

30000  
M 1

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°047/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

La Société Civile Immobilière LES ACACIAS

(Maître YEBOUA KOFFI T.)

C/

La Société BRIDGE BANK GROUP  
COTE D'IVOIRE

(Cabinet KOUASSI ROGER & ASSOCIES)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action initiée par la Société Civile Immobilière les ACACIAS, en annulation du jugement d'adjudication RG N°3180/2018 rendu le 26 Décembre 2018 par la juridiction de céans ;

L'y dit bien fondée ;

Déclare nul et de nul effet, le commandement aux fins de saisie immobilière du 27 Juin 2018 ;

Annule en conséquence, le jugement d'adjudication RG N°3180/2018 rendu le 26 Décembre 2018 par la juridiction de céans ;

Condamne la société BRIDGE BANK GROUP aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 2019

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

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA,  
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE  
AUGUSTE, Assesseurs ;**

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

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

**La Société Civile Immobilière LES ACACIAS**, en abrégé SCI les ACACIAS, Société Civile Immobilière au capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège social est Abidjan Cocody les II Plateaux, non loin de l'Ecole Nationale d'Administration, 16 BP 1218 Abidjan 16, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur Zorkot Hussein, Directeur Général de la société ;

Laquelle fait élection de domicile en l'Etude de son conseil **Maître YEBOUA KOFFI T.**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Riviera 3, boulevard du lycée français, face au Groupe Scolaire L'Ardoise, 08 BP 336 Abidjan 08, Téléphone : 22-47-42-69/22-45-93-62 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

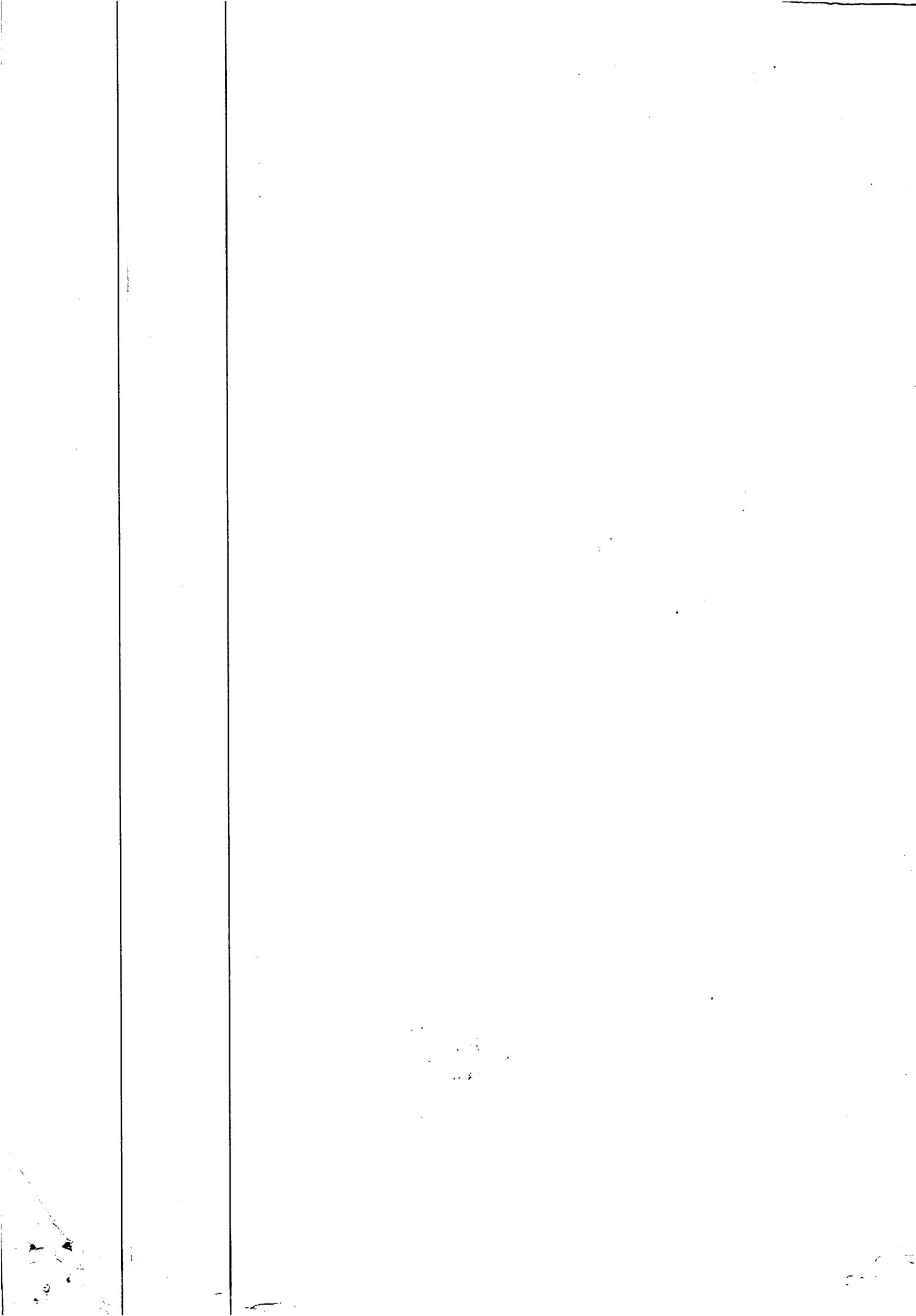
**La Société BRIDGE BANK GROUP COTE D'IVOIRE**, société anonyme au capital de 10.000.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan Plateau, 33 Avenue du Général de Gaulle, 01 BP 13002 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur Jean Pierre Carpentier, Directeur Général de ladite société ;

Ayant élu domicile en l'étude du **Cabinet KOUASSI ROGER & ASSOCIES**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan-Cocody Canebière, rue B, immeuble 2 Canebière, 2<sup>ème</sup> étage, porte 10, 04 BP 1011 Abidjan 04, Téléphone : 22-44-72-75 ;

Défenderesse ;



18519 n° 7<sup>1</sup> Yebus



D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 09 janvier 2019, la cause a été appelée et renvoyée au 16 janvier 2019 pour la défenderesse ;

A la date du 16 janvier 2019, l'affaire a été renvoyée au 30 janvier 2019 pour les répliques de la demanderesse et production du jugement d'adjudication ;

A cette date du 30 janvier 2019, la cause a été de nouveau renvoyée au 06 février 2019 pour la défenderesse puis au 13 février 2019 pour la demanderesse ;

A cette date du 13 février 2019, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 13 mars 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;

