

N°499

DU 30/04/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE6<sup>ème</sup> CHAMBRE  
CIVILEGREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN

SERVICE INFORMATIQUE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN - COTE D'IVOIRE

29 AVRIL 2019

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVEAFFAIREAD DE FEU N'DIN  
AGNISSAN CHARLES

Me FRANCK TABA

C/

L'UNION NATIONALE  
DES COOPERATIVE  
D'EPARGNE ET DE  
CREDIT DE CI  
(UNACOOPEC-CI)SCPA RAUX, AMIEN &  
ASSOCIES

AUDIENCE DU MARDI 30 AVRIL 2019

La cour d'appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Trente Avril deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,

Président de Chambre, Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,

Monsieur GUEYA ARMAND,

Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de **Me GOHO Hermann David**, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE:

- 1- **N'DIN AMON ESTELE**, née le 28 Décembre 1980 à BIECOUFFIN/AKOUPE, domiciliée à Jean Foly, derrière le marché, cellulaire : 46 97 20 28, commerçante, BP 308 AKOUPE,
- 2- **N'DIN AGNISSAN-BAH GISELE**, née le 28 Décembre 1980 à BIECOUFFIN/AKOUPE, domiciliée à Port-Bouet I, près du centre pilote et de la pâtisserie de l'amitié, cellulaire : 06 17 79 58, commerçante, BP 308 AKOUPE,
- 3- **N'DIN N'GBESSO CLEMENCE**, née le 28 Décembre 1980 à la maternité de BIECOUFFIN/AKOUPE, domiciliée à Port-Bouet I, SOGEFIHA, Bloc 36 quartier Jericho, cellulaire :

GROSSE  
EXPEDITIONDélivrée, le 26/04/2019  
à SCPA RAUX, Amien

d'asso-

47 86 86 01, commerçante, BP 308 AKOUE,

**4- N'DIN ANAPAU GERTRUDE PASCALINE**, née le 20 Novembre 1989 à la maternité de BIECOUFFIN/ AKOUE, domiciliée à Alépé, cellulaire 55 22 11 66, commerçante,

**5- N'DIN AGOUA ANNA ESTHER**, née le 03 Mai 1990 à la maternité de BIECOUFFIN/ AKOUE, domiciliée à FAYA, commerçante, cellulaire : 44 68 69 30,

**APPELANTES**

Représentées et concluant par Maître FRANCK TABA, Avocat à la Cour, leur conseil ;

**D'UNE PART**

Et :

**L'UNION NATIONALE DES COOPERATIVES D'EPARGNE ET DE CREDIT DE COTE D'IVOIRE PAR abréviation UNACOOPEC-CI**, précédemment appelée Fédération Nationale des Coopec de Côte d'ivoire, union de sociétés coopératives, dont le siège est à Abidjan Cocody II les Vallons, 04 BP 47 Abidjan 04, Téléphone : 22 40 49 99 ;

**INTIMEE;**

Représentée et concluant par LA SCPA RAUX, AMIEN & ASSOCIES, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'AUTRE PART**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant dans la cause en matière civile a rendu le jugement ADDN°1173/18 du 04 Juin 2018 non enregistré, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 20 JUIN 2018, **N'DIN AMON ESTELE & AUTRES** a déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **L'UNION NATIONALE DES COOPERATIVES D'EPARGNE ET DE CREDIT DE COTE D'IVOIRE PAR abréviation UNACOOPEC-CI** à comparaître à l'audience du vendredi 13 Juillet 2018, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n°1163 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 19 Mars 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**Droit** : En cet état, la cause présentait les Points de droit résultant des pièces, des Conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 30 Avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour **30 Avril 2019**, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit en date du 20 juin 2018 de Maître KLA Abdon Florentin, Huissier de justice à Abidjan, les ayants droit de feu **N'DIN Agnissan Charles**, ayant pour conseil Maître **TABA Franck**, Avocat à la Cour , ont relevé appel du jugement civil contradictoire n°1173 du 04 Juin 2018 rendu en matière de saisie immobilière par le tribunal de première instance d'Abidjan-plateau dont le dispositif est le suivant :

**« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et premier ressort ;**

**Déclare les ayants droit de Feu N'DIN Agnissan recevables en leurs dires et observations ;**

**Les y dit cependant mal fondés ;**

**Les en déboute ;**

**Constate que toutes les formalités prescrites pour parvenir à la vente de l'immeuble formant les lots 8 à 14 ilot 2 située à Anyama PK 18 objet du titre foncier n°104510 de Bingerville ont été accomplies ;**

**Valide en conséquence, le commandement aux fins de saisie immobilière du 14 décembre 2017 ;**

**Fixe l'adjudication à la date du 16 juillet 2018 ;**

**Réserve les dépens ; »**

Il ressort du dossier de la procédure que pour garantir un prêt d'un montant total de 84.750.000 francs CFA accordé par la COOPEC-Adjamé à la société ETIVOSEK dont il est le gérant, monsieur N'DIN Agnissan Charles, s'est, par acte notarié en date du 06 Octobre 2006, porté caution hypothécaire en premier rang de ladite société par affectation du terrain urbain non bâti situé à Abidjan Anyama PK 18 d'une superficie 2127 mètre carrés formant les lots n°8 à 14 de l'ilot 2, objet du titre foncier n°104510 de la circonscription foncière de Bingerville, lui appartenant ;

