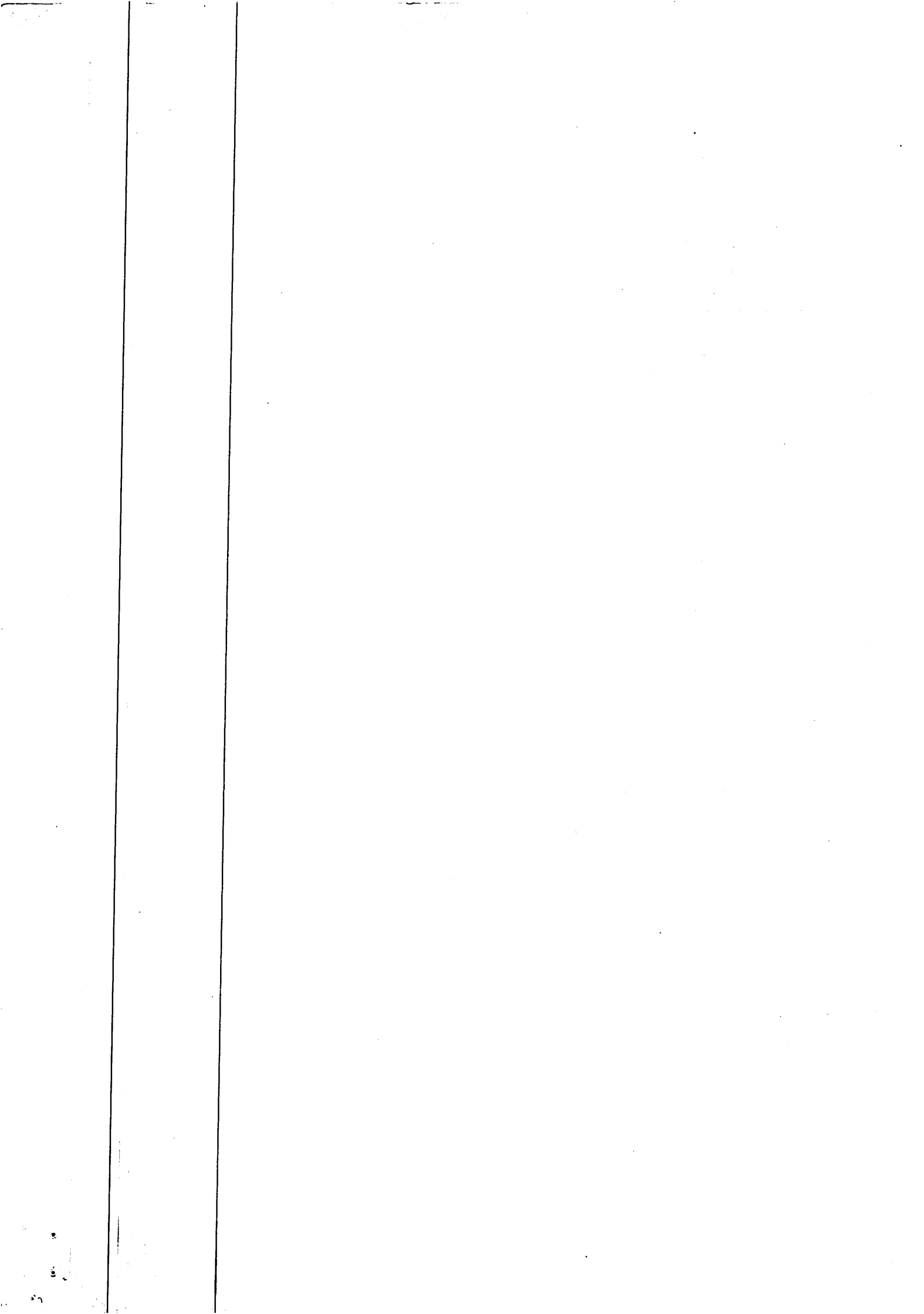
Sur le bien-fondé des dires et observations

Sur la nullité du cahier des charges pour violation des articles 266 et 267 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

