

TA/DM/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0628/2019

RG N° 0629/2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE/DEFAUT du  
16/05/2019

Affaire :

La société ECOBANK Côte  
d'Ivoire

(la SCPA KONAN-LOAN &  
ASSOCIES)

Contre

1-La Société ORICEL SA

2-Monsieur OUATTARA  
Aboubacar

(Cabinet OUATTARA & Associés)

3-Monsieur le Conservateur de  
la propriété foncière et des  
hypothèques de la  
circonscription foncière de  
Bingerville, à Abidjan, Plateau

4- Monsieur SAWADOGO Abdou

DECISION :

Contradictoire/ Défaut

Déclare l'action irrecevable à  
l'égard de la société ORICEL, de  
Monsieur SAWADOGO Abou et de  
Monsieur le conservateur de la  
propriété foncière et des  
hypothèques de la circonscription  
foncière de Bingerville pour défaut  
de tentative de règlement amiable  
préalable ;

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire  
du jeudi seize mai de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal,  
à laquelle siégeaient :

Madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

**Messieurs KOFFI YAO, N'GUESSAN BODO, DICOH BALAMINE,  
DAGO ISIDOR, DOSSO IBRAHIMA, TRAZIE BI VANIE EVARISTE;**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance **Maître N'ZAKIRIE PAULE EMILIE épouse EKLOU**,  
Greffier ;

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

**La société ECOBANK Côte d'Ivoire**, Société Anonyme avec Conseil  
d'Administration, au capital de 21 900 300 000, dont le siège social est  
sis à Abidjan Plateau, Place de la République, Avenue Houdaille,  
Immeuble ECOBANK, inscrite au RCCM sous le numéro CI-ABJ-1988-B-  
130729, 01 BP 4107 Abidjan 01 ;

Agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, Monsieur  
**Charles DABOIKO**, demeurant ès qualité au susdit siège social ;

**Demanderesse** représentée par la **SCPA KONAN-LOAN & ASSOCIES**,  
Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Deux Plateaux  
Les Vallons Cité Lemania-lot 1827 BIS, 01 BP 1366 ABIDJAN 01, Tel :  
22 41 74 41 ;

D'une part ;

Et

**La Société ORICEL SA**, Société en liquidation, au Capital de  
1.000.000.000 CFA inscrite au Registre du commerce et du Crédit  
immobilier sous le numéro CI-ABJ-40-B-3070 dont le siège social est à  
Abidjan-Plateau, 11 Rue du Sénateur LAGAROSSE, 04 BP 305 Abidjan  
04, Tél: 20 33 11 10, prise en la personne du syndic, Monsieur  
OUATTARA Aboubacar, Expert-Comptable diplômé, au Cabinet  
GoodWill International, sis à Abidjan Cocody II Plateaux, 06 BP 1075  
Abidjan 06, Tél: 22 52 75 50 - Fax: 22 52 75 51, Syndic Liquidateur de la  
société ORICEL SA en ses bureaux au Cabinet susvisé ;

09 5819  
en ouation  
28 11 19 en l'an

Reçoit l'action dirigée contre  
Monsieur OUATTARA  
Aboubacar ;

Dit la société ECOBANK Côte  
d'Ivoire mal fondée en son action ;

La déboute de l'ensemble de ses  
demandes ;

La condamne aux dépens de  
l'instance.

**2-Monsieur OUATTARA Aboubacar**, Expert-Comptable diplômé, au  
Cabinet Good will International, sis à Abidjan Cocody II Plateaux, 06 BP  
1075 Abidjan 06, Tél: 22 52 75 50 - Fax: 22 52 75 51, Syndic Liquidateur  
de la société ORICEL SA, en ses bureaux au Cabinet susvisé ;

**Défendeur** représenté par le **Cabinet OUATTARA &Associés**, avocats  
à la cour, 03 BP 29 Abidjan cedex 03 ;

**3-Monsieur le Conservateur de la propriété foncière et des  
hypothèques de la circonscription foncière de Bingerville, à Abidjan,  
Plateau ;**

**4- Monsieur SAWADOGO Abdou**, de nationalité burkinabé,  
Commerçant, demeurant à Ouagadougou, secteur 16 ;

D'autre part ;

Enrôlé le 19 février 2019 pour l'audience publique du 21 février 2019,  
l'affaire a été appelée puis renvoyée au 28 février 2019 pour la  
défenderesse ;

La cause a subi plusieurs renvois jusqu'au 14 mars 2019, date à laquelle  
le Tribunal a ordonné la jonction des procédures RG 628/19 et 629/19,  
puis a ordonné une instruction confiée au juge KOFFI YAO et la cause a  
été renvoyée au 18 avril 2019 pour le retour après instruction ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°535/2019 ;

A l'audience du 18 avril 2019, la cause a été mise en délibéré au 02 mai  
2019 délibéré, prorogé au 09 mai 2019 ;