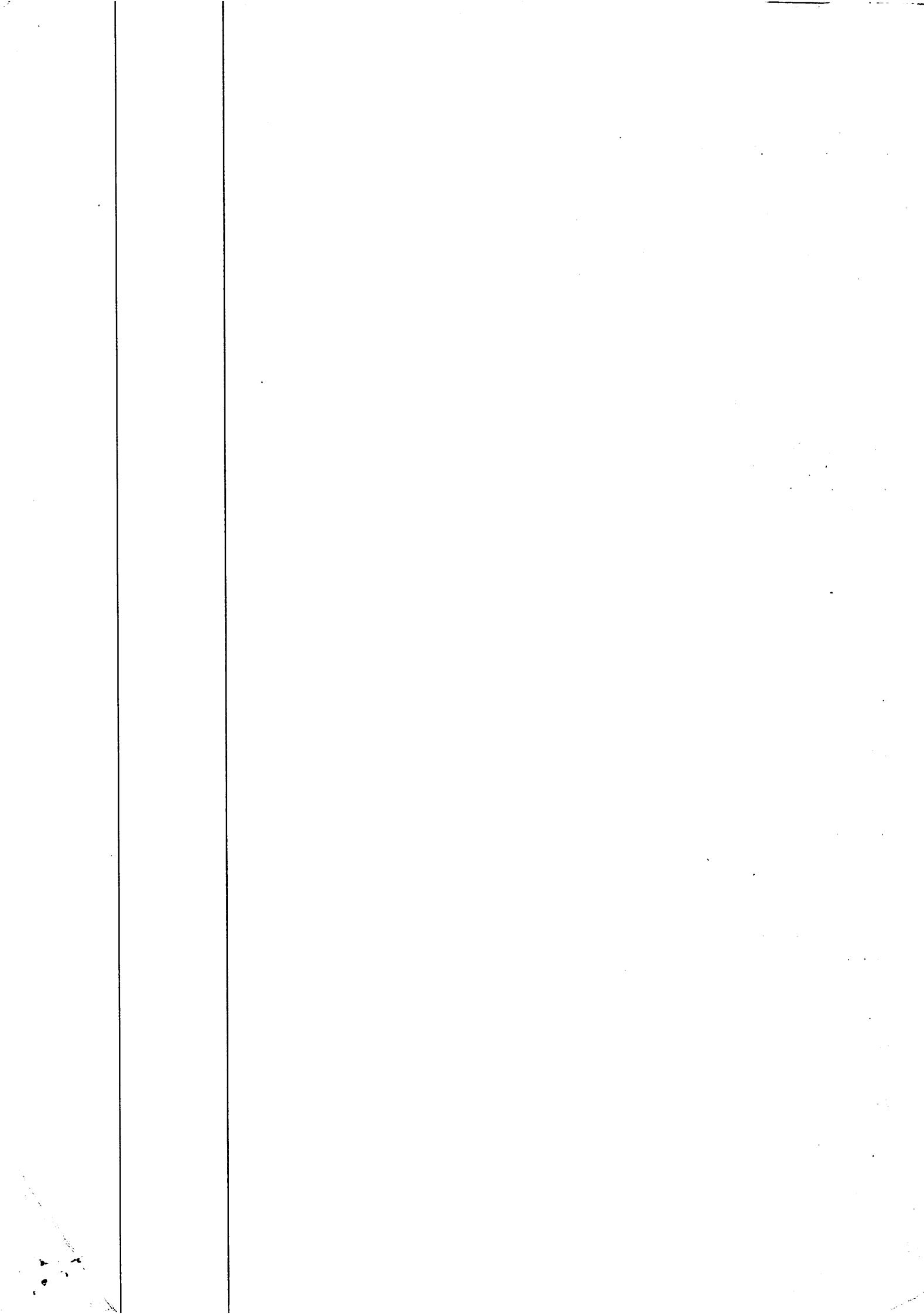
#### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit du 31 Décembre 2018, la Société Civile Immobilière les ACACIAS dite SCI LES ACACIAS, a fait servir assignation à la BRIDGE BANK GROUP Côte d'Ivoire dite BBG-CI, d'avoir à comparaître, le 09 Janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Annuler le jugement d'adjudication RG N°3180/2018 rendu le 26 Décembre 2018 ;

Au soutien de son action, la SCI LES ACACIAS expose que par convention du 10 Mai 2016, la BRIDGE BANK GROUP Côte-d'Ivoire a consenti au profit de la société DELTA OIL, divers concours financier, consistant en une ligne de découvert, une ligne d'escompte, un crédit à moyen terme, et une ligne de crédit d'enlèvement, pour un montant global de 525.000.000 F CFA ;

Pour garantir le remboursement de ce prêt, elle soutient qu'elle s'est portée caution simplement hypothécaire de la société DELTA OIL, donnant ainsi en garantie à la BBG-CI, son immeuble bâti



formant le lot N°342 îlot 39, d'une contenance de 1.000 m<sup>2</sup>, situé à Abidjan Cocody II Plateaux ENA, Limite Nord : lot 340, Ouest : lot 343, Est : Rue non dénommée, Sud : lot 344, objet du titre foncier N°18207 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville, et consistant en une villa avec rez-de chaussée et des aménagements extérieurs ;

Elle explique, qu'après plusieurs paiements effectués par la société DELTA OIL en règlement de sa dette, cette dernière, n'a plus honoré les échéances de paiement, à un moment donné ;

Elle indique, que dans ces circonstances, la BBG-CI, a entrepris de réaliser l'hypothèque portant sur l'immeuble en cause, par la voie de la saisie immobilière ;

Toutefois, la SCI LES ACACIAS fait valoir, qu'elle n'a eu connaissance de cette procédure de saisie portant sur son immeuble, qu'au moment de la dénonciation du procès-verbal d'apposition des placards du 30 Novembre 2018 ;

Elle ajoute, qu'après avoir eu connaissance de ce procès-verbal, elle a pris attache du Greffe de la juridiction de céans, qui lui a confirmé l'existence de la procédure de saisie immobilière en cause, sans manquer de lui indiquer, que la vente de son immeuble se fera à l'audience des criées du 19 Décembre 2018 ;

Pourtant, selon la SCI LES ACACIAS, aucun acte relatif à cette procédure, qu'il s'agisse, tant du commandement aux fins de saisie immobilière du 27 Juin 2018, que de la sommation de prendre communication du cahier des charges du 13 Septembre 2018, ne lui a été signifiée ;

