

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJANTRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4246/2018

JUGEMENT ADD CONTRADICTOIRE
DU 10/04/2019Affaire :LA BANQUE DE L'HABITAT DE COTE
D'IVOIRE dite BHCI(SCPA MOÏSE-BAZIE KOYO ET
ASSA-AKON)

C/

1- UNION TEXTILE ET
INDUSTRIELLE DE COTE D'IVOIRE
dite UTEXI-CI(SCPA HOUPHOUET SORO KONE &
ASSOCIES)2-Monsieur DA SILVA RENE
GUILLAUMEDECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables mais mal fondés, les
dires et observations du 09 Janvier 2019
déposés par la société UNION TEXTILE ET
INDUSTRIEL DE COTE D'IVOIRE dite
UTEXI-CI ;

Constate que les formalités légales exigées
pour parvenir à la vente de la parcelle de
terrain urbain bâtie sis à Abidjan Cocody
Riviera IV LE Golf, formant le lot N°311, îlot
15, d'une contenance de 1073 m², faisant
l'objet du titre foncier N°67.542 de la
circonscription foncière de
Bingerville/Riviera ont été régulièrement
accomplies par la BHCI, créancier
poursuivant ;

Lui en donne acte ;

Valide en conséquence le commandement
valant saisie immobilière en date du 26
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:

LA BANQUE DE L'HABITAT DE COTE D'IVOIRE dite
BHCI, Société Anonyme au capital de 6.776.000.000 de francs
CFA, ayant son siège social à Abidjan-Plateau 22, Avenue
JOSEPH ANOMA, 01 BP 2325 Abidjan 01, immatriculée au
Registre de Commerce et du Crédit Mobilier d'Abidjan sous le
numéro ABJ-1993-B-169 236 ;

Agissant aux poursuites et diligences de Monsieur **TOURE**
ABOU, Directeur Général, de nationalité ivoirienne, demeurant
ès qualité au siège de ladite société ;

Laquelle fait élection de domicile en l'étude de son conseil la
SCPA MOÏSE-BAZIE KOYO ET ASSA-AKON, Avocats près la
cour d'appel d'Abidjan, demeurant à Abidjan vieux Cocody, Rue
B 15, N° 8 (ex Clinique GOCI), 08 BP 2614 Abidjan 08, Tel : 22
44 38 85 / 22 44 39 08, Fax : 22 44 38 88 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

1- UNION TEXTILE ET INDUSTRIELLE DE COTE
D'IVOIRE dite UTEXI-CI, Société Anonyme, au capital de
1.300.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan Plateau,
Cité Esculape, Bâtiment A2, Porte 1, 1^{er} étage, 01 BP 1611
Abidjan 01, immatriculée au registre de commerce et du crédit
mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2014-B-22905,
représentée par, Monsieur **KONATE VASSILIKI,** son
administrateur général, demeurant au siège de ladite société;
Ayant pour conseil la SCPA HOUPHOUET SORO KONE &
ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant

16119 en 1 page

20-22 boulevard clozel-immeuble « les acacias », 2^{ème} étage-
porte 204, 01 BP 11931 Abidjan 01, Tel : 20 30 44 20 ;

2-Monsieur DA SILVA RENE GUILLAUME, né le 29 mars
1955 à Béoumi, de nationalité ivoirienne, juriste à la retraite,
pris en sa qualité de **caution hypothécaire** de la Société
Union Textile et Industrielle de Côte D'Ivoire dite UTEXI-CI,
demeurant à Abidjan Cocody, 01 BP 676 Abidjan 01 ;

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience éventuelle du mercredi 23 janvier 2019,
la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 30 janvier
2019 pour les défendeurs;

A l'audience du 30 janvier 2019, la cause a été renvoyée au 06
février 2019 pour la BHCI;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 13 février 2019
pour les défendeurs;

