

**REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE****COUR D'APPEL D'ABIDJAN****TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN****RG N° 2370/2018****4405/18****JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/02/2019****Affaire :****1-L'ETAT DE COTE D'IVOIRE**

(Cabinet VIRTUS)

**2-Madame N'GUESSAN AMOIN  
JULIE****3- Madame N'GUESSAN AMOIN  
CHRISTINE épouse ASSEBIAN****4-Madame YAO AYA EDWIGE****Tous ayants droit de feu YAO  
N'GUESSAN ALBERT****C/****1-Monsieur KOUASSI BROU LAZARE****2-Monsieur YAO N'GUESSAN  
ALBERT****DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Ordonne la jonction des procédures RG N°2370/2018 et RG N°4405/2018

Déclare les ayants droit de feu N'GUESSAN Yao Albert, déchus de leur droit de formuler une demande d'annulation de la procédure de saisie immobilière avant l'adjudication ;

Ordonne la continuation des poursuites de la procédure de saisie immobilière initiée par l'Etat de Côte d'Ivoire portant sur le terrain urbain bâti d'une superficie de 290 m<sup>2</sup> formant le lot 1801 ilot 96 sis à Yopougon Niangon Nord 1ère tranche, objet du titre foncier 62 466 de la circonscription foncière de Bingerville/Niangon Loko ;

Fixe la date d'adjudication au 3 Avril 2019 ;

Réserves les dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 FEVRIER 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 février 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;**

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de Maître KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN, Greffier;

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

**1-L'ETAT DE COTE D'IVOIRE**, personne morale de droit public, pris en la personne de monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances, représenté par l'Agent Judiciaire du Trésor, Madame Kadiatou LY SANGARE, demeurant ès-qualité à Abidjan Plateau, 4<sup>e</sup> étage, immeuble ex Ambassade des Etats-Unis d'Amérique, BP V 98 Abidjan, téléphone : 20-21-09-55 ;