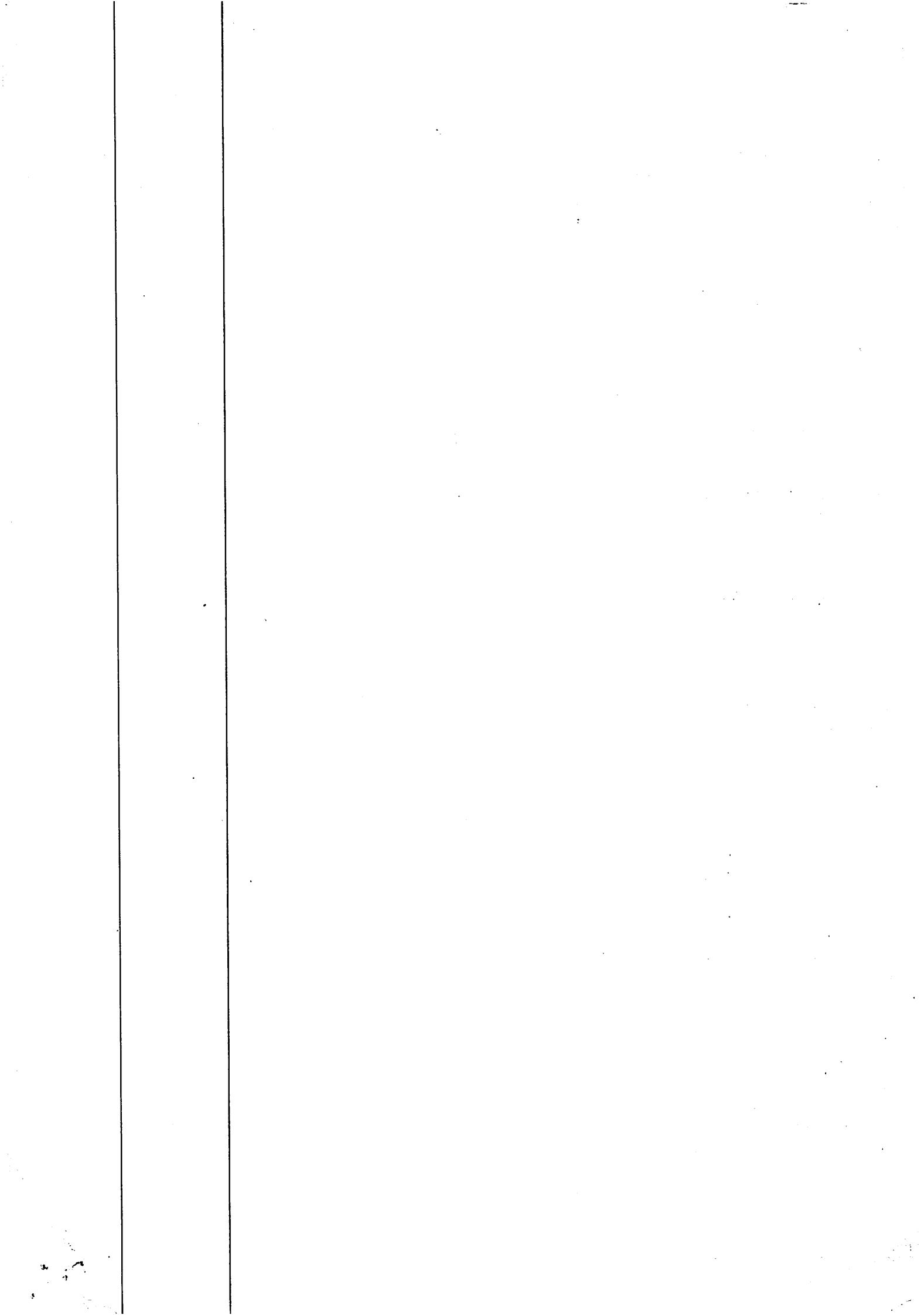
Pour ce faire, elle relève qu'à l'analyse de ces actes de procédure, il ressort clairement, que pour ce qui la concerne, l'huissier instrumentaire a signifié ces actes à monsieur ZORKOT Hassan, en sa qualité de Directeur Général de la société DELTA OIL, débitrice principale et au siège social de ladite société situé à Abidjan Cocody La Cannebière, route du Lycée Technique, Immeuble Continental ;

Toutefois, elle fait noter, qu'elle a pour représentant légal, monsieur ZORKOT Hussein, et non, monsieur ZORKOT Hassan ;

Bien plus, elle soutient, que son siège social est situé à Abidjan Cocody les II Plateaux, non loin de l'ENA, et non, à Cocody La Cannebière, route du lycée technique, Immeuble Continental ;

Pour attester de ses prétentions, elle produit au dossier ses statuts ;

Dès lors, pour la SCI LES ACACIAS, l'huissier instrumentaire ne s'est pas rendu à son siège social, et n'a encore moins, accompli les diligences requises par la loi, en vue de lui signifier les actes de



procédure susmentionnés ;

Pour elle, la signification desdits actes, telle que réalisée par ledit huissier, viole les dispositions des articles 254 et 269 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, prescrivant à peine de nullité, le défaut de signification des actes en cause, à la personne, au domicile ou au siège social du débiteur saisi ;

Aussi, elle argue que le défaut de signification de ces actes à sa personne, lui cause un important préjudice, d'autant qu'elle se voit exproprier de son bien immobilier, par l'effet de l'adjudication, sans qu'il ne lui ait été donnée la possibilité de faire valoir ses moyens de défense ;

Au regard de tout ce qui précède, elle sollicite la nullité du commandement aux fins de saisie et de la sommation de prendre communication du cahier des charges ;

Par voie de conséquence, elle conclut à la nullité de la procédure de saisie immobilière ;

Par ailleurs, la demanderesse avance, qu'au moment de conclure la convention de crédit à l'origine du litige, elle a produit à la défenderesse ses statuts, desquels il ressort clairement, que son siège social est sis à Abidjan Cocody les II Plateaux, non loin de l'ENA ;