Par exploit en date du 09 Janvier 2017, l'Union Nationale des Coopératives d'Epargne et de Crédit de Côte d'Ivoire (UNACOOPEC-CI), agissant pour le compte de la COOPEC d'Adjamé, a adressé à la société ETIVOSEK, une mise en demeure d'avoir à payer sous huitaine, la somme de 154.137.812 francs CFA à titre de principal, intérêts et frais du prêt consenti à celle-ci ;

Faute d'avoir reçu paiement à cette échéance, l'UNACOOPEC-CI a fait servir un exploit de commandement aux fins de saisie immobilière aux ayants-droit de feu N'DIN Agnissan Charles, leur demandant de payer dans un délai de vingt jours, la somme de 258.597.673 francs CFA à défaut de quoi, ce commandement

sera transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie, à compter de sa publication, de l'immeuble sus indiqué ;

Ledit commandement étant resté sans suite, l'UNACOOPEC-CI a déposé au greffe du tribunal d'Abidjan-Plateau le cahier de charges comportant les clauses et conditions de la vente de l'immeuble saisi et, a sommé les ayants droit de feu N'DIN à prendre communication du cahier de charges et d'y insérer leurs dires et observations pour être débattus ;

Le 23 Avril 2018, lesdits héritiers ont fait déposer au greffe dudit tribunal leurs dires et observations relatifs à la procédure de saisie immobilière entreprise à leur encontre en plaidant d'une part, pour la nullité absolue du commandement aux fins de saisie immobilière du fait que celui-ci n'a pas été signifié à personne à tous les ayants-droits de feu N'DIN Agnissan Charles, mais à seulement 02 d'entre eux sur les 05 héritiers qu'ils sont, en violation de l'article 254 de l'Acte Uniforme OHADA sur les voies d'exécution, et qu'en plus, il n'a pas été servi à la requête du véritable créancier qu'est la COOPEC-Adjamé mais par l'UNACOOPEC-CI qui, selon eux, n'a pas qualité pour agir ; Enfin, ils ont révélé l'absence de discussion préalable des biens du débiteur principal la société ETIVOSEK avant la saisie des biens de la caution ;

D'autre part, ils ont plaidé la nullité de l'hypothèque souscrite en raison qu'elle n'a pas été consentie en présence de deux témoins tel que le prévoit l'article 2127 du Code civil ; Qu'également, sur l'acte notarié d'ouverture de crédit, le débiteur saisi n'a pas indiqué la somme maximale garantie en toutes lettres et en chiffres en violation de l'article 4 alinéa 2 du même Acte Uniforme OHADA ; Par ailleurs, les ayants droit de feu N'DIN Agnissan Charles ont fait valoir qu'en vertu de l'article 2154 du Code civil, l'hypothèque a cessé d'exister car celle-ci n'a pas fait l'objet de renouvellement dans le délai de dix ans à compter de son inscription, et que pour cela, ils ont initié une action en annulation de l'hypothèque litigieuse par exploit du avril 2018 ;

En réplique, l'UNACOOPEC-CI a exposé que le commandement aux fins de saisie immobilière et l'hypothèque sont bien valides dans la mesure où d'une part, que les ayants droit n'indiquent pas le préjudice résultant du défaut de signification à personne de chacun d'eux ;

D'autre part , elle a indiqué que l'UNACOOPEC-CI a légalement qualité à agir pour le compte de la COOPEC-Adjamé en vertu de l'article 22 des statuts de ladite union à laquelle cette dernière est affiliée ; et qu'en plus, la caution Feu N'DIN Charles, ne dispose pas du bénéfice de discussion en vertu de l'article 27 de l'Acte Uniforme sur les voies d'exécution parce qu'il a consenti à un cautionnement solidaire ; et qu'enfin, la présence de deux témoins n'est plus nécessaire pour la validité d'une hypothèque consentie depuis l'entrée en vigueur de l'Acte Uniforme OHADA sur les voies d'exécution;

Par le jugement dont appel, le tribunal a débouté les ayants droit de feu N'DIN Agnissan Charles de leurs prétentions au motif d'une part, que ceux-ci n'ont pas rapporté la preuve du préjudice subi du fait que le commandement a été servi à une partie d'entre eux seulement , alors qu'il s'agit d'une condition pour demander la nullité du commandement selon les dispositions de l'article 297 dudit Uniforme ; Que d'autre part , indique le tribunal ,l'UNACOOPEC-CI a bien la qualité pour représenter valablement la COOPEC Treichville selon ses statuts produits au dossier , et qu'en plus, selon les dispositions de l'article 254 dudit Acte uniforme, ce n'est pas l'inexactitude des mentions qui est sanctionnée par la nullité mais c'est plutôt leur défaut ;