A la date du 13 février 2019, la cause a été mise en délibéré pour
décision être rendue le 27 mars 2019 ;

A cette date, 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 ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Des faits de la cause, il ressort que par convention notariée des 24
et 27 Mars 2018, la BANQUE DE L'HABITAT DE COTE
D'IVOIRE dite BHCI a conclu avec la société UNION TEXTILE
ET INDUSTRIEL DE COTE D'IVOIRE dite UTEXI-CI, une
convention de compte courant avec ouverture de crédit au profit

de cette dernière, portant sur la somme de 500.000.000 F CFA, ce, pour une durée indéterminée ;

En garantie de ce prêt, monsieur DA Silva René Guillaume a donné en hypothèque de 1^{er} rang à la BHCI, l'immeuble bâti sis à Abidjan Cocody Riviera IV Le Golf, formant le lot N°311 ilot 15 d'une contenance de 1073 m², objet du titre foncier N°67.542 de la circonscription foncière de Bingerville/Riviera ;

La société UTEXI-CI n'ayant pas honorer les échéances de remboursement, la BHCI a entrepris de recouvrer sa créance, par la réalisation de l'hypothèque susdite, en lui faisant servir, ainsi qu'à la caution hypothécaire par exploit du 26 Octobre 2018, un commandement aux fins de saisie immobilière, d'avoir à lui payer dans un délai de 20 Jours, la somme de 467.595.946 F CFA, faute de quoi, ledit acte sera transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à compter de sa publication ;

Ce commandement étant resté infructueux, la BHCI a, par le biais de son conseil, la SCPA MOISE BAZIE KOYO & ASSA -AKOH déposé au Greffe de la juridiction de céans, le 13 Décembre 2018, sous le N°3253/GTCA/2018, le cahier des charges contenant les modalités de la vente ;

De même, par exploit du 13 Décembre 2018, elle a fait délivrer aux débiteurs saisis, une sommation d'avoir à prendre communication du cahier des charges, afin qu'ils y insèrent leurs dires et observations, pour être débattus à l'audience éventuelle fixée au 23 Janvier 2019, l'adjudication ayant été fixée au 27 Février 2019 ;

Faisant suite à cette sommation, la société UTEXI-CI a déposé ses dires et observations au dossier, le 10 Janvier 2019 ;

Au soutien de ses dires et observations, la société UTEXI-CI fait valoir que conformément à l'article 23 de l'acte uniforme portant organisation des suretés, la caution ne peut être tenue de payer, qu'après que le débiteur principal aura été défaillant dans son obligation de payer, à la suite d'une mise en demeure à lui adressée,

A ce titre, elle fait observer que la concernant, en sa qualité de débitrice principale, la mise en demeure de payer avant saisie immobilière du 31 Août 2018, a été servie, non pas à son siège social, mais plutôt, à Mairie ;

Toutefois, elle souligne que selon les propres dires de la BHCI, il a été révélé à l'huissier instrumentaire par le voisinage, au moment de la signification dudit acte, elle avait quitté son siège social pour une destination inconnue ;

Elle en déduit, que l'huissier instrumentaire n'avait pas connaissance de son nouveau siège social, de sorte qu'en application de l'article 253 du code de procédure civile, la signification de cette mise en demeure aurait été valable, que si elle avait été faite à parquet ;

Dans ces conditions, elle estime qu'elle n'a pas été préalablement mise en demeure de payer, de sorte que pour elle, les poursuites engagées contre la caution hypothécaire sont contraires aux dispositions de l'article 23 sus indiqué ;

En outre, la société UTEXI-CI fait noter que le commandement aux fins de saisie immobilière du 16 Octobre 2018, a été également signifié à Mairie, et non à la personne de monsieur DA Silva René Guillaume ;

Elle indique, que dans cet acte, il est mentionné que monsieur DA Silva René Guillaume est domicilié à Abidjan-Cocody ;

