

ABOUA

N°572  
DU 21/05/2019  
ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIÈRE JABER ET  
FILS « SCI SIJEF »

(SCPA SORO, BAKO &  
ASSOCIES)

C/

LA SOCIETE  
IMMOBILIÈRE « ANDY »  
SCI « ANDY »

(CABINET D'AVOCATS  
EMERITUS)

LA SOCIETE HUAWEI  
TECHNOLOGIE COTE  
D'IVOIRE

18.000

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 21 MAI 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Mardi Vingt et un Mai deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,

Monsieur GNAMBA MESMIN et Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE , Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître ABOUA JEANNETTE, GREFFIER,

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

ENTRE : LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE JABER ET FILS, par abréviation SCI « SIJEF », Société civile particulière, au capital de un millions (1 000 000) FCFA, dont le siège social est à Abidjan zone 4, 05 BP 406 Abidjan 05, Tél : 21 35 28 60/ 21 35 28 41, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur JABER MOHAMED BAHIGE, co-gérant de ladite société, de nationalité libanaise, demeurant à Abidjan Plateau, Avenue NOGUES, 01 BP 2924 Abidjan ;

APPELANTE

Représentés et concluant par La SCPA SORO, BAKO & ASSOCIES, Avocats à la Cour, son conseil;

D'UNE PART

ET : I) LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE « ANDY » par abréviation SCI « ANDY », société civile particulière, au capital de un million (1 000 000) FCFA, dont le siège social est à Abidjan zone 4, Rue du Canal, Immeuble les Oliviers, 16 BP 582 Abidjan 16, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur AVVOATO CYRILLE,



gérant de ladite société, demeurant en cette qualité au siège social susdit ;

Représentés et concluant par le CABINET EMERITUS, Avocat à la Cour, son conseil;

2) LA SOCIETE HUAWEI TECHNOLOGIE COTE D'IVOIRE, S.A.U au capital de 110 000 000FCFA, siège social, Abidjan Plateau, Avenue Botreau Roussel, Immeuble Botreau Roussel, 3<sup>ème</sup> étage, 28 BP 322 Abidjan 28, représentée par Monsieur XIE GUOHUI son Administrateur Général de nationalité chinoise, demeurant en cette audit siège ;

INTIMEES

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier en quoi que ce soit aux droits et 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 en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance n°4994 du 21 Décembre 2018 non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 06 Février 2019, LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE JABER ET FILS, par abréviation SCI « SIJEF » déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE « ANDY » par abréviation SCI « ANDY » & 01 AUTRE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Mardi 19 Février 2019 pour entendre infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°229 de l'an 2019 ;

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 à juger 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 21 Mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 21 Mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

**LA COUR,**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par acte d'huissier du 06 février 2019, la Société Civile Immobilière JABER ET FILS, par abréviation SCI « SIJEF » ayant pour conseil, la SCPA SORO, BAKO & Associés, Avocats à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance de référé n°4994 rendue le 21 décembre 2018 par le Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui, dans la cause, a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement en matière d'urgence conformément à l'article 49 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;*

*Déclarons recevable l'action de la Société Civile Immobilière JABER et FILS dite SCI « SIJEF » ;*

*L'y disons mal fondée ;*

*La déboutons de l'ensemble de ses demandes ;*

*Déclarons également recevable la demande de la société civile immobilière « ANDY » dite SCI ANDY de condamnation de la débitrice au paiement provisionnel des sommes saisies ;*

*L'y disons également mal fondée ;*

*L'en déboutons ;*

*Condamnons la société civile immobilière JABER et FILS dite SCI « SIJEF » aux dépens de l'instance. » ;*

Au soutien de son recours, l'appelante expose qu'en exécution de l'arrêt n°541/I8 rendu le 11 octobre 2018 par la chambre judiciaire de la Cour Suprême, la condamnant à payer diverses sommes d'argent à la SCI ANDY, celle-ci a pratiqué le 25 octobre 2018 une saisie-attribution de

créances à son préjudice entre les mains de la société HUAWEI TECHNOLOGIE CÔTE D'IVOIRE ;

Elle précise que cette saisie, qui porte sur des loyers échus d'un montant de 280 000 000 F CFA, étant irrégulière, elle a agi en contestation devant le juge de l'exécution du tribunal d'Abidjan, lequel, à tort, l'a déboutée de son action ;

En cause d'appel, elle réitère ses moyens de contestation soulevés devant ce juge, à savoir que, dans un premier temps, le procès-verbal de saisie ne comporte pas, en violation de l'article 157 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, le décompte distinct des intérêts échus ;

Pour elle en effet, ce décompte suppose l'indication des intérêts de droit ainsi que les périodes auxquelles ils correspondent ; or, le procès-verbal de saisie indique un montant global de 35 050 510 F CFA au titre des intérêts de droit comme suit :