La défenderesse prie de déclarer nul le cahier des charges au motif qu'il a été déposé avant la publication du commandement et que l'état des droits réels à la date de publication du commandement diffère en nature et en consistance de celui annexé par Maître AYEKOUE TEBY aux termes de son cahier des charges ;

Le tribunal précise que la saisie immobilière obéit à des formalités prescrites par l'acte uniforme portant organisation des

et



procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Selon l'article 267 précise que : « *Le cahier des charges contient à peine de nullité :*

- 1) *l'intitulé de l'acte ;*
- 2) *l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées contre le débiteur et du commandement avec la mention de sa publication ainsi que des autres actes et décisions judiciaires intervenus postérieurement au commandement et qui ont été notifiés au créancier poursuivant;*
- 3) *l'indication de la juridiction ou du notaire convenu entre le poursuivant et le saisi devant qui l'adjudication est poursuivie; l'indication du lieu où se tiendra l'audience éventuelle prévue par l'article 270 ;*
- 5) *les nom, prénoms, profession, nationalité, date de naissance et domicile du créancier poursuivant;*
- 6) *les nom, qualité et adresse de l'avocat poursuivant;*
- 7) *la désignation de l'immeuble saisi contenue dans le commandement ou le procès-verbal de description dressé par l'huissier ou l'agent d'exécution;*
- 8) *les conditions de la vente et, notamment, les droits et obligations des vendeurs et adjudicataires, le rappel des frais de poursuite et toute condition particulière;*
- 9) *le lotissement s'il y a lieu ;*
- 10) *la mise à prix fixée par le poursuivant, laquelle ne peut être inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble. La valeur de l'immeuble doit être appréciée, soit au regard de l'évaluation faite par les parties lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, soit, à défaut, par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables.*

Au cahier des charges, est annexé l'état des droits réels inscrits sur l'immeuble concerné délivré par la conservation foncière à la date du commandement. » ;

Il ressort de la lecture de ce texte que le cahier des charges doit contenir les mentions susvisées à peine nullité ;

Il est constant que le dépôt antérieur du cahier des charges à la publication du commandement ainsi que la différence entre l'état des droits réels à la date de publication du commandement et celui annexé au cahier des charges ne font pas partie des mentions devant figurer dans le cahier des charges à peine de nullité ;

En outre, aucun texte de l'acte uniforme ne sanctionne par la nullité le cahier des charges déposé avant la publication du commandement ;

En outre, la défenderesse ne rapporte pas la preuve d'un préjudice subi du fait du dépôt du cahier des charges antérieur à la publication ;

Il y a donc lieu de rejeter ce moyen soulevé par la défenderesse ;

Sur la remise de l'audience éventuelle

La défenderesse prétend que par ordonnance N° 3451 du 27 novembre 2018, la juridiction des référés lui a accordé un délai de grâce de 06 mois par le report du paiement de sa dette, ce à compter du prononcé de la décision jusqu'au 27 mai 2019 ;

Elle affirme que le délai de grâce étant une cause grave et sérieuse de la remise de l'audience éventuelle, le tribunal doit donc reporter l'audience éventuelle au-delà de la date du 27 mai 2019, à une date qui lui plaira ;

Toutefois, il ressort de l'arrêt N° 345/2019 du 24 janvier 2019 que ladite ordonnance a été infirmée par la cour d'appel de commerce d'Abidjan au motif que lorsque la procédure de saisie est mise en œuvre, comme c'est le cas en l'espèce, le débiteur ne peut solliciter un délai de grâce en se fondant sur les dispositions l'article 39 de l'acte uniforme sus invoqué ;

Dans ces conditions, l'ordonnance accordant le délai de grâce sur lequel se fonde la défenderesse pour demander la remise de l'audience éventuelle ayant été remise en cause, elle est mal fondée à solliciter la remise de l'audience éventuelle pour ce motif ;

Dès lors, il y a lieu de dire sa demande mal fondée et de la rejeter ;

Sur le morcellement de la parcelle objet de la saisie et la distraction à son profit du surplus de la superficie de l'immeuble saisi

La défenderesse soutient que la créance de Maitre AYEKOUE TEBY évaluée à 223.278.000 FCFA est largement en deça de la valeur vénale de l'immeuble objet de la saisie et correspond en réalité à une parcelle de 14.885 mètres carrés, soit 1 ha 48 a 85 ca ;