Pour elle, il s'induit de cette indication vague et imprécise, que l'huissier instrumentaire n'avait pas connaissance du domicile du susnommé, de sorte qu'il devait signifier l'acte en cause, conformément aux dispositions des articles 247 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Ainsi, elle fait valoir que conformément à l'article 253 dudit code, lorsque le domicile de la personne visée par l'exploit est inconnu, la signification doit être faite à parquet ;

Dès lors, elle avance que la signification dudit commandement à Mairie est irrégulière ;

Aussi, elle fait valoir que dans le cas où la saisie immobilière en cause venait à se poursuivre, monsieur DA Silva René Guillaume subirait nécessairement un préjudice, d'autant qu'il ne aura pas été permis de contester la saisie portant sur son immeuble, par la faute de la BHCI ;

Dès lors, la société UTEXI-CI conclut à la nullité de la procédure de saisie immobilière et à la radiation du commandement aux fins de saisie immobilière du 26 Octobre 2018 ;

En réplique, relativement à la signification de la mise en demeure du 31 Août 2018, la BHCI explique que l'huissier instrumentaire a trouvé le siège social de la société UTEXI fermé ;

Elle précise, qu'après qu'il s'est renseigné auprès du voisinage, il a été indiqué à ce dernier, que la société UTEXI-CI avait quitté son

siège social, pour une destination inconnue ;

Ainsi, ne sachant pas où la trouver, elle indique qu'elle a signifié ladite mise en demeure à Mairie suivie d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société UTEXI-CI ;

Elle ajoute que le commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié dans les mêmes conditions à monsieur Da Silva René Guillaume, d'autant qu'elle ne l'a pas trouvé à son domicile sis à *Abidjan Cocody* ;

Selon elle, ces significations sont régulières et valables, en ce qu'elles sont conformes aux prescriptions de l'article 251 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Au regard des arguments qu'elle a fait valoir, la BHCI sollicite le rejet de la demande en annulation de la saisie immobilière initiée par la société UTEXI-CI ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société UTEXI-CI a fait valoir ses moyens de défense, il convient de statuer contradictoirement à son égard ;

Monsieur DA Silva René Guillaume n'ayant pas été assigné à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre ;

Sur la recevabilité des dires et observations

Aux termes de l'article 270 alinéa 3 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution : « *...les dires et observations seront reçus, à peine de déchéance jusqu'au cinquième jour précédant l'audience éventuelle...* » ;

Il en résulte 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, l'audience éventuelle a été fixée au 23 Janvier 2019 et la société UTEXI-CI a déposé ses dires et observations le 10 Janvier 2019 ;

Il s'établit donc de ce qui précède que les dires et observations de la société UTEXI-CI ont été déposés dans les cinq (05) jours précédant ladite audience éventuelle, tel que prescrit par les dispositions sus visées ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer lesdits dires et observations recevables comme intervenus dans les forme et délai prévus par la loi ;

AU FOND

Sur la nullité de la procédure de saisie immobilière pour violation des dispositions de l'article 23 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés

La société UTEXI-CI prétend que la saisie immobilière entreprise à l'encontre de monsieur DA Silva René Guillaume, caution hypothécaire a violé les dispositions de l'article 23 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés au motif que la BHCI ne l'a pas mise en demeure de payer avant d'entreprendre cette procédure ;

Les alinéas 1 et 2 de l'article 23 susvisé disposent : « *La caution n'est tenue de payer la dette qu'en cas de non-paiement du débiteur principal.*

Le créancier ne peut entreprendre de poursuites contre la caution qu'après une mise en demeure de payer adressée au débiteur principal et restée sans effet. » ;

Il découle de ces dispositions que la caution ne peut être poursuivie qu'en cas de défaillance avérée du débiteur principal d'une part, et d'autre part, lorsqu'une mise en demeure a été adressée en vain au débiteur principal ;

