

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2811/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

1-Monsieur DRAMERA MODIBO
2-La Société BATIMENT-DJIDJA
Dite BATI-DJIDJA
(SCPA ORE-DIALLO-LOA & ASSOCIES)

C/

La Société AFRILAND FIRST BANK
COTE D'IVOIRE
(Maître JEAN LUC D. VARLET)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette les fins de non-recevoir soulevées
par la société AFRILAND FIRST BANK ;

Reçoit monsieur DRAMERA MODIBO et
la société BATIMENT-DJIDJA en leur
action en annulation de la décision
judiciaire d'adjudication N° 0725/2018
rendue le 13 juin 2018 par la juridiction
de céans ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Met les dépens de l'instance à leur charge.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN K. EUGENE,
KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et Madame KOUAHO
MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE,
Greffier;

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

1-Monsieur DRAMERA MODIBO, commerçant, de nationalité
malienne, né le 11 novembre 1984 à Bamako, République du Mali,
demeurant à Abidjan Riviera, 13 BP 22487 Abidjan 13 ;

2-La Société BATIMENT-DJIDJA Dite BATI-DJIDJA, société à
responsabilité limitée au capital de 2000.000 FCFA dont le siège social
est à Abidjan Treichville, Avenue 19, rue 38, 13 BP 2487 Abidjan 13,
immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le
numéro CI-ABJ-2015-B-935, prise en la personne de son représentant
légal ;

Lesquels font élection de domicile en l'Etude de la **Société Civile
Professionnelle d'Avocats ORE-DIALLO-LOA ET ASSOCIES**,
Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Abidjan Plateau,
avenue marchand, immeuble Gyam, 7^{ème} étage, porte D7, Téléphone :
20 21 65 24 ;

Demandeurs ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE AFRILAND FIRST BANK COTE D'IVOIRE,
Société Anonyme avec conseil d'administration, au capital social de
8.244.556 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Plateau, Avenue
Noguès, immeuble Woodin Center, 01 BP 6928 Abidjan 01 ;
Agissant aux poursuites et diligences de son directeur général,
Monsieur OLIVIER DADJEU, de nationalité camerounaise, demeurant
à la qualité audit siège social ;

Ayant pour conseil Maître JEAN LUC VARLET, Avocat près la Cour

d'Appel d'Abidjan, y demeurant 29 Boulevard Clozel, immeuble TF, 2^{ème} étage, 25 BP 7 Abidjan 25, Tel : 20 33 40 61 / 20 21 67 64 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 25 juillet 2018 la cause a été appelée et renvoyée au 17 octobre 2018 pour toutes les parties;

Après plusieurs renvois, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 27 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement ;

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 exploit d'huissier du 28 juin 2018, monsieur DRAMERA MODIBO et la société BATIMENT DJIDJA ont assigné la société AFRILAND FIRST BANK et monsieur le conservateur de la Propriété Foncière, d'avoir à comparaître par devant la juridiction de céans pour entendre :

--annuler le jugement d'adjudication N°0725/2018 rendu le 13 juin 2018 par la juridiction de céans ;

-condamner la société AFRILAND FIRST BANK aux dépens distraits à la SCPA ORE DIALLO LOA & associés, Avocats aux offres de droit;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que par jugement d'adjudication N°0725/2018 rendu le 13 juin 2018 par la juridiction de céans, la société AFRILAND FIRST BANK a été déclarée adjudicataire de l'immeuble consistant en un terrain bâti, sis à Abidjan, Cocody DJOROGOBITE 1, d'une superficie de 600 m² formant le lot n°937, îlot 97 faisant l'objet du titre foncier 102.713 de la circonscription foncière de Bingerville /Cocody;

Ils prétendent que ledit jugement encourt nullité pour deux raisons :

D'une part, ils invoquent le défaut de caractère exécutoire de la convention d'ouverture de crédit du 1^{er} Octobre 2015 et de l'avenant du 11 Août 2016 portant ouverture de crédit et d'autre part, le défaut de caractère incertain de la créance de la société AFRILAND FIRST

