

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1612/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 31/07/2019

Affaire :

LA SOCIETE BRIDGE BANK GROUP
COTE D'IVOIRE

(Maître AMON SEVERIN)

C/

1-LA SCI DJIGUI

(Maître COMA AMINATA)

2-LA SOCIETE IVOIRE PETROLUM
SA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir pris de la
déchéance soulevée par la BRIDGE BANK
GROUP CÔTE-D'IVOIRE dite BBG ;

Déclare recevables les contestations
soulevées par la SCI DJIGUI et la demande
aux fins de collocation formulée par la
société NSIA BANQUE BENIN ex
DIAMOND BANK SA

Dit la SCI DJIGUI partiellement fondé ;

Ordonne une expertise immobilière à l'effet
d'évaluer la valeur vénale de l'immeuble bâti
d'une superficie de 4092 m2 formant le lot
N°1240 ilot 110 sis à Abidjan-Abobo Gare
Extension Sud 3^{ème} tranche, objet du titre
foncier N°99.159 de la circonscription
foncière de Bingerville/Abobo ;

Désigne pour y procéder monsieur BAMBA
MOUSSA, expert immobilier, Tél : 20 22 54
88/89 ;

Lui impartit un délai d'un (01) mois à
compter de la notification de la présente

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 JUILLET 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 31 juillet 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

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

**Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA épouse ZAH, Messieurs
DOUKA CHRISTOPHE et N'GUESSAN K. EUGENE et
EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

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

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

La société BRIDGE BANK GROUP COTE D'IVOIRE, Société
Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de
10 000 000 000 Francs CFA, inscrite au RCCM sous le numéro CI-
ABJ-2004-B-6821, dont le siège social est à Abidjan Plateau, Avenue
du Général de Gaulle, 01 BP13002 Abidjan 01, Tél : (225) 20 25 85 85 ;
Fax : (225) 20 25 85 99, prise en le personne de son représentant légal,
Monsieur OSMANE HAMZA, Directeur Général domicilié en cette
qualité audit siège ;

Ayant élu domicile au cabinet de **Maître AMON N'GUESSAN
SEVERIN**, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Plateau, 44 Avenue
Lamblin, Résidence Eden, 4^{ème} étage, porte 42, 01 BP 11775 Abidjan
01 ; Tél : 20 32 28 52 , Fax : 20 32 76 82

Demanderesse;

Et ;

D'une part ;

1-La Société IVOIRE PETROLUM en abrégé « IP », société
anonyme avec conseil d'administration au capital de deux cent
millions (200 000 000) de francs CFA, ayant son siège social à
Abidjan-Marcory, rue PAUL LANGEVIN, zone 4c, 26 BP 204 Abidjan
26, immatriculé au registre de commerce et du crédit mobilier
d'Abidjan-Plateau sous le numéro n° CI-ABJ-2011-B-6309, représenté
par son gérant Monsieur KONATE IBRAHIM demeurant audit siège ;

2-La Société « SCI DJIGUI » Société à responsabilité limitée au
capital de 26 000 000 FCFA sise à Abidjan-Vridi face Camp Douane,
immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier sous le
N°CI-ABJ-2010-B-6377, BP 779 cide 5 Abidjan, représenté par son
gérant Monsieur KONATE IBRAHIM ;

décision pour déposer son rapport d'expertise au Greffe du tribunal de céans ;

Dit que la SCI DJIGUI supportera les frais de l'expertise.

Dit que cette expertise sera réalisée sous le contrôle du Juge ZUNON Joël, juge au tribunal de commerce d'Abidjan ;

Déboute la SCI DJIGUI du surplus de ses prétentions ;

Dit que la NSIA BANQUE ex DIAMOND BANK SA est autorisée à être colloqué au prix de vente de l'immeuble bâti d'une superficie de 4092 m² formant le lot N°1240 ilot 110 sis à Abidjan-Abobo Gare Extension Sud 3^{ème} tranche, objet du titre foncier N°99.159 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo à hauteur de la somme de 188.573.343 F CFA ;

Réserve les dépens.

Ayant élu domicile au Cabinet de **Maître COMA Aminata**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant au Plateau, 44 Avenue LAMBLIN, résidence EDEN, 4^{ème} étage, porte 42, 01 BP11775 Abidjan 01 ; Tél : 20 32 28 52 / Fax : 20 32 76 82.