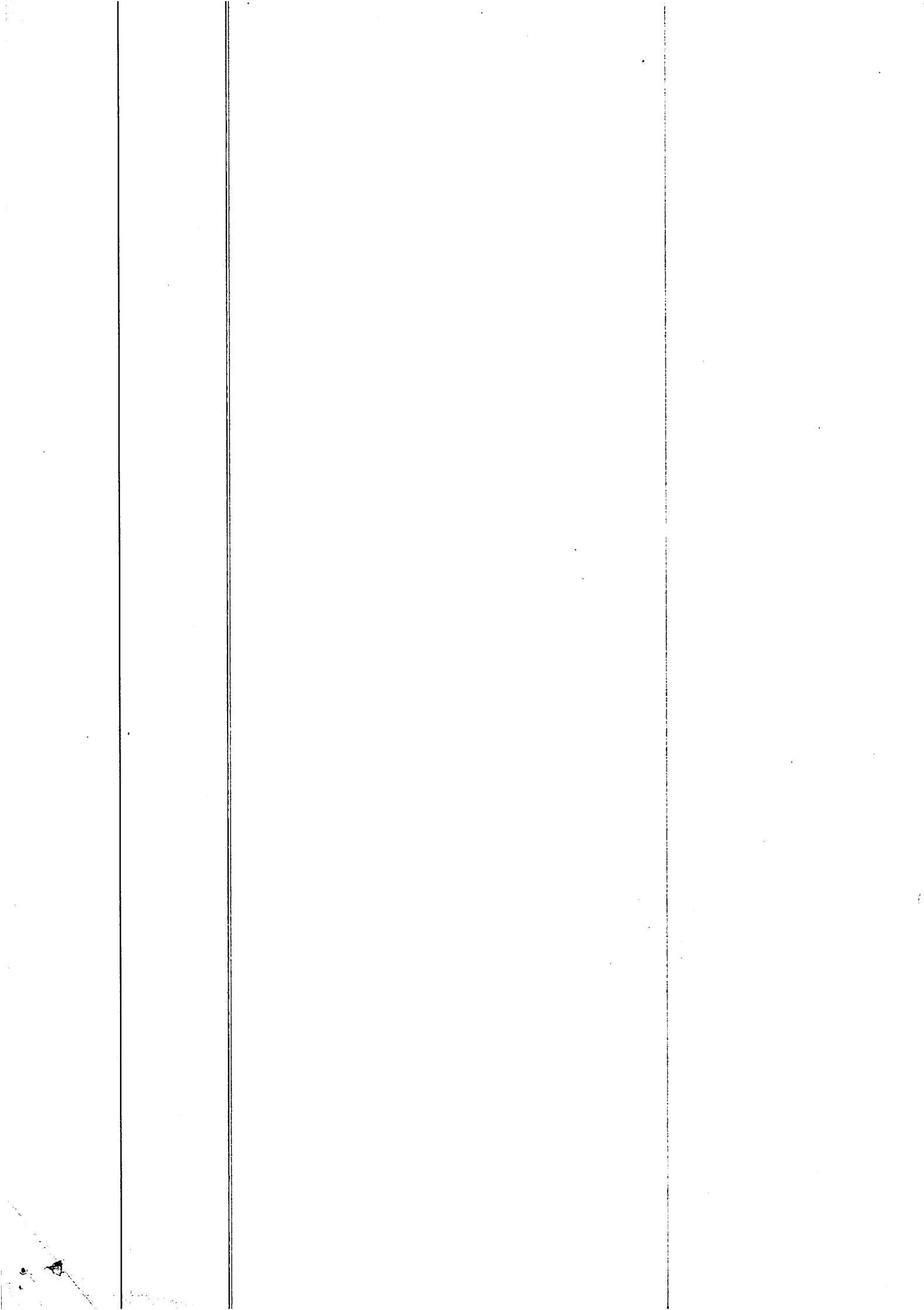
Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Alain CALLE Gnosset, Avocat associé au Cabinet VIRTUS, Association d'Avocats, près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau Résidence les Acacias, 2<sup>e</sup> étage, 20 BP 464 Abidjan 20, téléphone : 20-21-09-55 ;

**2-Madame N'GUESSAN AMOIN JULIE**, née le 22-05-1960 à Abidjan, Educatrice, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Oumé, téléphone: 05-11-49-95 ;

**3- Madame N'GUESSAN AMOIN CHRISTINE épouse ASSEBIAN**, né le 05-03-1964 à Ouellé, de nationalité ivoirienne, domiciliée à la Riviera Palmeraie, téléphone : 07-40-52-31 ;

**4-Monsieur N'GUESSAN KOFFI RAPHAEL**, né le 12-09-1966 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, domicilié à Bouaké ;

**5-Madame YAO AYA EDWIGE**, né le 03-02-1978 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abobo baoulé;



**Tous ayants droit de feu YAO N'GUESSAN ALBERT**

Demandeurs;

D'une  
part ;

Et ;

**1-Monsieur KOUASSI BROU LAZARE**, né en 1956 à Ebilassokro/ Abengourou, éleveur, domicilié à Yopougon Niangon, 01 BP 4736 Abidjan 01 ;

**2-Monsieur YAO N'GUESSAN ALBERT**, né en 1937 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, électricien, domicilié à Abidjan Yopougon Niangon Nord ;

Ayant élu domicile à la SCPA BOUAFFON GOGO & Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Cocody Angré les Oscars Résidence Blessionny, 20 BP 637 Abidjan 20, téléphone : 22-42-39-27 ;

Défenderesses ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience éventuelle du 25 juillet du 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 17 octobre 2018 pour toutes les parties;

Celle-ci a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 16 janvier 2019 pour adjudication ;

A cette date, le tribunal a ordonné la jonction des procédures RG 2370/18 et RG 4405/18 et la suspension de la procédure d'Adjudication ;

