

30000

Appel N° 729 du 06/06/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 2691/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019

Affaire :

Madame N'GUETTA née
LAGARRIQUE ALEXANDRA SIMONE
ODILE

(Maître DIARRASSOUBA MAMADOU
LAMINE)

C/

1-ECOBANK COTE D'IVOIRE

2-Monsieur N'GUETTA LOUIS
SERGE

3-LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE « IMMO PLUS »

(Maître BAKAYOKO BINTA)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette les moyens d'irrecevabilité
soulevés par la société ECOBANK CI,
relativement au défaut de production
du jugement d'adjudication et à la
violation de l'article 313 de l'acte
uniforme portant organisation des
procédures simplifiées de recouvrement
et des voies d'exécution ;

Déclare recevable l'action de mesdames
N'GUETTA née LAGARRIQUE
Alexandra Simone Odile, N'GUETTA
Astrid Marie France Brou et N'GUETTA
Ambré Marie France Brou ;

Les y dit mal fondées ;

Les en déboute ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs
N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET
ADONIS, Assesseurs ;

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

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

Madame N'GUETTA née LAGARRIQUE ALEXANDRA
SIMONE ODILE, née le 24-07-1975 en France, chargée de
communication, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan
Cocody Riviera Palmeraie agissant en son nom personnel et
représentant ses enfants mineures :

-Mademoiselle N'GUETA ASTRID MARIE France BROU,
née le 18-08-2003 à Enghien Les Bains / France ;

-Mademoiselle N'GUETTA AMBRE MARIE France BROU,
née le 20-08-2006 à Enghien Les Bains / France, demeurant à
Abidjan Cocody Riviera Palmeraie ;

Tous associés de la « SOCIETE CIVILE IMMOILIERE IMMO
PLUS » ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître DIARRASSOUBA
MAMADOU LAMINE, Avocats à la Cour, y demeurant à Cocody
Angré 8^e Tranche à la Rue des Banques à l'immeuble Ange
Manuela, entre la SGBCI et la BICICI, 1^{er} étage, porte A2, 28 BP
194Abidjan 28, téléphone : 22-42-75-40 ;

Demanderesse;

part ;
Et ;

D'une

1-ECOBANK COTE D'IVOIRE, Société Anonyme avec Conseil
d'Administration au capital de 21.900.300.000 F CFA, dont le siège
social est à Abidjan, Immeuble ECOBANK, Avenue HOUIDAILLE,

1505 19
en A Brou

01 BP 4107 Abidjan 01, RCCM N° CI-ABJ-1988-B-130729 ;

Ayant élu domicile au **Cabinet Binta BAKAYAKO**, Cabinet d'Avocats sis à Abidjan Plateau, Avenue Chardy, Immeuble Chardy, 8^e étage Porte B, 04 BP 2444 Abidjan 04, téléphone : 20-22-34-17 ;

3-LA « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE IMMO PLUS », au capital de de 1.000.000 F CFA sis à Abidjan Cocody, 15 BP 851 Abidjan 15, représentée par Monsieur N'GUETTA LOUIS SERGE, né le 09 novembre 1973 à Arrah, de nationalité ivoirienne, ingénieur commercial, gérant;

D'autre part ;

La cause a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 23 janvier 2019 ;

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

Lequel délibéré a été prorogé au 06 mars 2019 puis au 20 mars 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit :

Vu les pièces du dossier :

Oui 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 10 Juillet 2018, mesdames N'GUETTA née LAGARRIQUE Alexandra Simone Odile, N'GUETTA Astrid Marie France Brou et N'GUETTA Ambré Marie France Brou ont fait assigner la société ECOBANK CI, la SCI IMMO PLUS et monsieur N'GUETTA Louis Serges, à comparaître, le 18 Juillet 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Annuler le jugement d'adjudication RG N°1252/2018 rendu le 27 Juin 2018 par la juridiction de céans ;