En l'espèce, il est constant qu'avant d'initier la procédure de saisie immobilière contre monsieur DA Silva René Guillaume, caution hypothécaire de la société UTEXI-CI, la BHCI a adressé une mise en demeure à la société UTEXI-CI par exploit d'huissier en date du 31 août 2019 ;

A l'analyse de l'exploit de mise en demeure, il ressort que l'huissier instrumentaire n'ayant pas trouvé la société UTEXI-CI à l'adresse indiquée à savoir à son siège social sis à Abidjan-Plateau, cité Esculape, il a signifié l'acte à mairie et a adressé à la société UTEXI-CI une lettre recommandée avec accusé de réception ;

Aux termes de l'article 251 du code de procédure civile,

commerciale et administrative « Si l'huissier ne trouve personne au domicile de celui que l'exploit concerne ou si la personne qui s'y trouve ne peut ou ne veut recevoir l'exploit, il vérifie immédiatement l'exactitude de ce domicile. Lorsque le domicile indiqué est bien celui de l'intéressé, l'Huissier mentionne dans l'exploit ses diligences et constatations, puis il remet une copie de cet exploit dans les formes visées à l'alinéa premier de l'article précédent au chef de village ou au chef de quartier, ou au concierge ou gérant d'immeuble collectif, ou à défaut à la mairie, en la personne du maire ou d'un adjoint, au conseiller municipal délégué ou au secrétaire de mairie, et dans les localités où il n'y a pas de mairie au sous-préfet ou à son secrétaire ;

Il avise sans délai de cette remise la partie que l'exploit concerne, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en l'informant qu'elle doit retirer la copie de l'exploit à l'adresse indiquée, dans les moindres délais. » ;

Il ressort de ces dispositions, que dans le cas où l'huissier instrumentaire ne trouve pas le débiteur principal à son siège social, il signifie l'acte notamment, au concierge, au chef de quartier ou à Mairie et en avise ledit débiteur, par lettre recommandée avec accusé de réception ;

En l'espèce, il est produit au dossier un accusé de réception attestant

que faute de l'avoir trouvé à son siège social, une lettre recommandée a été adressée à la société UTEXI-CI attestant que l'huissier instrumentaire l'a avisée de ce qu'un exploit de mise en demeure lui a été notifié ;

Il en résulte que la signification de la mise en demeure a été faite conformément aux dispositions de l'article 251 susvisée ;

Le tribunal rappelle que la signification d'un acte est régulier lorsqu'elle est faite par tout moyen permettant la réception effective de cet acte par la débiteur ;

En l'espèce, une lettre recommandée avec accusé de réception ayant été adressée à la société UTEXI-CI l'informant de l'existence de la mise en demeure, il s'ensuit que la signification de cette mise en demeure est régulière et en initiant la procédure de saisie immobilière contre la caution, la BHCI n'a nullement violé les dispositions de l'article 23 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés ;

Il y a lieu de rejeter ce moyen ;

Sur le moyen tiré de la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière du 26 Octobre 2018

Se fondant sur l'article 254 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la société UTEXI-CI sollicite la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière motif pris de ce que ledit commandement n'a pas été signifié à personne à monsieur DA Silva René Guillaume ;

La BHCI s'oppose à cette demande, soutenant que la signification de cet acte à Mairie, suivie d'une lettre recommandée avec accusé de réception est régulière et valable, en ce qu'elle est conforme aux dispositions de l'article 251 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

L'article 254 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : *« A 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, ainsi que les noms, prénoms et adresses du créancier et du débiteur et, s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège social ;

2°) la copie du pouvoir spécial de saisir donnée à l'huissier ou à l'agent d'exécution par le créancier poursuivant, à moins que le commandement ne contienne, sur l'original et la copie, le bon pour pouvoir signé de ce dernier ;

3°) l'avertissement que, faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à partir de sa publication ;

4°) l'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie ;