Défenderesses ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience éventuelle du 12 juin 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 19 juin 2019 ;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 17 juillet 2019 ;

Lequel délibéré a été rabattu puis renvoyé au 24 juillet 2019 pour production par la NSIA BANQUE de la lettre de clôture juridique du compte ;

A cette audience, la cause a été mise en délibérée pour décision être rendue le 31 juillet 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Des faits de la cause, il ressort que par convention notariée des 07 et 17 Juillet 2017, la BRIDGE BANK GROUP CÔTE D'IVOIRE dite BBG a accordé à la société IVOIRE PETROLEUM SA un crédit en compte courant, à hauteur de 450.000.000 F CFA ;

Pour garantir le remboursement de ce prêt, la SCI DJIGUI a donné en hypothèque à la BRIDGE BANK GROUP CÔTE-D'IVOIRE, pour un montant de 226.000.000 F CFA, son immeuble bâti d'une superficie de

4092 m2 formant le lot N°1240 ilot 110 sis à Abidjan-Abobo Gare Extension Sud 3^{ème} tranche, objet du titre foncier N°99.159 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo ;

La société IVOIRE PEUTROLEUM SA n'a pu rembourser le prêt aux échéances convenues, de sorte que la société BRIDGE BANK GROUP CÔTE D'IVOIRE a procédé à la clôture juridique de son compte courant le 08 Août 2018, et a entrepris de recouvrer sa créance par la réalisation de l'hypothèque susdite, en lui faisant servir à elle et à la SCI DJIGUI, le 01 Mars 2019, un commandement aux fins de saisie immobilière, d'avoir à payer à son profit la somme de 241.885.000 F CFA, faute de quoi, ledit acte sera transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à compter de sa publication ;

Ce commandement étant resté infructueux, la BBG a, par le biais de son conseil, Maître AMON Séverin, Avocat à la Cour, déposé au Greffe de la juridiction de céans sous le N°1184/GTCA/2019, le cahier des charges précisant les conditions de modalités de vente de l'immeuble saisi ;

Ensuite, par un exploit du 03 Mai 2019, elle a fait délivrer aux débiteurs saisis, une sommation d'avoir à prendre communication du cahier des charges, afin qu'ils y insèrent leurs dires et observations, pour être débattus à l'audience éventuelle fixée au 12 Juillet 2019, l'adjudication ayant été fixée au 17 Juillet 2019 ;

A la suite de cet exploit, la SCI DJIGUI a déposé des dires et observations au dossier ;

Au soutien de ces dires et observations, elle expose que la mise à prix fixée dans le cahier des charges à hauteur de 226.000.000 F CFA, est en deçà du quart de la valeur vénale de l'immeuble, qu'elle évalue elle-même à la somme de 1.200.000.000 F CFA ;

Ainsi, se fondant sur l'article 272 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, elle prie la juridiction de céans de faire déterminer la valeur réelle de l'immeuble saisi à dire d'expert ;

Ensuite, la SCI DJIGUI prétend que lors de la signification de cet acte à son siège social, l'huissier instrumentaire y a joint des photocopies, du pouvoir spécial qui lui a été donné, et de la grosse de la convention de crédit des 07 et 17 Juillet 2017 valant titre exécutoire, en lieu et place des copies desdits titres ;

Elle ajoute à cela, que les pages N°3 et N°5 de la grosse en cause font défaut, de sorte que le titre exécutoire qui fonde la saisie est incomplet ;

Estimant que cela équivaut à un défaut de titre exécutoire, elle fait valoir que la saisie immobilière en cause a été pratiquée en l'absence de tout titre exécutoire ;

Pour ces motifs, elle sollicite sur le fondement de l'article 254 de l'acte uniforme susdit, l'annulation du commandement aux fins de saisie immobilière ;

Poursuivant, la SCI DJIGUI fait observer que dans la sommation de prendre communication du cahier des charges du 03 Mai 2019, la BBG a fait indiquer comme date d'audience éventuelle, le 12 Juin **20019** ;

Elle affirme que cette date arrivera à échéance dans plus de 18.000.000 ans, de sorte qu'elle ne permet pas de respecter le délai de 30 à 60 Jours devant séparer l'audience éventuelle de l'audience d'adjudication ;

Pour ce motif, elle prie la juridiction de céans de déclarer nul la sommation de prendre communication du cahier des charges sus indiqué ;