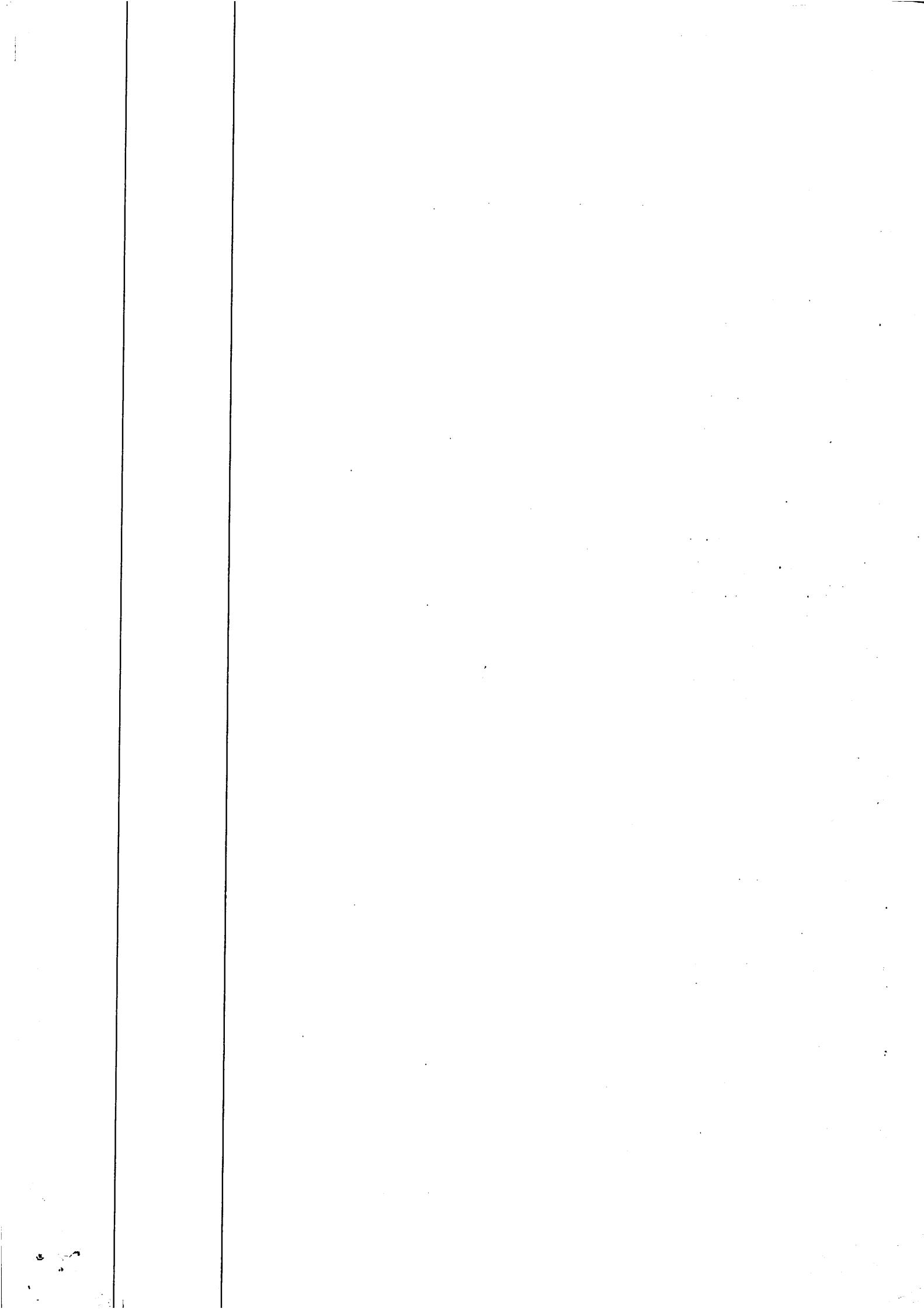
Aussi, elle souligne que cette convention a été rédigée, par le notaire de la BBG-CI elle-même ;

Dès lors, pour elle, la défenderesse ne peut valablement lui opposer le fait que son siège social est fictif, motif pris de ce que c'est seulement sa boîte postale, qui a été indiquée dans la convention dont s'agit ;

Elle conclut dans ces conditions, au rejet de cet argument de défense tiré du caractère fictif de son siège social, comme étant injustifié ;

En tout état de cause, elle fait observer, que l'huissier instrumentaire a transmis la lettre recommandée à la boîte postale 18 BP 669 Abidjan 18, et non à la sienne, qui a pour référence, le numéro 16 BP 1218 Abidjan 16 ;

En réplique, la société BRIDGE BANK GROUP, soutient sur le fondement de l'article 313 alinéa 2 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution que les moyens de nullité invoqués par la SCI LES ACACIAS, ne sont pas des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;



Pour ce motif, elle prie la juridiction de céans, de rejeter la demande de la SCI LES ACACIAS ;

Par la suite, elle prétend, que le siège social de la société SCI LES ACACIAS est bel et bien situé, à Abidjan Cocody La Cannebière, route du Lycée Technique, Immeuble Continental ;

A ce titre, elle argue que le siège social dont se prévaut la demanderesse, sis à Cocody II Plateaux non loin de l'ENA, est fictif ;

D'ailleurs, la défenderesse fait noter, que c'est pour cette raison, que la demanderesse s'est limitée à indiquer sa boîte postale, dans la convention de crédit les liant ;

Elle précise, que c'est également cette boîte postale, qui figure dans le certificat de propriété foncière du 23 Mai 2013 produit par la SCI LES ACACIAS ;

En outre, elle fait valoir qu'au regard de la jurisprudence constante, à défaut de signifier les actes relatifs à la saisie immobilière, à la personne même du débiteur saisi à son domicile ou à son siège social, cette signification doit être faite conformément aux textes de procédure en vigueur ;

Ainsi, pour elle, la signification des actes en cause à la personne de monsieur ZORKOT Hassan, Directeur de DELTA OIL, est régulière, d'autant plus que ce dernier est un associé de la SCI LES ACACIAS ;

Poursuivant, la BRIDGE BANK GROUP ajoute que les membres de la famille ZORKOT, sont tous associés de la SCI LES ACACIAS, de sorte que les actes concernant cette société, sont parfois réceptionnés par monsieur ZORKOT Hassan ;

Pour preuve, elle fait état de plusieurs courriers produits au dossier ;