5°) le numéro du titre foncier et l'indication de la situation précise des immeubles faisant l'objet de la poursuite ; s'il s'agit d'un immeuble non encore immatriculé, le numéro de la réquisition d'immatriculation ; et, s'il s'agit d'impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, mais

qui lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative, sa désignation précise ainsi que la référence de la décision d'affectation ;

6°) la constitution de l'avocat chez lequel le créancier poursuivant élit domicile et où devront être notifiés les actes d'opposition au commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.» ;

Ces dispositions impliquent, que le commandement aux fins de saisie immobilière doit, à peine de nullité, être signifié au débiteur saisi ;

Toutefois, dans le cas où la signification à la personne du débiteur est impossible, pour quelle que raison que ce soit, la jurisprudence constante commande, que l'huissier de Justice se réfère aux modalités de signification prévues par les dispositions des articles 247 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Aux termes de l'article 251 du code de procédure civile, commerciale et administrative *« Si l'huissier ne trouve personne au domicile de celui que l'exploit concerne ou si la personne qui s'y trouve ne peut ou ne veut recevoir l'exploit, il vérifie immédiatement l'exactitude de ce domicile. Lorsque le domicile indiqué est bien celui de l'intéressé, l'Huissier mentionne dans l'exploit ses diligences et constatations, puis il remet une copie de cet exploit dans les formes visées à l'alinéa premier de l'article précédent au chef de village ou au chef de quartier, ou au concierge ou gérant d'immeuble collectif, ou à défaut à la mairie, en la personne du maire ou d'un adjoint, au conseiller municipal délégué ou au secrétaire de mairie, et dans les localités où il n'y a pas de mairie au sous-préfet ou à son secrétaire ;*

Il avise sans délai de cette remise la partie que l'exploit concerne, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en l'informant qu'elle doit retirer la copie de l'exploit à l'adresse indiquée, dans les moindres délais. » ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que l'huissier instrumentaire a mentionné dans le commandement aux fins de saisie immobilière du 26 Octobre 2018, que n'ayant pas trouvé monsieur DA Silva René à l'adresse indiquée , il a signifié l'acte à Mairie ;

Il résulte également des pièces du dossier que l'huissier instrumentaire a adressé à monsieur DA Silva René une lettre recommandée avec accusé de réception ;

Il en résulte que la signification du commandement faite à la caution hypothécaire est régulière ;

En définitive, l'analyse des pièces du dossier révèle que toutes les formalités légales exigées pour parvenir à la vente de la parcelle de terrain urbain bâtie sis à Abidjan Cocody Rivera IV LE Golf, formant le lot N°311, îlot 15, d'une contenance de 1073 m², faisant l'objet du titre foncier N°67.542 de la circonscription foncière de Bingerville/Riviera ont été régulièrement accomplies par la BHCI, créancier poursuivant ;

Il convient donc de lui en donner acte, de valider le commandement valant saisie immobilière en date du 26 Octobre 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 09 Janvier 2019 déposés par la société UNION TEXTILE ET INDUSTRIEL DE COTE D'IVOIRE dite UTEXI-CI ;

Constate que les formalités légales exigées pour parvenir à la vente de la parcelle de terrain urbain bâtie sis à Abidjan Cocody Rivera IV LE Golf, formant le lot N°311, îlot 15, d'une contenance de 1073 m², faisant l'objet du titre foncier N°67.542 de la circonscription foncière de Bingerville/Riviera ont été régulièrement accomplies par la BHCI, créancier poursuivant ;

Lui en donne acte ;

Valide en conséquence le commandement valant saisie immobilière en date du 26 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 le jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 MAI 2019
REGISTRE A. J Vol. 15 F° 40
N° 880 Bord 816/15
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]

[Signature] *[Signature]*

U.S. DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D.C. 20250
OFFICE OF THE ASSISTANT SECRETARY
FOR LAND MANAGEMENT
1015 N. G ST. N.W.
WASHINGTON, D.C. 20004