-d'une part, 26 933 550 F CFA comme intérêts de droit d'une année allant de la période du 07/07/2017 au 06/10/2018, alors que cette période excède une année, puisqu'elle fait un an trois mois exactement ;

-d'autre part, 8 116 960 F CFA correspondant à des intérêts de droit d'une période de 112 jours à compter du 07 juillet sans pour autant préciser l'année ;

Elle en déduit que le décompte ainsi fait ne peut être qualifié de distinct et ne justifie pas la somme réclamée au titre des intérêts, de sorte qu'il y a lieu de considérer que cela équivaut à un défaut de décompte qui doit être sanctionné par la nullité de l'acte de saisie ;

Dans un deuxième temps, elle estime que la SCI ANDY ayant entrepris de poursuivre ses biens immobiliers par l'inscription d'une hypothèque judiciaire sur ses immeubles « RESIDENCE JABER I et 2 » situés en zone 4C, la saisie-attribution opérée postérieurement à ces inscriptions d'hypothèques est abusive en ce qu'elle viole l'article 28 de l'Acte uniforme précité, d'autant que la valeur desdits immeubles suffit largement à couvrir la créance ;

Cela démontrant, selon elle, que la SCI ANDY ne s'est pas assurée de ce que les biens immobiliers de la SCI « SIJEF » ne suffisaient pas à apurer sa créance avant de poursuivre le recouvrement de sa créance sur ses biens mobiliers, le premier juge aurait donc, de l'ensemble de ce qui précède, dû déclarer nulle la saisie-attribution querellée et partant, en ordonner la mainlevée, de sorte que ne l'ayant pas fait, la Cour devra infirmer sa décision pour faire droit à ses prétentions ;

La SCI ANDY résiste à l'appel en plaidant, par l'entremise de son conseil, le cabinet d'Avocats Associés EMERITUS, in limine litis, l'incompétence de la juridiction saisie, pour ce motif qu'en intitulant son exploit d'assignation en contestation de la saisie en cause : « Assignation en référé aux fins de contestation de saisie-attribution de créances », l'appelante a saisi le juge des référés et non le juge de l'exécution de l'article 49 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Ainsi, elle fait remarquer que le premier juge devant qui elle a soulevé cette exception d'incompétence et qui aurait dû la relever d'office, l'ayant à tort rejetée, la Cour, infirmant sa décision de ce chef, déclarera, statuant à nouveau, irrecevable l'action en contestation de saisie de la SCI « SIJEF » pour incompétence du Président du tribunal d'Abidjan saisi en l'espèce es qualité de juge des référés ;

A titre subsidiaire, elle fait valoir que les moyens de contestation avancés par l'appelante sont infondés, d'abord parce la violation de l'article 157 invoquée procède d'une mauvaise lecture et d'une interprétation erronée de ce texte, dans la mesure où celui-ci ne prescrit pas un décompte distinct des intérêts, mais plutôt la distinction entre les sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ce qui a été fait dans l'acte de saisie incriminé, qui comporte bien toutes les mentions prévues par cet article ;

Ensuite, poursuit-elle, l'ordonnance n°046/2018 qui l'a autorisée à inscrire une hypothèque conservatoire sur certains biens immobiliers de la SCI « SIJEF », l'a été pour le montant de 403 680 000 F CFA alors que sa créance totale est de 769 530 000 F CFA ; en outre, cette

inscription a été prise comme sûreté en garantie du paiement de sa créance et ne doit pas être vue comme une mesure d'exécution forcée, puisqu'aucune saisie immobilière n'a été, par elle pratiquée ;

Enfin, elle fait remarquer que la saisie-attribution de créance dont il s'agit n'est pas abusive parce que le montant qui a pu être saisi étant de 282 000 000 F CFA, est largement en deçà du montant principal réclamé ; elle en déduit qu'il n'y a pas violation de l'article 28 contrairement aux prétentions de l'appelante et conclut donc à la confirmation de l'ordonnance entreprise après que la Cour lui ait donné acte de ce qu'elle renonce à sa demande reconventionnelle de paiement d'une somme provisionnelle qu'elle avait formulé devant le premier juge en application de l'article I7I de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

## SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

Qu'il sied de dire que la décision est contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la SCI « SIJEF » a été interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi ;

Qu'il est recevable ;

### AU FOND

#### Sur l'exception d'incompétence excipée par la SCI ANDY

Considérant que la SCI ANDY estime qu'en intitulant son acte d'assignation en contestation de la saisie-attribution en cause « Assignation en référé aux fins de contestation de saisie-attribution de créances », la SCI « SIJEF » a saisi non le juge de l'exécution de l'article 49 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, mais le juge des référés, incompétent en matière d'exécution ;

Mais considérant qu'il apparaît de l'analyse de cet exploit d'assignation que cet intitulé procède incontestablement d'une erreur matérielle, puisqu'il a été clairement indiqué dans le corps dudit

acte que la SCI ANDY était invitée à comparaître « devant le Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan statuant en matière d'urgence » ;