A l'audience du 16 janvier 2019, le tribunal a prorogé le délibéré au 20 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

**LE TRIBUNAL.**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par requête non datée avec assignation, les ayants-droit de feu N'GUESSAN Albert ont fait assigner l'Etat de Côte d'Ivoire et monsieur KOUASSI Brou Lazare à comparaître par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Annuler la procédure de saisie immobilière initiée par l'Etat de Côte d'Ivoire, sur les impenses réalisés sur la parcelle de terrain bâtie d'une superficie de 290 m<sup>2</sup> formant le lot N°1801 ilot 96 sis à Yopougon Niangon Nord 1ère Tranche, objet du titre foncier N°62.466 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;

Au soutien de leur action, les ayants-droit de feu N'GUESSAN Albert exposent que le 19 Décembre 2018, se rendant au siège de la juridiction de céans pour l'accomplissement de formalités administratives, leur nièce, a découvert de manière fortuite, que l'immeuble sus décrit que leur défunt père, décédé le 02 Juillet 2001, leur a laissé en succession, faisait l'objet d'apposition de placards, en vue d'une vente aux enchères ;

Ils soutiennent qu'après vérification de cette information, il leur a été révélé que cette saisie tire son origine, du fait que leur père s'était porté caution du nommé KOUASSI Brou Lazare, en garantie du remboursement d'un prêt contracté par ce dernier pour l'acquisition d'une villa ;

Les demandeurs font valoir, que les actes relatifs à la procédure de saisie immobilière, ont tous été signifiés à la personne de leur géniteur, alors que ce dernier est décédé depuis 2001 ;

Dès lors, pour eux, tous les actes instrumentés dans le cadre de cette procédure de saisie immobilière, doivent être déclarés nuls et nullité absolue ;

En outre, ils soutiennent qu'aucun délai de recours n'a pu courir à l'égard des héritiers qu'ils sont, d'autant que lesdits actes de procédure ne leur ont pas été signifiés à personne ;

Pour ces raisons, ils prient la juridiction de céans, d'annuler toute la procédure de saisie immobilière portant sur l'immeuble sus décrit ;

En réplique, l'Etat de Côte d'Ivoire fait valoir, que tous les actes de

procédure ont été signifiés au domicile du saisi ;

Aussi, il relève que la demande en annulation a été faite hors délai ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

L'Etat de Côte d'Ivoire a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur la disjonction des procédures**

Aux termes de l'article 177 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exception de connexité a pour but le renvoi de l'affaire et sa jonction avec une autre instance pendante soit devant la même juridiction soit devant une autre, lorsque les deux affaires présentent entre elles un rapport tel qu'il paraît nécessaire, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice qu'une seule décision intervienne sur les deux contestations* » ;