Elle demande donc le morcellement à ses frais de la parcelle, et le cantonnement de la saisie sur une superficie maximale de 4 hectares au lieu de 40 hectares ;

Selon l'article 264 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution : « Dans le cas où la valeur des immeubles saisis dépasse notablement le montant de la créance, le débiteur saisi peut obtenir de la juridiction compétente qu'il soit sursis aux procédures sur un ou plusieurs des immeubles désignés dans le commandement sans que cette demande empêche la publication

of

du commandement.

Avant le dépôt du cahier des charges, la demande est formée devant la juridiction compétente par simple acte d'avocat à avocat ; après le dépôt du cahier des charges, elle est formulée par un dire reçu comme il est dit à l'article 272 ci-après.

A l'appui de sa demande le débiteur doit justifier que la valeur des biens sur lesquels les poursuites seront continuées est suffisante pour désintéresser le créancier saisissant et tous les créanciers inscrits.

La demande est jugée à l'audience éventuelle. La décision judiciaire accordant le sursis indique les immeubles sur lesquels les poursuites seront discontinuées.

Après l'adjudication définitive, le créancier peut reprendre les poursuites sur les biens provisoirement exceptés, si le prix des biens adjugés ne suffit pas pour le désintéresser ;

Il résulte de ces dispositions qu'en cas de saisie simultanée de plusieurs immeubles, le débiteur peut demander le cantonnement des saisies ;

Il en découle que le débiteur ne peut obtenir le sursis de la procédure de saisie immobilière que si elle porte sur plusieurs biens ;

En l'espèce, il est acquis aux débats que la saisie immobilière entreprise porte sur un seul bien de la SD3I notamment une parcelle de 40 hectares sur laquelle par Maître AYEKOUE TEBI a fait inscrire une hypothèque définitive pour garantir le paiement de sa créance ;

Dès lors, l'assiette de la saisie immobilière querellée étant constituée d'un seul bien et aucun texte de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution relatif à la saisie immobilière n'ayant prévu le cantonnement en cas de saisie portant sur un seul bien, c'est vainement que la défenderesse sollicite le cantonnement des 40 hectares de terrains objet de la saisie entreprise ;

Il y a lieu de dire sa demande mal fondée et de la rejeter ;

En définitive, l'analyse des pièces du dossier révèle que toutes les formalités légales exigées pour parvenir à la vente du terrain urbain non bâti d'une contenance de 400.003 m² situé à Ahoué, sous-préfecture de Brofodoumé, route d'Alépé formant le titre foncier N°201.199 de la circonscription foncière d'Anyama ont été régulièrement accomplies par Maître AYEKOUE TEBY, créancier poursuivant ;

Il convient donc de lui en donner acte, de valider le commandement valant saisie immobilière en date du 08 octobre

5

2018 et de renvoyer la cause et les parties à l'audience des criées du 15 mai 2019;

Sur les dépens

La procédure de saisie immobilière entreprise n'étant pas encore terminée, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'exécution et en premier ressort ;

Déclare recevables mais mal fondés, les dires et observations du 13 décembre 2018 déposés par la société SOCIETE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ITALO IVOIRIEN dite SD3I ;

Constate que les formalités légales exigées pour parvenir à la vente du terrain urbain non bâti d'une contenance de 400.000 m2 situé à Ahoué , sous-préfecture de Brofodoumé, route d'Alépé formant le titre foncier N°201.199 de la circonscription foncière d'Anyama appartenant à la société SD3I ont été régulièrement accomplies par Maître AYEKOUE TEBY, créancier poursuivant ;

Lui en donne acte ;

Valide en conséquence le commandement valant saisie immobilière en date du 08 octobre 2018;

Renvoie la cause et les parties à l'audience d'adjudication fixée au 22 mai 2019 ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....**30 AVR 2019**.....

REGISTRE A.J Vol.....**45**.....F°.....**34**.....

N°.....**704**.....Bord.....**269.1**.....**03**.....

REÇU : GRATIS

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du timbre

20 MAR 1972