Que dès lors, l'article 49 ci-dessus disposant en son alinéa 1<sup>er</sup> que « La juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui. », il s'en suit que c'est bien le juge de l'exécution qui a été saisi ;

Considérant qu'en conséquence, le premier juge ayant, à bon droit, rejeté cette exception d'incompétence, sa décision sera confirmée sur ce point ;

Sur le bien-fondé de la demande en contestation de saisie de la SCI « SIJEF »

-pour violation de l'article I57 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Considérant que l'article I57 de l'Acte uniforme précité, en énonçant que l'acte de saisie contient à peine de nullité, entre autres mentions, l'indication du décompte distinct des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, n'a pas entendu exiger le décompte distinct des intérêts de droit ni une évaluation exacte desdits intérêts, contrairement aux insinuations de l'appelante ;

Qu'en effet la seule exigence dont l'inobservation est sanctionnée par la nullité de l'acte de saisie, c'est l'absence de décompte de la créance en principal, frais et intérêts, de sorte que l'examen, en l'occurrence, dudit acte révélant que cette formalité a été observée, c'est en vain que l'appelante invoque la violation de l'article I57 ;

Qu'il convient de confirmer également ce point de la décision querellée, celle-ci ayant rejeté, à juste titre, ce moyen de contestation ;

-pour violation de l'article 28 du même Acte uniforme

Considérant que la SCI « SIJEF » estime encore qu'en saisissant ses biens mobiliers, alors qu'elle a sollicité et obtenu l'inscription d'une hypothèque sur ses biens immobiliers, la SCI ANDY a violé l'article 28 qui prescrit au créancier, en ce cas, de ne saisir les biens mobiliers de son débiteur qu'en cas d'insuffisance du produit de la vente de ses immeubles ;

Considérant que selon l'article 28 de L'Acte uniforme ci-dessus, alinéa 2, « Sauf s'il s'agit d'une créance hypothécaire ou privilégiée, l'exécution est poursuivie en premier lieu sur les biens meubles et, en cas d'insuffisance de ceux-ci, sur les immeubles. » ;

Or, considérant que d'une part, il importe de relever qu'en l'espèce, l'hypothèque de la SCI ANDY étant conservatoire et donc provisoire, elle n'est pas efficace du fait qu'elle est encore soumise à une procédure de validation ayant pour objet de la convertir en hypothèque définitive ;

Qu'une telle hypothèque ne pouvant être réalisée, on ne peut valablement reprocher à la créancière, la SCI ANDY, de n'avoir pas préalablement poursuivi l'exécution sur les biens immobiliers de sa débitrice ;

Que d'autre part, à supposer même vrai que la créance de la SCI ANDY est une créance hypothécaire, l'inscription des hypothèques en cause a été judiciairement autorisée pour garantir que la somme de 403 680 000 F CFA alors qu'il n'est pas contesté que sa créance totale est de 769 530 000 F CFA ;

Qu'il est évident que cette somme n'est pas suffisante pour apurer sa créance, de sorte que la SCI ANDY, en poursuivant la saisie des biens meubles incorporels à travers la saisie-attribution de créances en cause, qui au demeurant n'a été fructueuse que pour la somme de 282 000 000 F CFA, n'a nullement violé l'article 28 sus énoncé ni pratiqué une saisie abusive ;

Qu'il convient, dans ces conditions, de rejeter ce second moyen de contestation de l'appelante qui n'est pas davantage fondé et par suite, de confirmer l'ordonnance querellée de ce chef, par substitution de motifs ;

#### Sur la demande en paiement d'une somme provisionnelle de la SCI ANDY

Considérant que la SCI ANDY a déclaré renoncer à sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la SCI « SIJEF » au paiement de la somme de 282 000 000 F CFA saisie à titre provisionnel par application de l'article I7I alinéa 2 de l'Acte uniforme en cause ;

Qu'il échet de lui en donner acte ;

Sur les dépens

Considérant que la SCI « SIJEF » ayant succombé, il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare la Société Civile Immobilière JABER ET FILS, par abréviation SCI « SIJEF » recevable en son appel ;

Rejette l'exception d'incompétence opposée par la société civile immobilière « ANDY » dite SCI ANDY ;

Dit mal fondé l'appel de la SCI « SIJEF » et l'en déboute ;

Confirme l'ordonnance entreprise ;

Donne acte à la SCI ANDY de ce qu'elle renonce à sa demande en paiement d'une somme provisionnelle ;

Condamne la SCI « SIJEF » aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le greffier./.

N° 00282823

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 17 JUIL 2019 .....  
REGISTRE A.J.Vol..... F. ....  
N°..... Bord.....  
REÇU: Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

D.G. 18.000 piastres  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
REGISTRE A.T.A.O. 1952  
N°. V. 17. 801977-1952  
REC'D: Dix unit willie tissue  
Per G.P.C. da Demarque des  
Gouvernement et du Japon