A l'audience du 09 mai 2019, le délibéré a été rabattu et l'affaire renvoyée  
ce même jour pour production de pièces ;

La cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré  
pour décision être rendue le 16 mai 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur  
suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs fins, moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit en date du 08 janvier 2019, la société ECOBANK Côte d'Ivoire, a assigné Monsieur OUATTARA Aboubacar, Monsieur Sawadogo Abou et Monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de la circonscription foncière de Bingerville à comparaître le 14 mars 2019 devant le Tribunal de commerce de ce siège aux fins de s'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Constaté que la procédure de vente de l'immeuble sis à Abidjan Commune de Cocody, objet du titre foncier numéro 119 490 du livre foncier de Bingerville et formant le lot numéro 169, ilot 16 objet d'une hypothèque au profit de la société ECOBANK est particulièrement illégale,
- déclarer en conséquence nul, de nullité absolue ladite vente ;
- constater que le syndic, Monsieur OUAITARA Aboubacar a violé ses attributions dans le cadre de la vente de l'immeuble susvisé;
- constater que ses agissements ont eu pour conséquence de priver la société ECOBANK Côte d'Ivoire de la garantie hypothécaire pour le recouvrement de sa créance d'un montant de 980 641 690 francs CFA qu'elle détenait contre la société ORICEL SA ;
- Constaté que la vente frauduleuse a été réalisée avec la complicité de Monsieur SAWADOGO Abdou;
- en conséquence, condamner solidairement Messieurs OUAITARA Aboubacar et SAWADOGO Abdou au paiement de la somme de 980.641.690 francs CFA représentant le montant de la créance au remboursement de laquelle était affectée l'inscription hypothécaire sur l'immeuble susvisé ;
- Ordonner en outre, une nouvelle l'inscription hypothécaire au profit de la banque aux mêmes conditions que celles convenues entre la banque et la société ORICEL suivant convention d'ouverture de compte en date du 25 novembre 2009 ;
- Condamner Messieurs OUAITARA Aboubacar et SAWADOGO Abdou aux dépens de l'instance distrait au profit de la SCPA Konan-Loan & Associés, Avocats, aux offres de droit ;

Suivant convention d'ouverture de crédit en date du 25 novembre 2009, expose la société ECOBANK Côte d'Ivoire, elle a octroyé à la société ORICEL SA, un prêt d'un montant d'un milliard (1 000 000 000) de francs CFA ;

En garantie du remboursement de ce prêt, la société ORICEL a consenti une hypothèque sur l'immeuble sis à Abidjan Commune de Cocody, objet du titre foncier numéro 119 490 du livre foncier de Bingerville et formant

le lot numéro 169, ilot 16, lui appartenant et lui servant de siège social pour son activité ;

Cette garantie hypothécaire a bien été inscrite au livre foncier de la circonscription foncière de Bingerville ;

Cependant, contrairement à ses engagements librement souscrits à travers la convention susvisée, la société ORICEL SA ne fera rien pour rembourser sa dette dans ses livres de sorte que jusqu'en 2016, celle-ci restait lui devoir la somme de neuf cent quatre-vingt millions six cent quatre-vingt-dix (980 641 690) francs CFA ;

Par jugement N°252/16 en date du 19 Mai 2016, le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau a prononcé la liquidation de la société ORICEL SA et désigné en qualité de Syndic, Monsieur OUATTARA Aboubacar, Expert-Comptable ;

En juillet 2016, poursuit la société ECOBANK Côte d'Ivoire, elle a produit sa créance au Syndic ;

Alors qu'elle attendait d'être appelée pour savoir le sort qui était réservé à sa créance, elle sera informée de ce que l'immeuble de la société ORICEL SA objet d'une hypothèque inscrite à son profit, a été vendu à Monsieur SAWADOGO ABDOU, commerçant, résidant à Ouagadougou, secteur 16 ;

Ainsi, au mépris des principes les plus élémentaires qui gouvernent le droit des sûretés, le syndic a procédé à la vente de l'immeuble hypothéqué à son profit sans avoir purgé ladite hypothèque ;

Pis, l'inscription hypothécaire qui existait au livre foncier à son nom a miraculeusement disparu laissant place à celle de la société ORABANK Burkina Faso alors qu'elle n'a guère été désintéressée préalablement au retrait de son inscription ;

Par ailleurs, la procédure de vente n'a nullement été portée à sa connaissance contrairement aux exigences de l'article 152 de l'acte uniforme portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif ;

La société ECOBANK Côte d'Ivoire fait valoir que la vente de l'immeuble hypothéqué est particulièrement illégale et devrait être déclarée nulle et de nullité absolue ;

Elle indique à cet effet ; que la réalisation de la vente de l'immeuble de la société ORICEL a été faite en violation des prescriptions impératives de l'acte uniforme portant organisation des procédures collectives concernant la vente immobilière ;