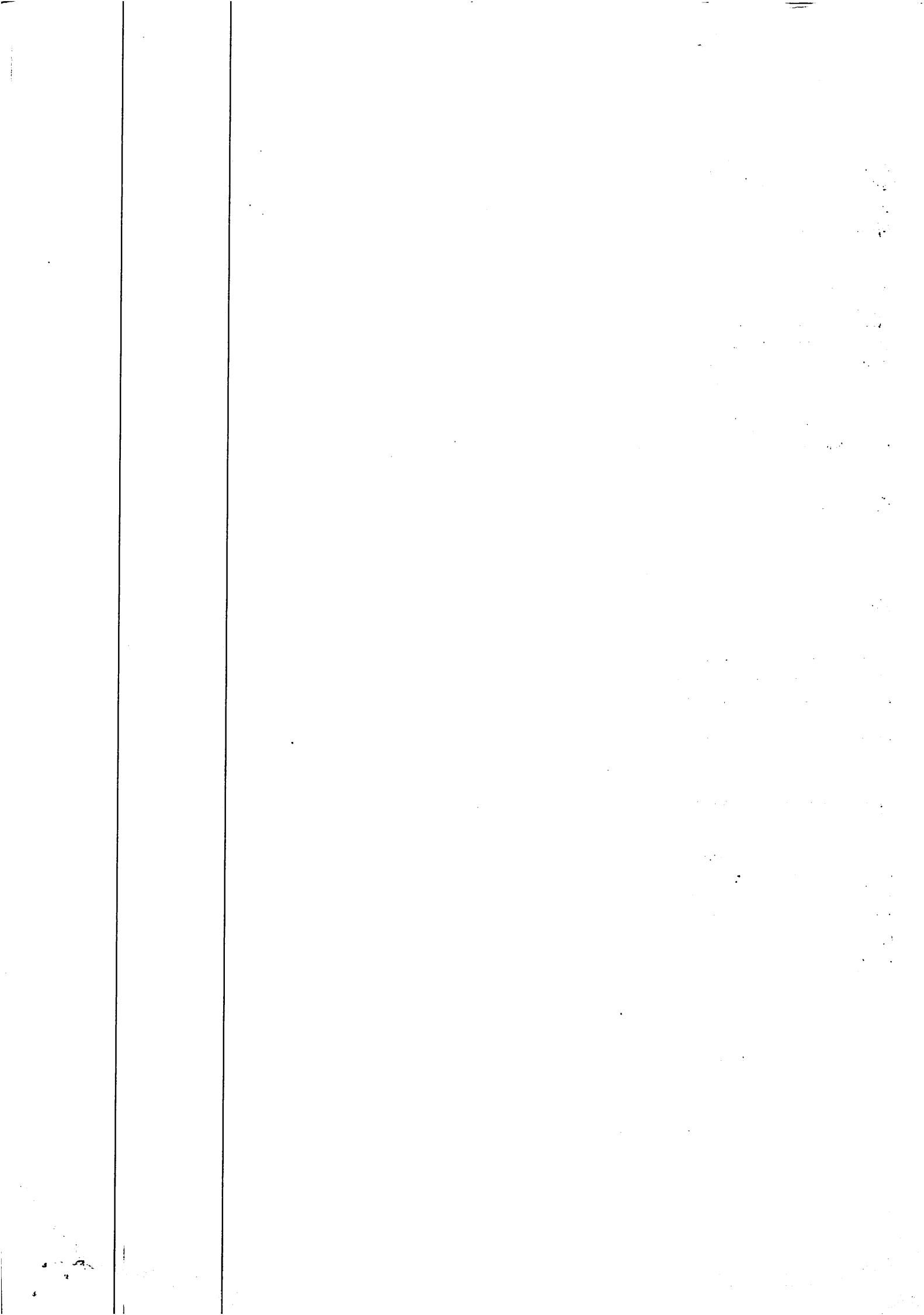
Enfin, elle indique qu'à la suite de la signification des actes dont la nullité est sollicitée, elle a adressé à la SCI LES ACACIAS, une lettre recommandée avec accusé de réception, via la boîte postale dont elle fait mention dans ses actes, à savoir, 16 BP 669 Abidjan 18 ;

Au regard de tout ce qui précède, elle conclut que le commandement aux fins de saisie immobilière, ainsi que la sommation de prendre communication du cahier des charges, ont été régulièrement signifiés à la SCI LES ACACIAS ;

Dès lors, elle prie la juridiction de rejeter la demande en annulation de l'adjudication, initiée par ces derniers ;

## **SUR CE**

## **EN LA FORME**



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

La société BRIDGE BANK GROUP CI a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

### **Sur la recevabilité**

Aux termes de l'article 313 alinéa 1 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui dispose : « *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.* » ;

Il ressort de ce texte que la demande en annulation du jugement d'adjudication n'est recevable que si elle intervient dans un délai de quinze (15) jours ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier que le jugement N°3180/2018 dont la nullité est sollicitée, a été rendu par la juridiction de céans le 26 Décembre 2018 et l'action principale en annulation de ladite décision d'adjudication a été introduite le 31 Décembre 2018 soit six (06) jours suivant l'adjudication attaquée et donc moins de 15 jours ;

Dès lors, l'action en annulation du jugement d'adjudication ayant été initiée dans les forme et délai légaux, il y a lieu de la recevoir ;