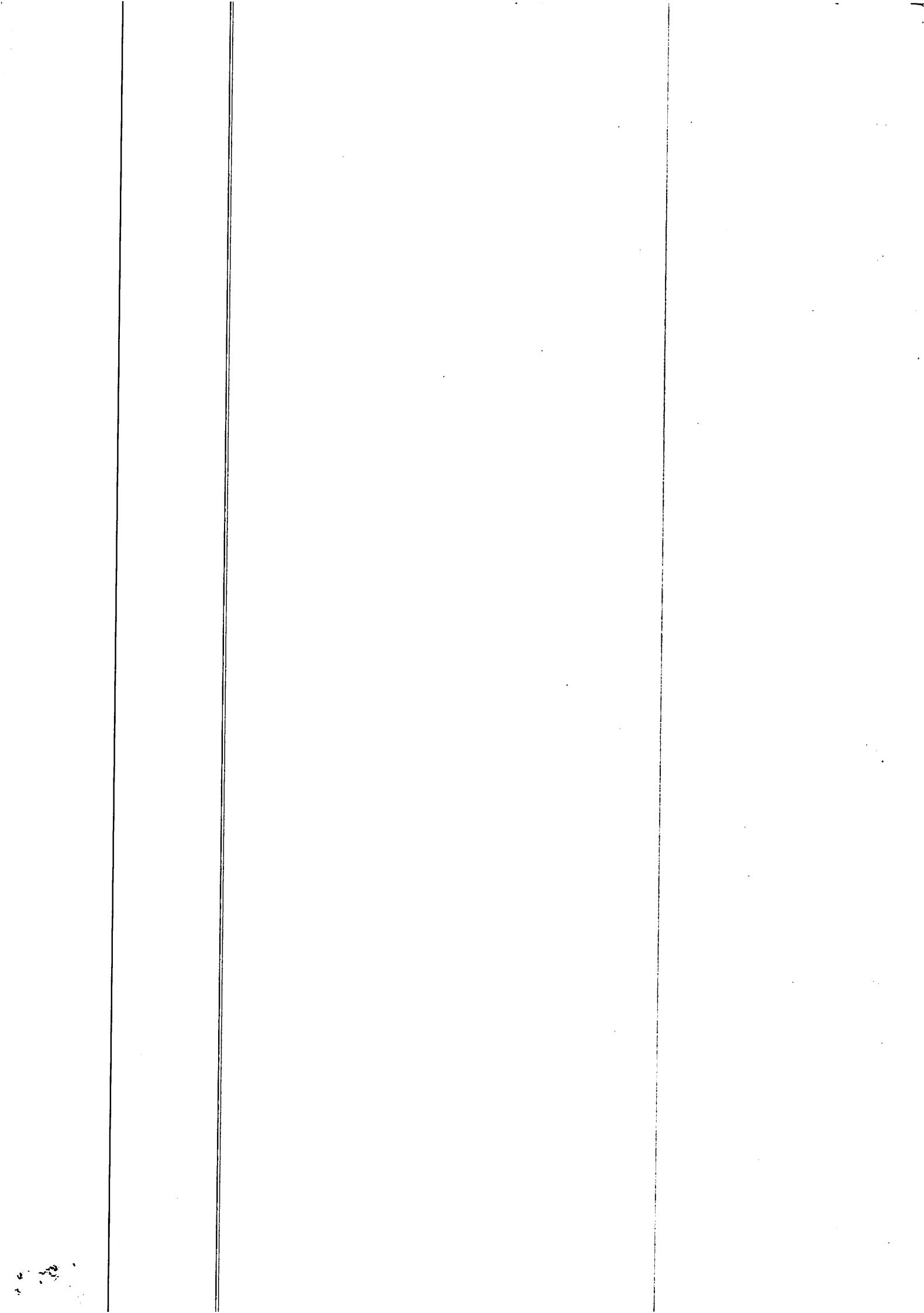
Il résulte de l'examen de ces dispositions que le juge peut, à la demande des parties ou d'office, ordonner la jonction de plusieurs instances pendantes devant lui ou devant un autre, s'il existe entre les litiges un lien tel qu'il soit de l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire ou juger ensemble ;

En l'espèce, il est constant que l'Etat de Côte d'Ivoire a suivant commandement aux fins de saisie immobilière en date du 28 Mars 2018 pratiqué une saisie immobilière sur l'immeuble de monsieur YAO N'GUESSAN ALBERT pour obtenir paiement de la somme de 8.773.157 F CFA en principal, frais été intérêts ;

Il est également établi que par requête aux fins d'annulation d'une saisie immobilière comportant assignation à comparaître devant le tribunal de commerce, les ayants droit de feu YAO NGUESSAN ALBERT ont initié une action en annulation de la saisie immobilière pratiquée par l'Etat de Côte d'Ivoire ;

Ces deux affaires qui ont donné lieu aux procédures RG N°2370/2018 et RG N°4405/2018 présentent entre elles un rapport tel qu'il paraît nécessaire, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice d'ordonner leur jonction ;