Par ailleurs, contrairement aux dispositions de l'article 150 du même acte uniforme, le prix de la vente n'a nullement servi à désintéresser les créanciers hypothécaires au premier rang desquelles elle figure ;

Suivant l'article 4.12 de l'acte uniforme portant organisation des procédures collectives dispose que : « *Le mandataire judiciaire engage sa responsabilité civile à l'égard du débiteur, des créanciers et des tiers, sans préjudice de sa responsabilité pénale ...* » ;

Le principe de la responsabilité du mandataire judiciaire qui n'est autre que le syndic, est comme toute autre responsabilité civile, fondée sur la faute, le préjudice et lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

Il est constant qu'au regard de ses attributions qui sont particulièrement importantes dans le cadre des procédures de liquidation, le syndic est astreint à un certain nombre d'obligations sans le respect desquelles, il peut voir sa responsabilité engagée ;

Ainsi, celui-ci doit veiller à prendre toutes les mesures pour éviter le dépérissement du patrimoine du débiteur ; Or, en l'espèce, c'est bien le syndic qui a mis en œuvre la vente frauduleuse de l'immeuble de la société ORICEL à la suite d'un contournement des procédures prévues à cet effet ;

Le résultat de cette vente réalisée en violation des principes les plus élémentaires qui devraient gouverner l'action du syndic n'a été autre que de la priver d'une garantie substantielle pour le recouvrement de sa créance s'élevant à la somme 980.641.690 Francs CFA ;

Elle conclut que c'est donc à juste raison, que le tribunal fera droit à l'ensemble de ses demandes ;

En réplique, Monsieur OUAITARA Aboubacar fait noter que les organes les plus importants de la procédure de liquidation judiciaire demeurent le juge commissaire, sous la supervision de la juridiction compétente et le greffe ;

Il souligne en outre que la vente de gré à gré de l'immeuble querellé a été faite par le juge commissaire par voie d'ordonnance conformément aux dispositions de l'article 159 de l'acte uniforme OHADA sur les procédures collectives d'apurement du passif ;

Il indique que c'est une mauvaise querelle que la société ECOBANK lui fait alors qu'il n'a fait que se conformer à une décision exécutoire sur minute prise par le juge commissaire ;

Il ajoute que la banque avait par ailleurs toute latitude de former opposition contre ladite décision ou faire surenchère dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification qui lui en a été faite par le greffe ;

Ne l'ayant pas fait, elle ne saurait s'en prendre à lui qui a agi sous l'autorité et le contrôle du juge commissaire ;

Il ne saurait par conséquent lui être reproché une quelconque faute dans l'exercice de sa mission de syndic ;

Il sollicite par conséquent sa mise hors de cause ;

Les autres défendeurs à l'action n'ont pas fait valoir de moyens ;

### **SUR CE**

#### **En la forme**

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

Monsieur SAWADOGO Abou domicilié à Ouagadougou au Burkina Faso, a été assigné à Parquet ;

Il n'a pas comparu ni fait valoir de moyens ;

Il n'est pas non plus établi qu'il a eu connaissance de la présente procédure ;

Il sied dans ces conditions de statuer par défaut en ce qui le concerne ;

Monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de la circonscription foncière de Bingerville a été assigné à son bureau, la société ORICEL a été assignée au cabinet de son syndic et Monsieur Ouattara Aboubacar a été assigné à son cabinet ;

Il y a donc lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

#### **Sur le taux du ressort**

L'article 10 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose : « *Les Tribunaux de commerce statuent :*

*- en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminée ;*

*- en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;*

En l'espèce, l'intérêt du litige est supérieur à 25.000.000 Francs CFA ;

Il convient par conséquent de statuer en premier ressort ;



### **Sur la recevabilité de l'action**

Aux termes de l'article 5 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : *« la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du Tribunal de Commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation »* ;

L'article 41 *in fine* de la même loi dispose que : *« Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable »*.

Il résulte de l'analyse de ces deux textes que la tentative de règlement amiable est un préalable à la saisine du tribunal de commerce et qu'à défaut d'avoir satisfait à cette exigence, l'action du demandeur est irrecevable.