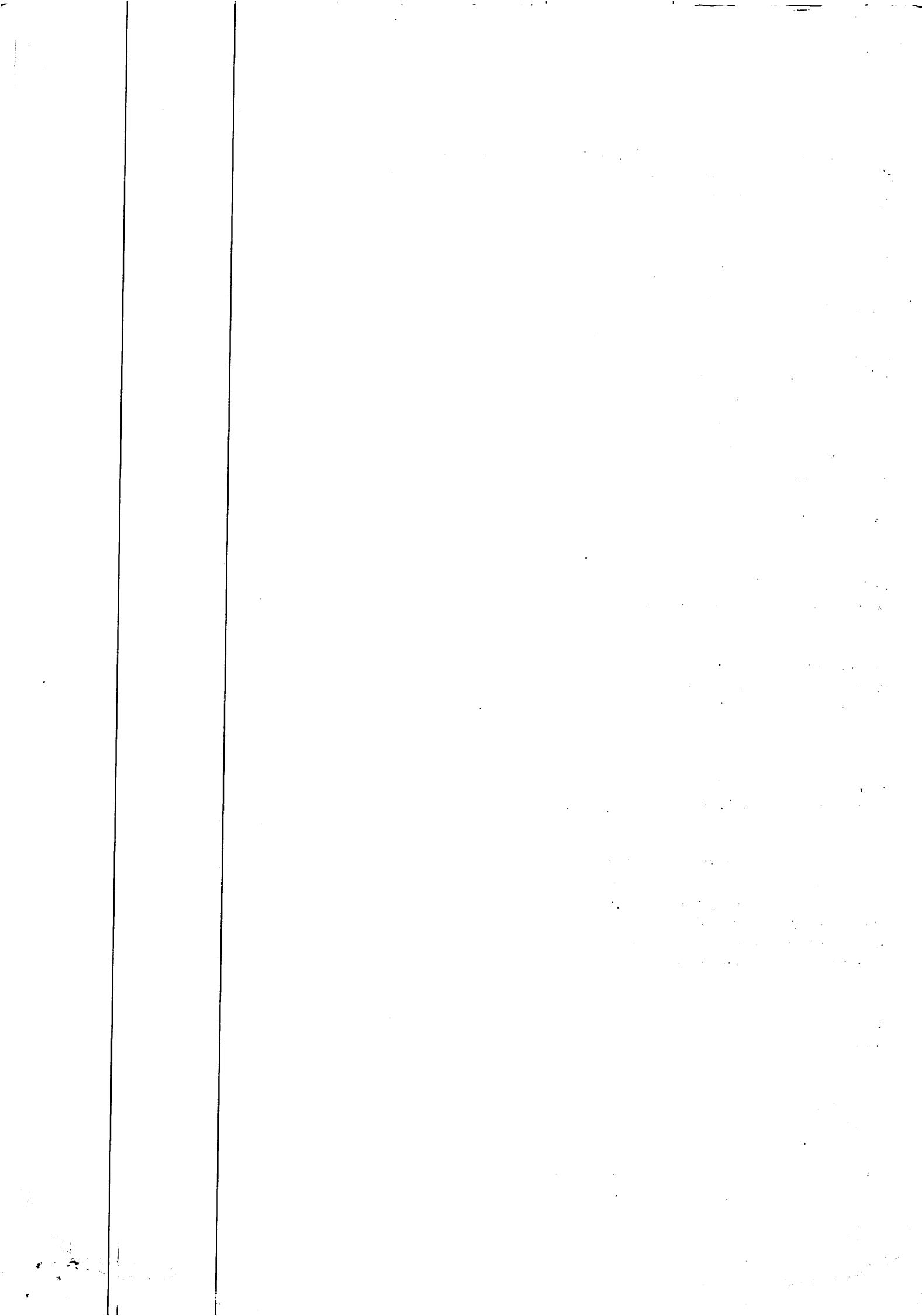
### **AU FOND**

#### **Sur le bienfondé de la demande en annulation du jugement d'adjudication**

- **Sur le moyen tiré de la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière du 27 Juin 2018**

La SCI LES ACACIAS, sollicite l'annulation du jugement d'adjudication N°3180/2018 rendu le 26 Décembre 2018 par le tribunal de céans au motif que le commandement aux fins de saisie immobilière du 27 Juin 2018, n'a été signifiée ni à son siège social situé à Abidjan Cocody II Plateaux, non loin de l'ENA, ni à son représentant légal, monsieur ZORKOT Hussein ;

La BRIDGE BANK GROUP s'oppose à cette demande, motif pris de ce que contrairement aux prétentions de la SCI LES ACACIAS, le commandement dont s'agit a été bel et bien signifié à son siège social, qui est situé à Abidjan Cocody La Cannebière, route du lycée technique, Immeuble Continental ;



Elle ajoute, que le siège social dont se prévaut la demanderesse, à savoir, Abidjan Cocody II Plateaux non loin de l'ENA, est un siège social fictif ;

D'ailleurs, elle fait noter que cette dernière n'a pas indiqué ce siège social dans la convention de crédit qui les lie, et encore moins, dans les registres fonciers ;

En tout état de cause, elle soutient que monsieur ZORKOT Hassan, est un associé de la SCI LES ACACIAS, de sorte que pour elle, il est habilité à recevoir les actes concernant cette société ;

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 donné 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 ;*

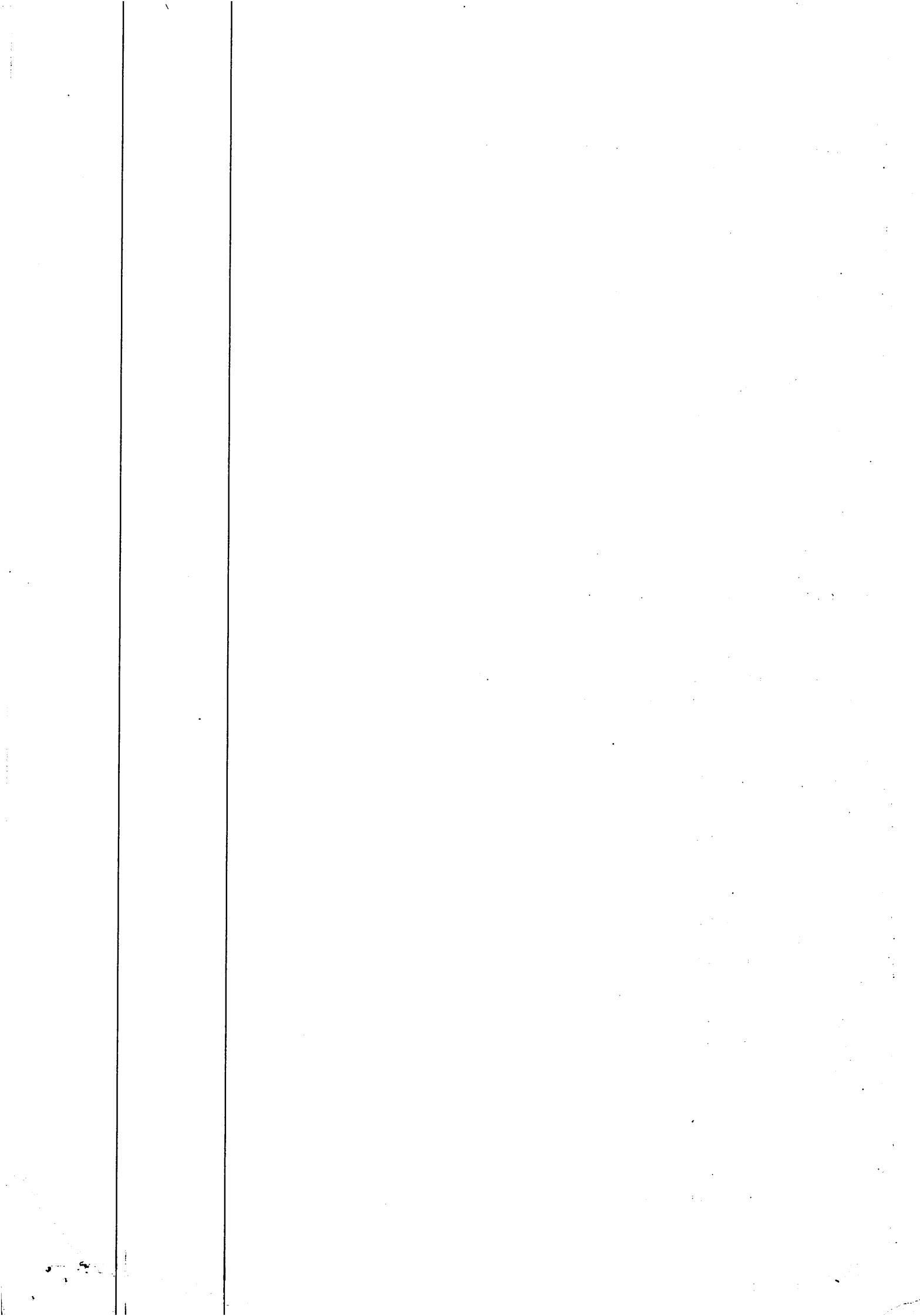
*3°) l'avertissement que, faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à partir de sa publication ;*

*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 siège social du débiteur saisi, lorsqu'il s'agit d'une personne morale ;



Suivant la jurisprudence constante, la signification à la personne morale est considérée comme régulière, lorsqu'elle est faite à son représentant légal, à un fondé de pouvoir ou toute autre personne habilitée à recevoir des actes pour la société ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que les débiteurs concernés par la procédure de saisie immobilière ayant abouti au jugement d'adjudication attaqué, sont la société DELTA OIL, débitrice principale et la SCI LES ACACIAS, caution hypothécaire ;