#### **Sur la fin de non-recevoir tirée de la forclusion**



Les demandeurs sollicite l'annulation de la procédure de saisie immobilière au motif que le débiteur saisi est décédé avant les opérations de saisie ;

L'Etat de Côte d'Ivoire soutient que les ayants-droit de feu N'GUESSAN Albert n'ont pas agi dans les délais prévus par la loi ;

L'article 299 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose :

*« Les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle.*

*Toutefois, les demandes fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé postérieurement à cette audience et celles tendant à faire prononcer la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou la radiation de la saisie, peuvent encore être présentées après l'audience éventuelle, mais seulement, à peine de déchéance, jusqu'au huitième jour avant l'adjudication. » ;*

Ces dispositions impliquent, que la demande en annulation doit être fondée sur un fait nouveau qui n'était pas connu ou ne pouvait pas être connu avant l'audience éventuelle et cette demande doit être introduite, à peine de déchéance, au plus tard 08 jours avant l'adjudication ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier notamment de l'acte de décès en date du 02 Octobre 2015 que le débiteur saisi, monsieur YAO N'GUESSAN Albert est décédé 02 Juillet 2001 ;

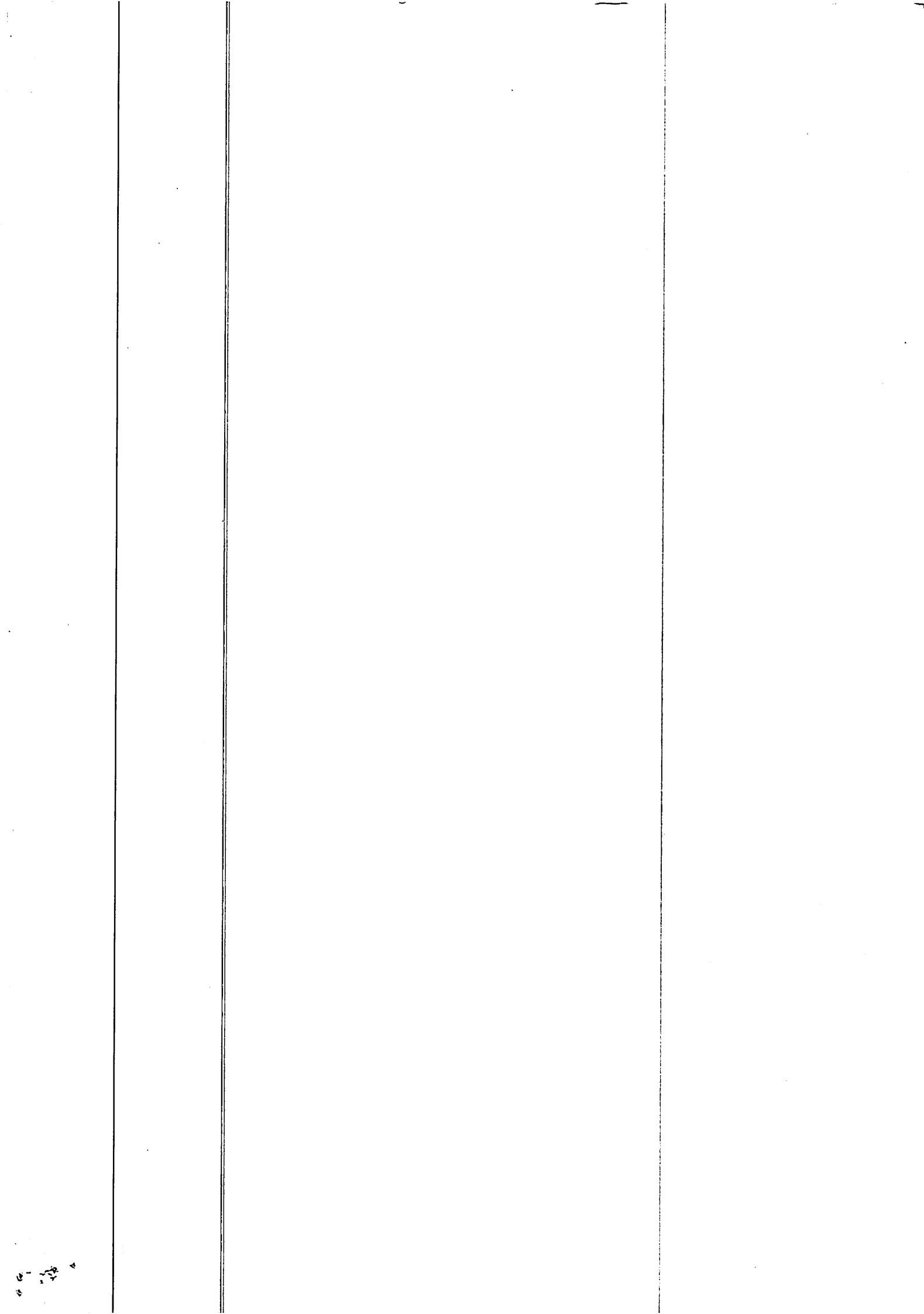
Cependant, le décès du débiteur n'est pas un fait nouveau et devait être soulevé avant l'audience éventuelle puisque que le décès du débiteur était déjà connu au moment de ladite audience ;