En l'espèce, il ne ressort pas de l'examen des pièces produites au dossier de la procédure, que la société ECOBANK ait satisfait à cette exigence à l'égard de la société ORICEL, de Monsieur SAWADOGO Abou et de Monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de la circonscription foncière de Bingerville, en les invitant au règlement amiable du litige ;

L'action est dès lors irrecevable à l'égard de ces derniers ;

L'action ayant été introduite conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi à l'égard de Monsieur OUATTARA Aboubacar, il y a lieu de la recevoir ;

### **Au fond**

#### **Sur l'annulation de la vente de l'immeuble**

La société ECOBANK sollicite l'annulation de la vente de l'immeuble sis à Abidjan Commune de Cocody, objet du titre foncier numéro 119 490 du livre foncier de Bingerville et formant le lot numéro 169, ilot 16 ;

Il ressort des pièces produites au dossier de la procédure que l'immeuble litigieux appartenant à la société ORICEL en liquidation, a été vendu suivant la procédure de vente de gré à gré sur autorisation donnée suivant une ordonnance du juge commissaire conformément aux dispositions de l'article 159 de l'acte uniforme OHADA sur les procédures collectives d'apurement du passif ;

La vente en cause ayant été faite suivant l'ordonnance du Juge commissaire dans le cadre d'une liquidation judiciaire, il appartenait à la société ECOBANK de faire opposition de cette ordonnance pour s'opposer à ladite vente conformément aux dispositions de l'acte uniforme OHADA sur les procédures collectives d'apurement du passif ;

En effet, il ressort de l'article 40 de l'acte uniforme portant organisation des procédures collectives que les décisions du Juge Commissaire sont susceptibles d'opposition ;

La demande d'annulation de la vente immobilière qui tend en réalité à remettre en cause la vente décidée par le Juge Commissaire ne peut se faire par voie de la présente assignation ;

Il s'ensuit que la société ECOBANK n'est pas fondée en sa demande qui doit être rejetée ;

**Sur le bien-fondé de la demande en paiement de la somme de 980 641 690 francs CFA**

La société ECOBANK sollicite la condamnation Monsieur OUATTARA Aboubacar à lui payer la somme de 980.641.690 francs CFA représentant le montant de la créance au remboursement de laquelle était affectée l'inscription hypothécaire sur l'immeuble litigieux ;

Monsieur OUATTARA Aboubacar s'oppose à sa demande en faisant valoir qu'il n'a fait que se conformer à une décision exécutoire sur minute prise par le Juge commissaire relativement à la vente de l'immeuble ;

La demande de la société ECOBANK est fondée sur le reproche qu'elle fait à Monsieur OUATTARA Aboubacar, syndic de la société ORICEL en liquidation, d'avoir vendu irrégulièrement l'immeuble litigieux ;

Il a cependant été sus jugé que la vente dudit immeuble procédait d'une décision du Juge commissaire et non de Monsieur OUATTARA Aboubacar ; L'irrégularité dont peut être entachée cette vente n'est donc pas du fait de ce dernier ;

Au demeurant la demanderesse qui reproche au défendeur de ne pas avoir porté la vente à sa connaissance, n'établit pas qu'une telle obligation lui incombait, alors même qu'en application de l'article 159 de l'acte uniforme portant procédures collectives d'apurement du passif, il revenait au greffe de la juridiction compétente de l'en informer ;

Aucune faute ne peut dès lors être mise à sa charge pour justifier sa condamnation à payer la créance de la société ECOBANK ;

Il sied par conséquent de déclarer la demande mal fondée et de la rejeter ;

**Sur le bien-fondé de la demande en inscription d'une nouvelle hypothèque**

La société ECOBANK sollicite l'autorisation d'inscrire une nouvelle hypothèque sur l'immeuble sis à Abidjan Commune de Cocody, objet du



titre foncier numéro 119 490 du livre foncier de Bingerville et formant le lot numéro 169, ilot 16 ;

Toutefois, il est constant d'une part que l'immeuble en cause a été vendu et est entré dans le patrimoine d'une autre personne ;

D'autre part, la demande d'annulation de la vente a été rejetée ;

il y a donc lieu de déclarer mal fondée la présente demande et de la rejeter ;

### Sur les dépens

La société ECOBANK succombant, elle doit supporter les dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de Monsieur SAWADOGO Abou et contradictoirement à l'égard de Monsieur OUATTARA Aboubacar la société ORICEL et le Conservateur de la propriété foncier de Bingerville;

Déclare l'action irrecevable à l'égard de la société ORICEL, de Monsieur SAWADOGO Abou et de Monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de la circonscription foncière de Bingerville pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Reçoit l'action dirigée contre Monsieur OUATTARA Aboubacar ;

Dit la société ECOBANK Côte d'Ivoire mal fondée en son action ;

La déboute de l'ensemble de ses demandes ;

La condamne aux dépens de l'instance.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.**



N° 001 00 282821

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 02 JUIL 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 43 F. 57  
N° 1054 Bord. 396

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԿՈՄԵՐՍ և ԻՆՎԵՍՏԻՑԻՆԵՐԻ  
ՎԵՐԿ  
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԿՈՄԵՐՍ և ԻՆՎԵՍՏԻՑԻՆԵՐԻ  
ՎԵՐԿ  
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԿՈՄԵՐՍ և ԻՆՎԵՍՏԻՑԻՆԵՐԻ  
ՎԵՐԿ