S'agissant de la SCI LES ACACIAS, il est constant que le commandement aux fins de saisie immobilière, a été signifié au siège social de la société DELTA OIL sis à Abidjan-Cocody La Cannebière, route du lycée technique, Immeuble Continental et réceptionné, par le Directeur Général de celle-ci, qu'est monsieur ZORKOT Hassan ;

Toutefois, il est établi, comme cela ressort de la page N°2 et de l'article 4 des statuts du 22 Décembre 2015 de la SCI LES ACACIAS produit au dossier, qu'elle a pour gérant monsieur ZORKOT Hussein, et pour siège social, Abidjan Cocody, non loin de l'Ecole Normale d'administration (ENA), 16 BP 1218 Abidjan 16 ;

Il en résulte que, le commandement en cause, n'a pas été signifié au siège social de la caution hypothécaire en l'occurrence la SCI LES ACACIAS et encore moins à son représentant légal ou à un fondé de pouvoir, tel que prévu à peine de nullité, par l'article 254 précité ;

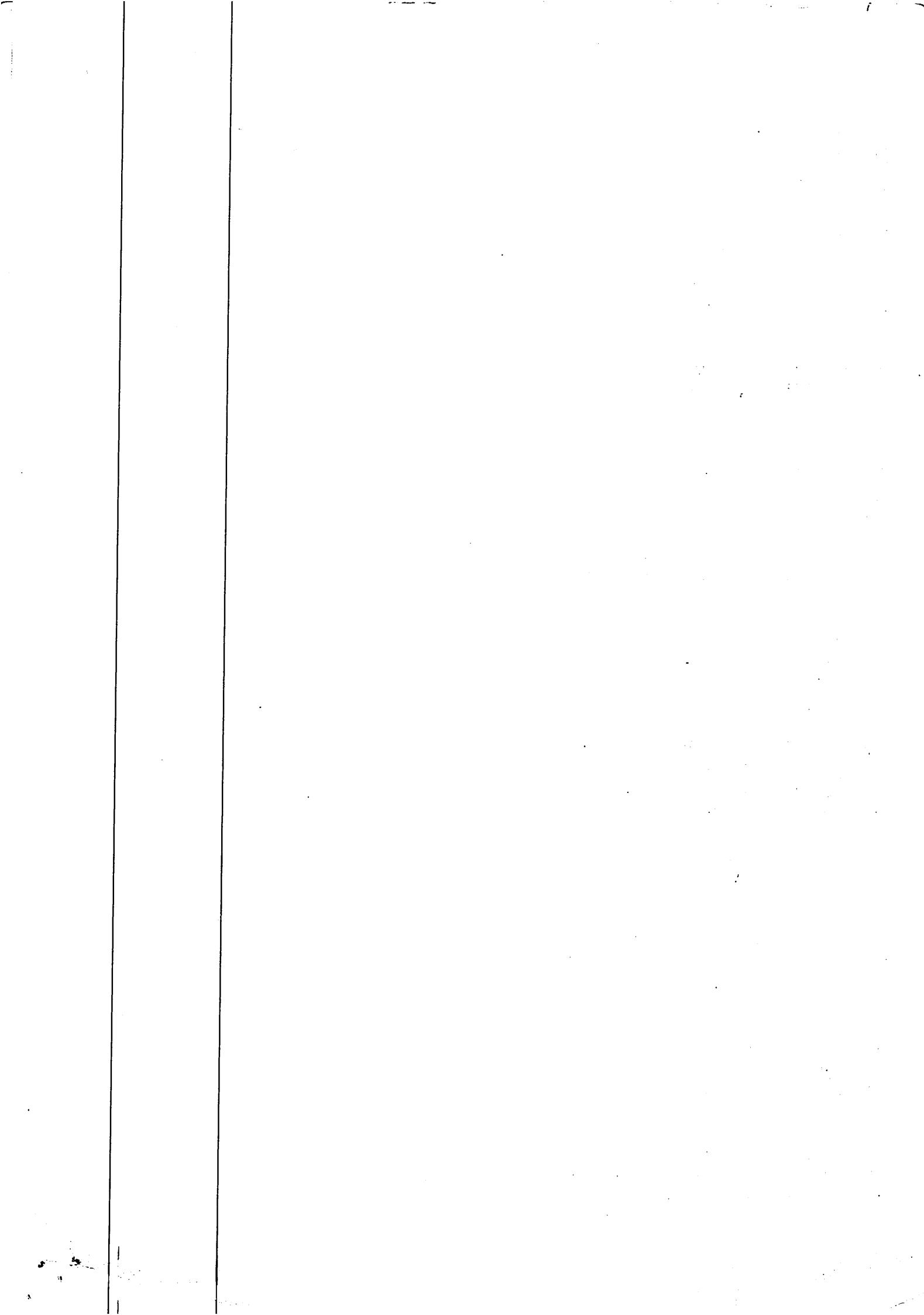
En outre, la juridiction de céans relève, que tous les établissements financiers, et particulièrement, les banques, sont tenues d'une obligation de vigilance dans les relations qu'elles entretiennent avec leur clientèle et les tiers ;

Cette obligation leur impose, notamment, lors de la conclusion de conventions d'ouverture de crédit, de s'assurer de l'identité, ainsi que de la localisation complète et précise de leur cocontractant emprunteur ;

Ce qui implique, que la banque doit requérir de ces derniers, lorsqu'il s'agit de personnes morales, la production de leurs statuts de constitution ;

Il s'en induit, qu'au moment de conclure la convention du 10 Mai 2016 à l'origine du litige, la BRIDGE BANK GROUP CI, a eu connaissance des statuts de constitution de la SCI LES ACACIAS, desquels il ressort, que le siège social de cette dernière est situé à Abidjan Cocody non loin de l'ENA ;

Le tribunal note qu'en l'état des pièces du dossier, il n'est pas prouvé, que le siège social de la SCI LES ACACIAS indiqué dans ses statuts, revêt un caractère fictif dans la mesure où la défenderesse



n'a produit aucun élément notamment un constat d'huissier attestant que l'huissier instrumentaire s'est rendu au siège social indiqué dans les statuts de la SCI LES ACACIAS, et qu'il n'a pas trouvé cette société en ce lieu ;

Par ailleurs, il est certes établi, au regard des statuts de constitution du 22 Décembre 2015 et du courrier du 08 Mai 2016 produits au dossier, que monsieur ZORKOT Hassan est l'un des associés de la SCI ACACIAS d'une part, et qu'il a déjà reçu un courrier pour le compte de celle-ci, d'autre part, toutefois, à l'analyse du commandement dont la nullité est sollicitée, il est établi que monsieur ZORKOT Hassan a reçu cet acte, en tant que Directeur Général de la société DELTA OIL, et non en sa qualité d'associé de la SCI LES ACACIAS ;