Poursuivant, la SCI DJIGUI fait valoir qu'au regard articles 19, 25 et 29 de l'acte uniforme portant organisation des suretés, le créancier est tenu, à la fin de chaque semestre civil, de communiquer à la caution, un état des dettes du débiteur principal, en lui précisant le montant du principal, intérêts et frais, sous peine d'être déchu de son recours en paiement contre la caution ;

Elle précise, que l'acte par lequel cette information est portée à la caution, doit contenir la reproduction littérale de l'article 19 susdit ;

Selon elle, la BBG n'a pas satisfait à cette obligation d'information semestrielle, de sorte qu'en application des articles 19, 25 et 29 suscités, elle doit être déclarée déchue de son recours contre elle, la SCI DJIGUI ;

En somme, tirant les conséquences de ces différents arguments, la saisie prie la juridiction de céans de mettre fin aux poursuites ;

Par la suite, la SCI DJIGUI fait valoir que ses dires et observations sont recevables, d'autant qu'ils ont été déposés au Greffe de la juridiction de céans le 06 Juin 2019, soit plus de 05 Jours avant l'audience éventuelle fixée au 12 Juin 2019, ce, conformément aux dispositions de l'article 270 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Pour sa part, la société BBG soutient, que suivant l'article 270 susmentionné, la SCI DJIGUI avait jusqu'au 05 Juin au plus tard, pour déposer ses dires et observations au dossier ;

Toutefois, elle relève que cette dernière a déposé lesdites contestations

seulement le 06 Juin 2019, soit un jour après l'expiration du délai qui lui était imparti ;

Dès lors, elle conclut à l'irrecevabilité desdits dires et observations déposées par celle-ci, pour cause de déchéance ;

Subsidiairement au fond, elle avance que contrairement aux prétentions de la SCI DJIGUI l'huissier instrumentaire a joint au commandement aux fins de saisie immobilière, les copies du pouvoir spécial qui lui a été donné et du titre exécutoire qui fonde la saisie ;

En outre, elle soutient qu'au moment de la signification dudit commandement à la débitrice saisie, le titre exécutoire qui y a été joint était complet, d'autant qu'il comportait toutes ses pages ;

Dès lors, elle plaide le rejet des moyens tendant à la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière ;

En outre, elle fait valoir que l'indication de l'année **20019** dans la sommation de prendre communication des cahiers des charges, participe d'une erreur purement matérielle, qui au demeurant, est distincte de l'année indiquée dans le cahier des charges, à savoir, 12 Juin 2019 ;

Dès lors, pour elle, ce moyen pris de l'irrégularité de la date indiquée dans la sommation en cause, est inopérant et doit être rejeté comme tel ;

Poursuivant, elle avance que l'article 125 de l'acte uniforme portant organisation des suretés ne lui est opposable, en ce sens que la déchéance qu'il prescrit concerne les intérêts conventionnels, et non les poursuites pouvant être engagées par le créancier contre la caution ; surtout que dit-elle, la créance dont elle poursuit le recouvrement ne porte que sur le principal que lui doit la SCI DJIGUI, et non sur les intérêts ;

Dans ces conditions, elle argue que le texte de loi en cause ne saurait faire obstacle aux poursuites qu'elle a initiées contre la SCI DJIGUI, caution hypothécaire ;

Par ailleurs, la BBG affirme que la mise à prix fixée à 226.000.000 F CFA est régulière ;

En conséquence, elle plaide le rejet de la demande aux fins de désignation d'un expert ;

Relativement à la demande aux fins de collocation formulée par la NSIA BANQUE BENIN, la BBG fait valoir, que cette dernière ne rapporte pas

la preuve de l'hypothèque de 1^{er} rang qui lui a été consentie par la SCI DJIGUI ;

Dès lors, elle prie la juridiction de céans de dire et juger, que cette dernière ne peut être colloquée au prix de vente, par préférence au créancier saisissant qu'elle est ;

Pour ce qui la concerne, la NSIA BANQUE BENIN ex DIAMOND BANK SA, fait noter qu'en garantie d'un prêt en compte courant de 150.000.000 F CFA qu'elle a accordé à la société IVOIRE PETROLEUM SA courant année 2017, la SCI DJIGUI lui a donné en hypothèque de 1^{er} rang, l'immeuble objet de la présente saisie ;