Au soutien de leur action, les demanderesses exposent, qu'elles sont toutes des associées de la SCI IMMO PLUS, dont le gérant est monsieur N'GUETTA Louis Serge ;

Elles affirment que la SCI IMMO PLUS a acquis en son nom propre, une parcelle de terrain bâtie d'une superficie de 666 m² formant le lot N°44 sis à Abidjan Cocody Zone 1, objet du titre foncier N°39183 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;

Elles font noter que monsieur N'GUETTA Louis Serge, gérant de la SCI IMMO PLUS a, suivant acte notarié des 14 et 16 Août 2013, donné cet immeuble en hypothèque à la société ECOBANK CI, en vue de garantir le remboursement d'un prêt en compte courant consenti par cette banque, au profit de la société dénommée AGRIPLUS ;

Elles avancent que du fait de la défaillance de la société AGRI PLUS, la société ECOBANK CI a procédé à la saisie de l'immeuble en cause, et en a été déclaré adjudicataire, par jugement RG N°1253/2018 rendu le 27 Juin 2018 par la juridiction de céans ;

Selon les demanderesses, ce jugement doit être annulé, pour divers motifs ;

En effet, elles font valoir, sur le fondement de l'article 313 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, qu'elles ont intérêt à solliciter l'annulation de ce jugement, d'autant que la vente de l'immeuble en cause, porte atteinte au patrimoine de la SCI IMMO PLUS, dont elles sont associées ;

En outre, elles arguent que monsieur N'GUETTA Louis Serge, gérant de la SCI IMMO PLUS, a donné l'immeuble sus décrit en hypothèque à la société ECOBANK CI, alors que les statuts de la société ne l'y autorise pas ;

Aussi, se fondant sur les articles 449 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, 5,15 et 19 des statuts de la SCI IMMO PLUS, elles font valoir que la validité de cet acte de cautionnement, nécessite une décision collective des associés et/ou du conseil d'administration, autorisant le gérant à y procéder ;

Ladite autorisation, selon elles, n'a pas été obtenue par monsieur N'GUETTA Louis Serge ;

De même, s'appuyant sur l'article 203 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés, elles relèvent que ce dernier a donné en hypothèque l'immeuble dont s'agit, à titre personnel, alors qu'il n'en est pas le propriétaire ;

Se fondant sur ces motifs, elles soutiennent que monsieur N'GUETTA Louis Serge a outrepassé ses pouvoirs de gérant, de sorte que pour elles, il y a lieu d'annuler l'acte de cautionnement en cause ;

Par la suite, les demanderesses soutiennent que le commandement aux fins de saisie immobilière du 18 Janvier 2018 et la sommation de prendre communication du cahier des charges du 03 Avril 2018, n'ont été signifiés, ni au représentant légal de la SCI IMMO PLUS pris en la personne de monsieur N'GUETTA Maxime, ni au siège social de ladite société ;

Elles ajoutent, que ces actes ne comportent pas le cachet de ladite société, et qu'au demeurant, ils ont été signifiés au siège social de la société AGRI PLUS, d'autant que c'est le gérant de cette société, le nommé NOUHO Assane Paulin, qui les a réceptionnés ;

Pour les demanderesses, cela est contraire aux dispositions des articles 254 et 276 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Se prévalant également des articles 259 et 262 de l'acte uniforme susmentionné, elles font valoir que le commandement aux fins de saisie immobilière n'a pas été transcrit à la conservation foncière, arguant que le certificat constatant cette transcription, ne leur a pas été signifié ;

Ainsi, elles estiment, sur le fondement de l'article 266 du même acte uniforme, que le délai de 50 jours imparti à compter de la publication du commandement au registre foncier, pour déposer le cahier des charges au Greffe de la juridiction compétente, n'a pas été observé ;

Aussi, elles affirment que la société ECOBANK CI, n'a pas déposé de cahier des charges, dans l'instance ayant abouti à l'adjudication de l'immeuble saisi ;