BANK ;

Sur le premier moyen, les demandeurs expliquent qu'aux termes de l'article 247 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, «*La vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible* » ;

Ils relèvent que la convention d'ouverture de crédit comportant affectation hypothécaire, et son avenant susvisé ne constituent pas des titres exécutoires au motif que lesdits actes ne comportent pas la mention, écrite de la main de la caution, en toutes lettres et en chiffres, de la somme maximale garantie couvrant le principal, les intérêts et autres accessoires, ce en violation des dispositions de l'article 14 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés ;

Ils relèvent que l'engagement de monsieur DRAMERA MODIBO en qualité de caution n'étant pas valablement constitué, les actes notariés qui en sont le support, et en vertu desquels la Société AFRILAND FIRST BANK COTE D'IVOIRE poursuit la vente forcée de son immeuble n'ont pas un caractère exécutoire ;

Ils concluent qu'ils ne peuvent donc justifier la saisie immobilière entreprise ayant abouti à l'adjudication de l'immeuble sus indiqué ;

Sur le second moyen, ils font valoir que la Société BATIMENT DJIDJA certes, a contracté un prêt d'un montant de cent cinquante millions (150.000.000) de francs CFA auprès la société AFRILAND FIRST BANK ;

Toutefois, en règlement du solde reliquataire, elle a sollicité et obtenu de la défenderesse qu'elle affecte audit règlement le dépôt à terme d'un montant de cinquante millions (50.000.000) de francs CFA qu'elle a effectué sur un compte ouvert à cet effet dans les livres de la société AFRILAND FIRST BANK ;

Ils indiquent donc que la société BATIMENT DJIDJA n'est plus débitrice de la défenderesse ;

Ils ajoutent qu'en violation des dispositions de l'article 25 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés, la société AFRILAND FIRST BANK ne lui a jamais communiqué, et ce, jusqu'à la date de clôture du compte de la Société BATIMENT DJIDJA, un quelconque état de dettes de celle-ci ;

Ils prient donc le tribunal d'annuler le jugement d'adjudication N°0725/2018 rendu le 13 juin 2018 par la juridiction de céans ;

En réplique aux moyens de contestations opposés par les demandeurs, la société AFRILAND FIRST BANK soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action des demandeurs pour violation de l'article 313 de l'acte uniforme portant sur les procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution et pour autorité de la chose

jugée ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de la violation de l'article 313 de l'acte uniforme sus invoqué, elle explique que selon cette disposition l'action en nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être introduite que pour des causes concomitantes et postérieures à l'audience éventuelle ;

Elle fait observer que les causes soulevées par monsieur DRAMERA MODIBO et la Société BATIMENT DJIDJA ne sont ni concomitantes ni postérieures à l'audience éventuelle, surtout qu'elles ont été plaidées à la dite audience à travers leurs dires et observations ;

Elle allègue ainsi qu'aucune cause concomitante et postérieure à l'audience éventuelle, seule condition pour la mise en œuvre de l'action en annulation de l'adjudication n'ayant été évoquée, la procédure initiée par les demandeurs doit être déclarée irrecevable pour violation des dispositions de l'article 313 de l'acte uniforme précité ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée, elle fait remarquer que les moyens évoqués ont déjà été soulevés et débattus et que le tribunal, dans le jugement RG N° 725 du 9 mai 2018 les a rejetés ;