Poursuivant, le tribunal a indiqué que les ayants droits de Feu N'DIN Charles ne peuvent valablement invoquer le bénéfice de discussion car que la caution solidaire -selon l'article 27 de l'Acte Uniforme OHADA sur les Sûretés - ne dispose pas de ce droit et peut être directement poursuivie par le créancier ;

et que de surcroît, l'hypothèque respecte la forme authentique requise par les dispositions de l'article 205 de l'Acte Uniforme OHADA relatif aux sûretés ;

Par ailleurs, le tribunal relève que l'inscription de l'hypothèque n'ayant pas fait l'objet de radiation au livre foncier, demeure et produit tous les effets de droit et que les ayants droit ne sauraient évoquer le défaut de renouvellement pour remettre en cause son existence ;

Sur le moyen tiré de la nullité du cautionnement pour défaut d'indication de la somme maximale garantie en toutes lettres et en chiffres, le tribunal a estimé que l'exigence de cette mention n'étant pas prescrite à peine de nullité et il incombe à la partie qui s'en prévaut de rapporter la preuve du préjudice subi du fait de cette omission, ce que ne font pas lesdits héritiers

En conséquence de ce qui précède , le tribunal a fait droit à l'action de l'UNACOOPEC-CI en validant le commandement à fins de saisie immobilière du 14 décembre 2017 jugeant que cette dernière a accompli toutes les formalités légales exigées pour parvenir à la vente de l'immeuble saisi ;

Critiquant cette décision, les ayants droits de feu N'DIN Agnissan Charles, appelants, ont conclu à l'infirmité du jugement attaqué et reconduisent dans l'ensemble leurs moyens développés devant le premier juge ;

Quant à l'UNACOOPEC-CI, intimée, elle plaide *in limine litis* l'irrecevabilité de l'appel d'une part ,pour cause de forclusion au motif qu'il est intervenu à l'expiration du délai d'appel de 15 jours à compter du prononcé de la décision attaquée prévu par l'article 49 de l'Acte Uniforme OHADA relatif aux voies d'exécution ;

D'autre part, pour cause de violation de de l'article 300 de l'Acte Uniforme OHADA précité qui énonce que les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne peuvent faire l'objet d'appel que lorsqu'elles statuent sur

le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de de l'incapacité de l'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'aliénabilité des biens saisi.

Elle soutient que ce n'est pas le cas en l'espèce puisque tant le jugement en cause que présent appel ne portent sur les points indiqués;

Sur le fond, elle réitère ses précédents moyens et conclut à la confirmation du jugement querellé ;

### **DES MOTIFS**

#### **En la forme**

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

Considérant que l'intimée l'UNACOOPEC-CI, a conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 du code de procédure civile ;

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

##### **Sur le moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 49 de l'Acte Uniforme OHADA sur les voies d'exécution**

Considérant qu'en vertu de cette disposition légale et du caractère franc des délais de procédure dans ledit Acte Uniforme OHADA, le délai d'appel contre le jugement civil n°1173 du 04 Juin 2018 en cause, expirait le 21 juin 2018 ;

Qu'il en résulte que le présent appel intervenu le 20 juin 2018 n'est point hors délai ; Qu'il y a lieu de rejeter ce moyen ;

##### **Sur le moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 300 de l'Acte Uniforme OHADA sur les voies d'exécution**

Considérant que par leurs moyens les appelants contestent le caractère directement saisissable du bien immobilier donné en garantie par leur auteur ;

Qu'ils remettent donc en cause donc la saisissabilité de ce bien et entrent bien dans le cadre dudit article ;

Considérant qu'il convient en définitive de rejeter les moyens d'irrecevabilité soulevées et de déclarer recevable le présent appel ;



### Au fond

Considérant qu'il ressort de l'examen des pièces du dossier que c'est à juste titre que le tribunal a rejeté point par point tous les arguments développés par les ayants-droit de feu N'DIN Agnissan Charles contre la saisie immobilière pratiquée à leur encontre par l'UNACOOPEC-CI ;

Considérant qu'il y a lieu en conséquence d'homologuer la motivation du premier juge telle que mentionnée ci-dessus et de dire que ladite saisie est bonne et valable en ce qu'elle s'est conformée aux dispositions des articles 246 et suivants de l'Acte Uniforme OHADA sur les voies d'exécution relatifs à la saisie immobilière ;

Considérant qu'il y a lieu de débouter les appelants de leur recours et de confirmer en toutes ses dispositions le jugement ainsi entrepris ;

### Sur les dépens

Considérant que les appelants succombent à l'instance ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à leur charge ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

### En la forme

Déclare les ayants droit de Feu N'DIN Agnissan Charles recevables en leur appel relevé du jugement n°1173/18 rendu le 04 juin 2018 par le Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance d'Abidjan-Plateau ;

### Au fond

Les y dits mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme ledit jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Les condamne aux dépens ;

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

**Et ont signé le président et le greffier**

N2088 8768  
D.F: 24.000 francs  
ENREGISTREMENT  
Le.....  
REGISTRE A.J. Vol.....F°.....  
N°.....Bord.....  
REÇU : Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

105 2015