Enfin, elles arguent que les formalités de publicité requises pour la vente, à savoir, la publication de l'extrait du cahier des charges signé de l'avocat, n'ont pas été accomplies, ce, en violation de l'article 276 et 278 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Bien plus, elles soutiennent que le procès-verbal d'apposition des placards, n'a pas été signé de l'avocat de la société ECOBANK CI ;

Pour toutes ces raisons, elles prient la juridiction de céans d'annuler le jugement d'adjudication attaqué ;

En réplique, la société ECOBANK CI soulève avant tout débat au fond, l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de production du jugement d'adjudication dont l'annulation est sollicitée ;

Subsidiairement, elle conclut, sur le fondement de l'article 313 de l'acte uniforme susmentionné, au rejet des différents moyens d'annulation invoqués par les demandeurs, en ce qu'ils ne constituent pas des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

En tout état de cause, se prévalant de la théorie de l'apparence, la SCI IMMO avance que la limitation des pouvoirs du gérant de la SCI IMMO, n'est pas opposable au tiers de bonne foi qu'elle est ;

En outre, elle explique que face à l'imprécision de la situation géographique des sociétés AGRI PLUS et IMMO PLUS dans la convention notariée de crédit en compte courant les ayant liées, elle s'est attachée les services d'un détective privé, à l'effet d'identifier les sièges sociaux desdites sociétés ;

Elle affirme, qu'il est résulté de cette enquête, que ces deux sociétés partagent le même siège social sis dans la commune du plateau,

cité Escalupe, 5^{ème} étage du bâtiment A1 ;

La société ECOBANK CI, avance que l'huissier instrumentaire qui s'est rendu audit siège social, y a rencontré le nommé NOUHO Assane Paulin qui a déclaré connaître monsieur N'GUETTA Louis, gérant de la SCI IMMO PLUS ;

Aussi, elle prétend que monsieur N'GUETTA Louis, joint au téléphone, a autorisé monsieur NOUHO Assane Paulin à recevoir le commandement aux fins de saisie immobilière en cause ;

Dans ces conditions, pour elle, la signification de cet acte est régulière ;

Par ailleurs, la société ECOBANK CI affirme, qu'elle a procédé aux formalités de publicité de l'immeuble en cause, se prévalant pour ce faire, du quotidien FRATERNITE MATIN paru le 1^{er} Juin 2018 ;

Aussi, elle avance que les placards ont été apposés, conformément aux indications légales ;

Pour ces différentes raisons, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande en annulation du jugement d'adjudication attaqué, comme étant mal fondée ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société ECOBANK CI a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le moyen d'irrecevabilité, tirée de la non production du jugement d'adjudication

La société ECOBANK CI, excipe de l'irrecevabilité de l'action, au motif que le jugement d'adjudication dont l'annulation est sollicitée, ne figure pas au dossier ;

Toutefois, ce jugement a été versé au dossier en cours d'instruction ;

Il s'ensuit, que le moyen d'irrecevabilité susdit est devenu sans objet et doit être rejeté ;

Sur le moyen d'irrecevabilité, tiré de la violation de l'article 313 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Se fondant sur l'article 313 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la société ECOBANK CI soulève l'irrecevabilité des moyens d'annulation invoqués par les demanderesses, au motif que ces moyens ne constituent pas des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

L'article 313 susdit 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.*

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'invalidier la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation. » ;

Il en ressort, que l'unique condition de recevabilité de l'action en annulation du jugement d'adjudication, imposée par les dispositions suscitées, est le respect du délai préfix de 15 jours à compter de l'adjudication ;

Dès lors, ce n'est pas à bon droit, qu'en l'espèce, la société ECOBANK CI se prévaut, au seuil du prétoire, du moyen relatif aux causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, à l'effet de voir déclarer irrecevable l'action des demanderesses ;

En réalité, il s'agit d'un moyen de fond présenté en la forme ;

Il convient dans ces conditions, de rejeter ce moyen en la forme, et dire qu'il sera analysé au fond de la contestation ;