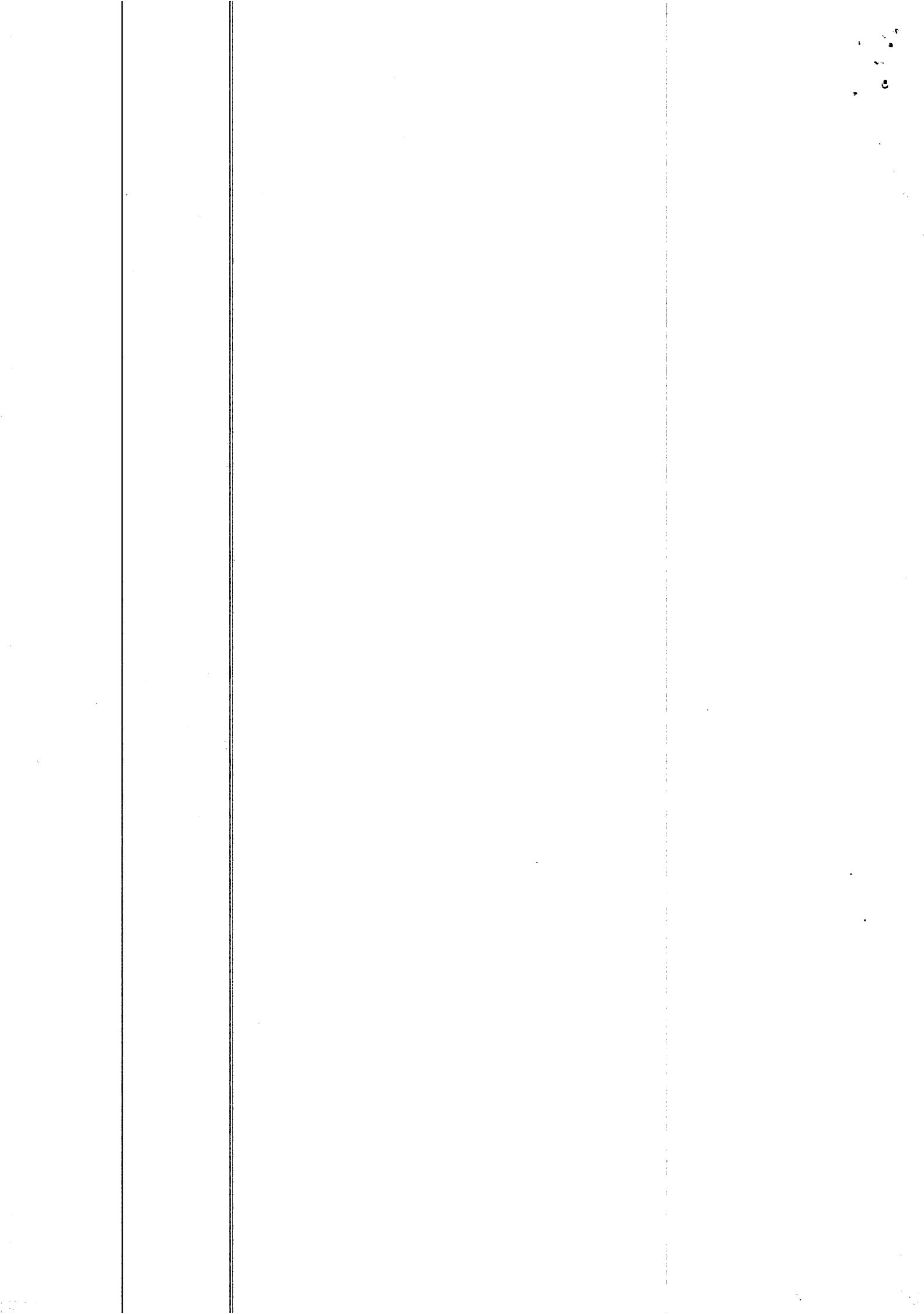
Elle soutient qu'une première décision ayant déjà été rendue, il y a autorité de la chose jugée, conformément à l'article 1351 du code civil ;

Subsiliairement au fond, elle souligne que l'exigence de la mention écrite de la main de la caution, en toutes lettres et en chiffres, de la somme maximale garantie couvrant le principal, les intérêts et autres accessoires, comme condition de validité de la caution, s'applique aux sûretés personnelles que sont le cautionnement et la garantie autonome et non à l'hypothèque laquelle constitue une sûreté réelle ;