Par ailleurs, il résulte des pièces du dossier, que l'audience d'adjudication devait se tenir le 26 Décembre 2018 ;

Ainsi, compte tenu du caractère franc des délais prescrits en matière de voies d'exécution OHADA, le dernier délai pour formuler une demande en annulation, conformément à l'article 299 suscité a expiré le 16 Décembre 2018 ;

Toutefois, dans l'acte introductif d'instance, les ayants-droit de feu N'GUESSAN Yao Albert déclare eux-mêmes, qu'ils ont eu connaissance de la procédure de saisie immobilière en cause, le 19 Décembre 2018 ;

Il s'en induit, que ces derniers ont découvert la saisie au-delà même de la date butoir du 16 Décembre 2018, de sorte qu'à ce moment, ils étaient manifestement hors délai, pour prétendre à l'annulation de



la saisie, sur le fondement de l'article 299 suscité ;

Les demandeurs soutiennent que le délai pour initier l'action en annulation n'a pas couru au motif que les actes ne leur ont pas été signifiés ;

Cependant, le point de départ du délai de huit (08) jours prévu par l'article 299 susvisé ne se situe pas à compter du jour où les parties ont eu connaissance de la procédure mais à partir de la date d'adjudication ;

Au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de déclarer leur action irrecevable, pour cause de déchéance de leur droit de solliciter l'annulation de la procédure de saisie immobilière en cause, sur le fondement de l'article 299 de l'acte uniforme suscité et d'ordonner la continuation des poursuites ;

En conséquence, le tribunal fixe l'audience d'adjudication à la date du 03 Avril 2019 ;

#### **Sur les dépens**

Les ayants droit de feu N'GUESSAN Yao Albert succombant, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

Ordonne la jonction des procédures RG N°2370/2018 et RG N°4405/2018 ;

Déclare les ayants droit de feu N'GUESSAN Yao Albert, déchus de leur droit de formuler une demande d'annulation de la procédure de saisie immobilière avant l'adjudication ;

Ordonne la continuation des poursuites de la procédure de saisie immobilière initiée par l'Etat de Côte d'Ivoire portant sur le terrain urbain bâti d'une superficie de 290 m<sup>2</sup> formant le lot 1801 ilot 96 sis à Yopougon Niangon Nord 1ère tranche, objet du titre foncier 62 466 de la circonscription foncière de Bingerville/Niangon Lokoa ;

Fixe la date d'adjudication au 3 Avril 2019 ;

Réserves les dépens.

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le.....11 AVR. 2019  
REGISTRE A.J Vol....45 F° 29  
N° .....597 Bord.236 I. 08  
REÇU : GRATIS

Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Numéro  


22 VIII 1968