Sur la recevabilité de l'action

Suivant 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 ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier que le jugement N°1252/2018 dont la nullité est sollicitée, a été rendu par la juridiction de céans le 27 Juin 2018 et l'action principale en annulation de ladite décision d'adjudication a été introduite le 10 Juillet 2018 soit 14 jours suivant l'adjudication attaquée et donc moins de 15 jours ;

Dès lors, l'action en annulation du jugement d'adjudication intervenue le 10 Juillet 2018 a été initiée dans le délai requis ;

Il y a lieu en conséquence, de la déclarer recevable ;

AU FOND

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

Sur les moyens tirés du pouvoir du gérant de la SCI IMMO PLUS à fournir une hypothèque, de la publication du commandement et de la publication des cahiers des charges

Les demanderesses plaident la nullité du jugement d'adjudication au motif que le gérant de la société SCI IMMO PLUS a donné l'immeuble objet de la saisie immobilière en hypothèque alors qu'il n'avait pas pouvoir pour le faire ;

Il résulte de l'alinéa 2 de l'article 313 précité que la nullité du jugement d'adjudication ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

Or, il est constant que ces causes de nullité soulevées par les demanderesses sont manifestement des actes intervenant avant l'audience éventuelle ;

Il y a donc lieu de rejeter ces moyens ;

Sur le moyen tiré de la nullité de la sommation de prendre communication du cahier des charges

Les demanderesses, prient la juridiction de céans de prononcer la nullité de la sommation de prendre communication du cahier des charges du 03 Avril 2018, motif pris de ce que cet acte n'a pas été signifié au siège social de la SCI IMMO PLUS, ce, en violation de l'article 276 de l'acte uniforme susdit ;

La société ECOBANK CI s'oppose à cette demande, motif pris de ce

que le moyen de nullité invoqué, ne constitue pas une cause concomitante ou postérieure ou à l'audience éventuelle ;

Elle prétend également, que la procédure de signification de ladite sommation à la SCI IMMO PLUS, est régulière ;

L'article 276 de l'acte uniforme dispose : « *Dans les huit jours, au plus tard, après le dépôt du cahier des charges, le créancier saisissant fait sommation au saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication, au greffe, du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires.* »

A peine de nullité, cette sommation est signifiée au saisi, à personne ou à domicile, et aux créanciers inscrits à domicile élu. » ;

Cette disposition implique, que la sommation de prendre communication du cahier des charges, doit à peine de nullité, être signifiée au siège social du débiteur saisi, lorsqu'il s'agit d'une personne morale ;

Suivant la jurisprudence constante, la signification au siège social de la personne morale est régulière, lorsque l'acte concerné est délaissé au représentant légal de la société, à un fondé de pouvoir ou à toute personne habilitée à le recevoir ;

En outre, l'article 25 de l'acte uniforme relatif aux droits des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique dispose :

« Le siège social ne peut pas être constitué uniquement par une domiciliation à une boîte postale. Il doit être localisé par une adresse ou une indication géographique suffisamment précise. » ;

L'article 26 du même acte uniforme ajoute : « *Les tiers peuvent se prévaloir du siège statutaire, mais celui-ci ne leur est pas opposable par la société si le siège réel est situé en un autre lieu. » ;*

Il ressort de ces dispositions, que le siège social de toute société, indiqué dans les statuts de constitution, doit, pour être opposable aux tiers, être localisé par une adresse ou une indication géographique suffisamment précise ;

A défaut de précision ou lorsque le siège social est situé en un lieu autre que celui mentionné dans les statuts, les tiers peuvent se prévaloir du siège social réel de la société concernée ;

Toutefois, lorsque la personne trouvée au siège social statutaire ou réel du débiteur n'est pas habilitée à recevoir l'exploit de signification, la jurisprudence 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 ;

A ce titre, l'article 251 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : *« Si l'huissier de Justice 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 au secrétaire de mairie, et dans les localités où il n'y a pas de mairie au sous-préfet ou à son secrétaire ;*