Elle conclut que l'article 14 sus invoqué est inopérant en l'espèce et que la mention sus invoquée, contrairement aux prétentions des demandeurs, n'est pas une condition de validité de l'acte de cautionnement ;

Elle ajoute que les actes de cautionnement qu'elle produit ne peuvent être annulés pour ce fait puisqu'aucun texte de loi ne le prescrit et qu'en tout état de cause, monsieur DRAMERA MODIBO ne conteste pas s'être porté caution de la société BATIMENT DJIDJA ;

Elle souligne de même que les actes qui fondent son action sont des actes notariés revêtus de la formule exécutoire et qu'ils sont donc des titres exécutoires, conformément à l'article 33 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et



des Voies d'Exécution ;

Sur le second moyen évoqué par les demandeurs, elle relève que le paiement de cinquante millions (50.000..000 de francs CFA effectué par la société BATIMENT DJIDJA. n'a pas éteint sa dette et que monsieur DRAMERA MODIBO était bien informé de l'état de la dette de ladite société ;

Aussi, prie-t-il le tribunal de déclarer irrecevable l'action en annulation du jugement d'adjudication N°725/2015 rendu le 13 juin 2018 initiée par les demandeurs et subsidiairement les y dire mal fondés et les en débouter ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a comparu et a même fait valoir ses moyens de défense;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur la recevabilité de l'action en nullité du jugement d'adjudication

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 313 de l'acte uniforme susvisé

La Société AFRILAND FIRST BANK soulève l'irrecevabilité de l'action en annulation du jugement d'adjudication N°0725/2018 rendu le 13 juin 2018 par la juridiction de céans, motifs pris de la violation des dispositions de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, au motif que les moyens tirés de la contestation de la validité du cautionnement hypothécaire et du caractère non certain de la dette, ne sont pas des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle tenue le 09 mai 2018, et de l'autorité de la chose jugée ;

Aux termes de l'article 313 « *La nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite dans le délai de quinze jours suivant l'adjudication.*

Elle ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire.

L'annulation a pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de

l'annulation. » ;

Il s'induit de ces dispositions, que la recevabilité de la demande en annulation de ce jugement est conditionnée par un seul moyen de forme ;

En effet, de l'analyse des dispositions sus visées, il ressort que la seule exigence légale de forme prévue est que la demande intervienne dans les quinze jours suivant l'adjudication, la condition tenant à l'existence de causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle prescrite par ledit texte ne pouvant s'apprécier qu'après examen au fond des causes invoquées par le demandeur à l'action ;

En l'espèce, le jugement d'adjudication N°0725/2018 dont la nullité est sollicitée, a été rendu par la juridiction de céans le 13 juin 2018 et l'action en annulation de ladite décision d'adjudication introduite le 28 juin 2018, soit moins de 15 jours après l'adjudication attaquée, les délais étant francs, le délai légal prescrit a été respecté, donc conformément audit texte;

Dès lors, les moyen d'irrecevabilité soulevés par la défenderesse ne sont pas pertinent et doivent être rejetés ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée

La défenderesse soutient que les moyens soulevés par les demandeurs ont acquis l'autorité de la chose juge motif pris de ce que ces moyens ont été soulevés à l'audience éventuelle ;

Elle sollicite en conséquence, que ces moyens soient déclarés irrecevables pour autorité de la chose juge sur le fondement de l'article 1351 du code civil

Ledit article dispose : « « *L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même cause » ;*

Pour qu'elle soit opposée avec succès, l'autorité de la chose jugée nécessite la réunion d'une triple identité des parties agissant en la même qualité, d'objet et de cause ;

Il en résulte que l'autorité de la chose jugée est attachée à l'objet de la demande et non aux moyens invoqués par les parties ;

En l'espèce, la défenderesse ayant fondé la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose juge sur les moyens invoqués par les demandeurs au cours de l'audience éventuelle, il y a lieu de dire que les conditions de

l'autorité de la chose jugée ne sont donc pas réunies en l'espèce ;