D'ailleurs, au regard des pièces du dossier, il n'est nullement établi, que ce dernier est fondé de pouvoir à la SCI LES ACACIAS ;

De même, le courrier du 08 Mai 2016 reçu par monsieur ZORKOT Hassan pour le compte de la SCI LES ACACIAS, ne peut valablement à lui seul, servir à affirmer, que monsieur ZORKOT Hassan, a l'habitude de recevoir des courriers pour le compte de celle-ci ;

En somme des motifs qui précèdent, il convient de rejeter comme étant injustifiées, les prétentions de la BBG-CI, suivant lesquelles le commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié conformément à la loi ;

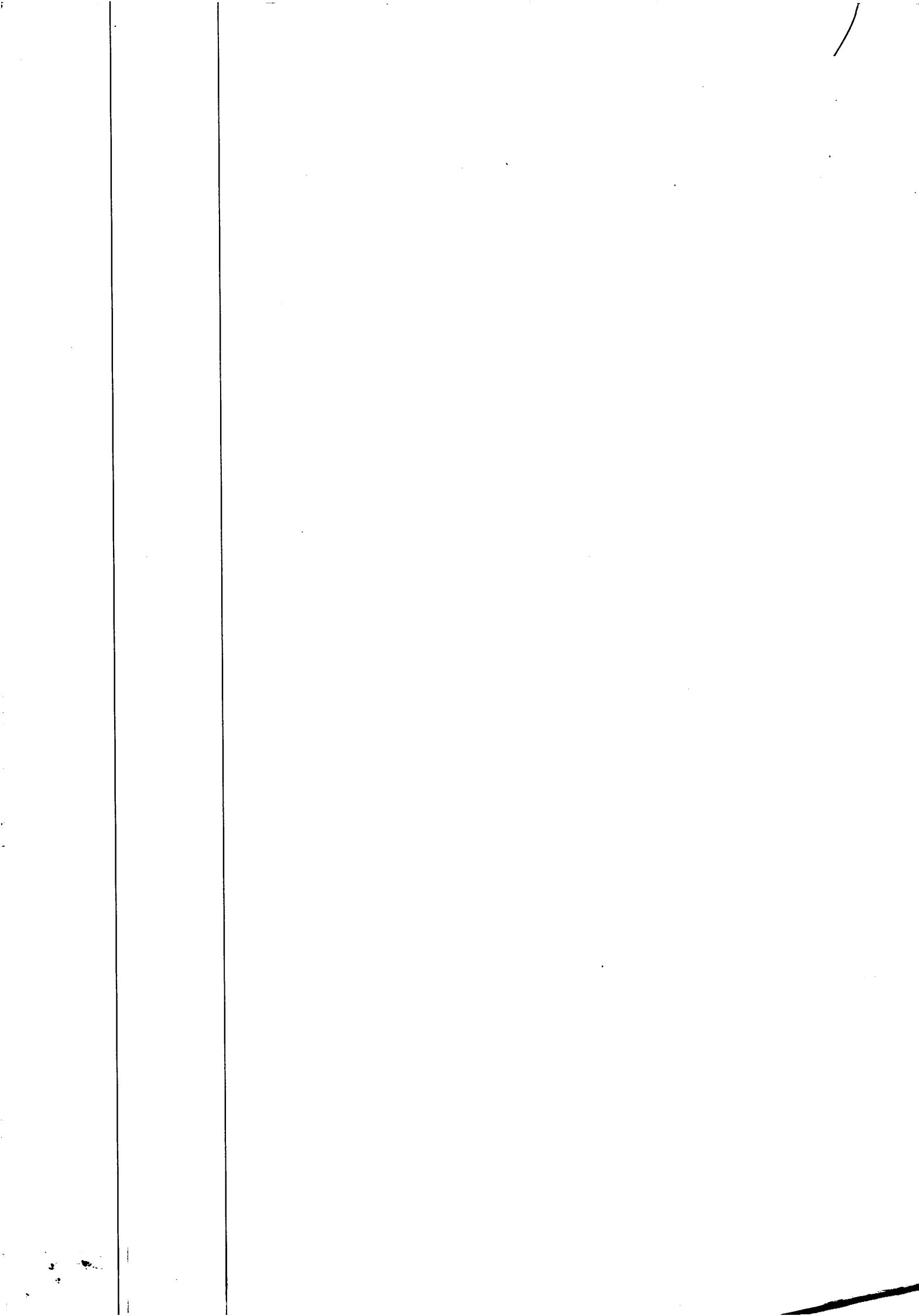
Aussi, il y a lieu de dire et juger, que cet acte n'a pas été porté à la connaissance de la SCI LES ACACIAS ;

Toute chose, dont il résulte pour elle un préjudice certain, en ce qu'elle s'est vue exproprier de son immeuble, sans avoir été mise dans la possibilité de contester la saisie, au moment de l'audience éventuelle ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que la SCI LES ACACIAS a eu connaissance de la procédure de saisie immobilière après l'audience éventuelle, soit lors de la dénonciation du procès-verbal d'apposition des placards du 30 Novembre 2018 ;

D'où il suit, que la nullité du commandement invoqué, est la résultante d'une cause postérieure à l'audience éventuelle ;

Au regard de tout ce qui précède, il convient, en application de l'article 254 suscité, de déclarer nul et de nul effet, le commandement aux fins de saisie immobilière du 27 Juin 2018, pour n'avoir pas été signifiée à la personne de la SCI LES ACACIAS et prononcer, par voie de conséquence, l'annulation du jugement d'adjudication RG N°3180/2018 rendu le 26 Décembre 2018 sans



qu'il soit nécessaire d'analyser le moyen tiré de la nullité de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges tendant aux mêmes fins ;

**Sur les dépens**

La société BRIDGE BANK GROUP CI succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par la Société Civile Immobilière les ACACIAS, en annulation du jugement d'adjudication RG N°3180/2018 rendu le 26 Décembre 2018 par la juridiction de céans ;

L'y dit bien fondée ;

Déclare nul et de nul effet, le commandement aux fins de saisie immobilière du 27 Juin 2018 ;

Annule en conséquence, le jugement d'adjudication RG N°3180/2018 rendu le 26 Décembre 2018 par la juridiction de céans ;

Condamne la société BRIDGE BANK GROUP aux dépens de l'instance.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°QCL: 00282807

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 24 AVR 2019 .....

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F° ..... 35

N°..... 668..... Bord 2551..... 24

REÇU : Dix huit mille francs

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

Бюджетное  
распределение  
по СПбГУ  
на 2018 год  
в том числе  
распределение  
средств из бюджета  
Санкт-Петербурга  
на 2018 год

Бюджетное распределение

на 2018 год