Il en 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 aucune personne habilitée à réceptionner son exploit au siège social du débiteur saisi, il le signifie notamment, au concierge, au chef de quartier ou Mairie et en avise ledit débiteur, par lettre recommandée avec accusé de réception ;

En l'espèce, il est constant que les débiteurs concernés par la procédure de saisie immobilière querellée, sont la société AGRI PLUS, débitrice principale, et la SCI IMMO PLUS, caution hypothécaire ;

Il résulte des pièces du dossier, que la sommation de prendre communication du cahier des charges du 03 Avril 2018, a été signifiée, pour ce qui concerne la SCI IMMO PLUS, à Abidjan-Plateau, cité Escalope, 5^{ème} étage, bâtiment A1, en la personne de monsieur NOUHO Assane Paulin ;

La SCI IMMO PLUS prétend que cette signification n'a pas été faite à son siège social, sis à *Abidjan-Cocody 15 Boite Postale N°851 Abidjan 15*, tel qu'il ressort de ses statuts de constitution ;

Toutefois, cette mention relative à l'indication du siège social de la débitrice, telle que libellée, est insuffisante pour la localisation précise de son lieu d'établissement, d'autant plus que la commune de Cocody regorge de plusieurs quartiers et sous quartiers ;

Ainsi, faute pour elle d'avoir été indiquée avec précision, son siège social statutaire, la SCI IMMO PLUS, elle ne peut valablement

opposer cet argument à la société ECOBANK CI ;

Aussi, convient-il, de constater, au regard du rapport de localisation du 03 Janvier 2018, que le siège social réel de la SCI IMMO PLUS, est sis à Abidjan-Plateau, cité Escalpu, 5^{ème} étage, bâtiment A1 ;

D'où il suit, que la signification de la sommation de prendre communication du cahier du charge du 03 Avril 2018 en cause, a été faite au lieu d'établissement réel de ladite société ;

Par ailleurs, cette signification est régulière dans la mesure où, il résulte de la sommation de prendre communication querellée qu'elle a été délaissée au nommé NOUHO Assane Paulin sur les instructions de monsieur N'GUETTA Louis Serge, gérant de la SCI IMMO PLUS ;

Les actes établis par les huissiers faisant foi jusqu'à inscription de faux, ce n'est pas à bon droit que les demanderesses soutiennent que la signification de la sommation n'est pas régulière ;

Il y a de rejeter ce moyen ;

Sur le moyen tiré du défaut de publicité

Les demanderesses sollicitent l'annulation du jugement d'adjudication au motif que les formalités de publicité n'ont pas été accomplies par la société ECOBANK-CI ;

Toutefois, il résulte des pièces du dossier notamment de l'extrait du quotidien « Fraternité Matin » produit au dossier que cette formalité a été accomplie par la société ECOBANK-CI ;

Ce moyen ne peut donc prospérer et doit être rejeté ;

Sur les dépens

Les demanderesses succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier et dernier ressort ;

Rejette les moyens d'irrecevabilité soulevés par la société ECOBANK CI, relativement au défaut de production du jugement d'adjudication et à la violation de l'article 313 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Déclare recevable l'action de mesdames N'GUETTA née

LAGARRIQUE Alexandra Simone Odile, N'GUETTA Astrid
Marie France Brou et N'GUETTA Ambré Marie France Brou ;

Les y dit mal fondées ;

Les en déboute ;

Met les dépens à leur charge.

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

ET ONT SIGN2 LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./ .



N^o 282811

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 07 MAI 2019.....
REGISTRE A.J. Vol..... 45..... F°..... 36.....
N°..... 746..... Bord..... 281/..... 40.....

REÇU : Dix huit mille francs

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



RECUEIL CC 25 804
D.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 03 mai 1918
REGISTRE A.J. Vol. 18.000
N° 18.000
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Donjon
L'Enregistrement et du