Cette fin de non-recevoir doit être rejetée ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande d'annulation

Sur le moyen d'annulation tiré de validité de l'acte de cautionnement et du caractère non certain de la dette

Les demandeurs sollicitent l'annulation du jugement d'adjudication N°0725/i8 rendu le 13 juin 2018 par la juridiction de céans ;

D'une part, ils excipent de la violation de l'article 14 nouveau de l'acte uniforme portant organisation des sûretés en ce que la clause de cautionnement portant affectation hypothécaire contenue dans la convention d'ouverture de crédit du 1^{er} Octobre 2015 et de l'avenant du 11 Août 2016, ne peut servir de preuve de ladite hypothèque ;

Ils soulignent qu'en effet, la convention de cautionnement hypothécaire ne contenant pas la mention écrite de la main de la caution, en toute lettre et en chiffre, de la somme maximale garantie, ne peut servir de preuve de l'hypothèque dont se prévaut la société AFRILAND FIRST BANK ;

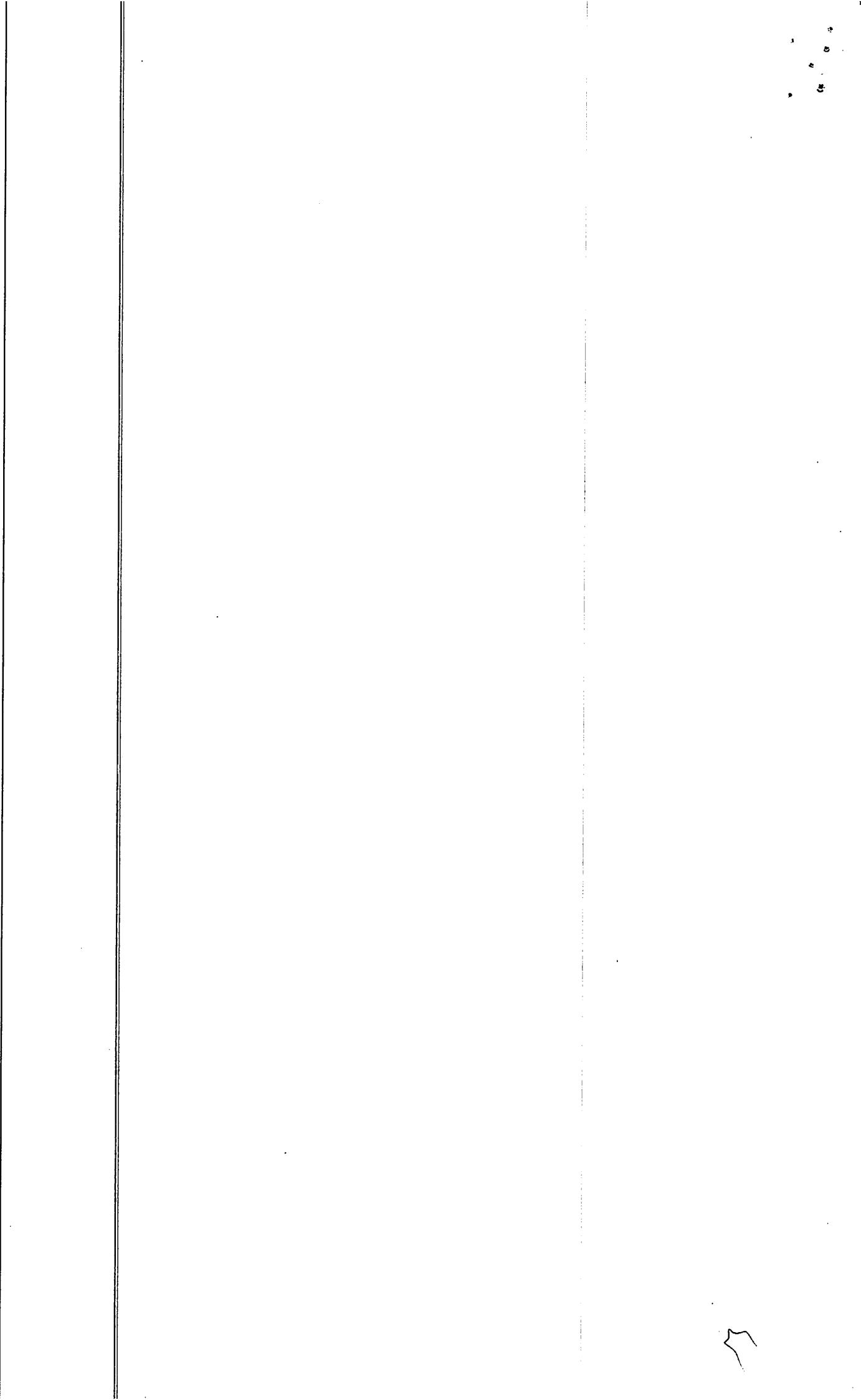
D'autre part, ils font valoir que la société a épargné sa dette à l'égard de la société AFRILAND FIRST BANK, de sorte que la dette qui a servi de fondement à la saisie pratiquée n'est pas certaine ;

Suivant l'alinéa 2 de l'article 313 sus visé, l'annulation de la décision d'adjudication « *ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire.*

L'annulation a pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation. » ;

Les causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle sont des vices ou griefs qui ont été portés à la connaissance du demandeur en annulation soit au moment de l'audience éventuelle soit après cette instance tels le non-respect des règles de publicité de la vente ;

Ainsi, des vices ou griefs antérieurs à l'audience éventuelle liés à la procédure allant du commandement à la sommation de prendre communication du cahier de charges ainsi que des griefs de forme relatifs aux délais et aux éléments que doit contenir tel ou tel acte ou encore des griefs formulés contre la manière dont la procédure a été diligentée, ne constituent pas des causes concomitantes ou postérieures



à l'audience éventuelle ;

En l'espèce, des pièces du dossier notamment des dires et observations versés aux débats, le tribunal constate que les moyens de contestation sus indiqués, liés à la violation de l'article 14 précité et à l'extinction de la créance de la société AFRILAND FIRST BANK sont des causes dont les demandeurs ont eu connaissance avant l'audience éventuelle tenue le 09 mai 2018, puisqu'ils se sont prévalués de ces moyens qui ont été rejetés comme mal fondés par le tribunal de céans dans sa décision rendue à cette date ;

Il s'ensuit qu'après cette audience éventuelle, les mêmes moyens fondés sur les mêmes causes ne pouvant constituer des causes d'ouverture de la procédure en annulation du jugement d'adjudication querellé au sens de l'article 313 de l'acte uniforme précité, les demandeurs ne peuvent valablement s'en prévaloir pour solliciter encore moins obtenir l'annulation du jugement ayant ordonné l'adjudication de l'immeuble saisi;

Ainsi, leur action fondée sur les mêmes moyens de contestations soulevés dans leurs dires et observations lors de l'audience éventuelle ne sauraient être considérés comme causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle en date du 09 mai 2018 ;

Dans ces conditions, il y a lieu de les déclarer mal fondés en leur demande en annulation du jugement d'adjudication n°725/2018 rendu le 13 juin 2018, et de les en débouter ;

Sur les dépens

Les demandeurs succombant, il y a lieu de mettre les dépens de l'instance à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par la société AFRILAND FIRST BANK ;

Reçoit monsieur DRAMERA MODIBO et la société BATIMENT DJIDJA en leur action en annulation de la décision judiciaire d'adjudication N° 0725/2018 rendue le 13 juin 2018 par la juridiction de céans ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Met les dépens de l'instance à leur charge.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° RCE: 00282799

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 27 MARS 2019.....

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 25

N° 505 Bord. 2071 19

REÇU : Dix huit mille francs

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