Elle soutient que la société IVOIRE PETROLEUM SA n'a pu rembourser ce prêt aux échéances convenues, de sorte que par lettre du 20 Mai 2019, elle a procédé à la clôture juridique de son compte courant, tout en la mettant en demeure de lui payer sa créance, qu'elle évalue à ce jour, en principal, intérêts et frais, à la somme de 188.573.343 F CFA ;

C'est pourquoi, elle sollicite sa collocation au prix de vente de l'immeuble saisi ;

Les défenderesses s'opposent à cette demande au motif qu'elles n'ont pas été invitée à la clôture juridique du compte qui a été établi unilatéralement par la NSIA BANQUE BENIN ex DIAMOND BANK SA ;

Ils estiment donc que sa créance ne remplit pas les caractères de liquidité et d'exigibilité de sorte que sa demande en collocation doit être déclarée mal fondée et être rejetée ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La SCI DJIGUI a : fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer contradictoirement ;

- **Sur le moyen d'irrecevabilité pris de la déchéance**

La BBG affirme que la SCI DJIGUI a déposé ses dires et observations au dossier le 06 Juin 2018, ce qui correspond selon elle, à moins de 05 Jours avant l'audience éventuelle ;

En conséquence, elle soulève l'irrecevabilité de ces dires et observations pour cause de déchéance ;

L'article 270 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : *Cette sommation indique, à peine de nullité :*

1°) les jours et heure d'une audience dite éventuelle au cours de laquelle il sera statué sur les dires et observations qui auraient été formulés, cette audience ne pouvant avoir lieu moins de trente jours après la dernière sommation ;

2°) les jour et heure prévus pour l'adjudication qui doit avoir lieu entre le trentième et le soixantième jour après l'audience éventuelle ;

3°) que les dires et observations seront reçus, à peine de déchéance jusqu'au cinquième jour précédant l'audience éventuelle et qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, dans ce même délai, la demande en résolution d'une vente antérieure ou la poursuite de folle enchère d'une réalisation forcée antérieure, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions.» ;

Il ressort de ces dispositions, que du jour de la signification de la sommation de prendre communication du cahier des charges jusqu'au 5^{ème} jour avant l'audience éventuelle, le saisi peut déposer des dires et observations au Greffe de la juridiction compétente, à l'effet de contester la saisie ;

En l'espèce, il ressort du cahier des charges du 26 Avril 2019, que l'audience éventuelle a été fixée par les parties au 12 Juin 2019 ;

En tenant compte de cette d'audience, et après computation des délais, il résulte que la SCI DJIGUI avait jusqu'au 07 Juin au plus tard, pour déposer ses dires et observations au Greffe de la juridiction de céans ;

Néanmoins, eu égard au caractère franc des délais prévus par l'acte uniforme, ni le premier jour de la signification de la sommation de prendre communication du cahier des charges, 03 Mai 2019, *dies ad quo*, ni le dernier jour du dépôt des dires et observations, 07 Juin 2019, *dies ad quem*, ne sont pris en compte dans la computation des délais de recours ;

Ainsi, deux jours doivent donc être ajoutés à la date du 07 Juin 2019, échéance fixée au débiteur pour élever les contestations contre la saisie ;

Il s'ensuit, que pour une audience éventuelle prévue pour se tenir le 12 Juin 2019, la date butoir pour déposer les dires et observations a expirait le 09 Juin 2019 ;

Ainsi, en ayant fait valoir ses contestations le 06 Juin 2019, la SCI DJIGUI a manifestement agi dans le délai légal prévu ;

Au demeurant, il est de principe en matière processuelle, que le régime juridique relatif à la franchise des délais, a pour finalité de prolonger le délai préfix, et non de le réduire ;

C'est donc à tort, qu'après avoir réduit le délai de recours imparti à la SCI DJIGUI, la BBG prétend que ledit délai est arrivé à expiration le 05 juin 2019 ;

Il convient dès lors, de la débouter de sa fin de non-recevoir tirée de la déchéance, comme étant mal fondée et déclarer recevable les dires et observations de la SCI DJIGUI pour avoir été déposés dans les forme et délai prescrits ;

AU FOND

Sur l'annulation de procédure de saisie immobilière

- **Sur le bienfondé de la demande en annulation du commandement aux fins de saisie immobilière**

La SCI DJIGUI soutient que lors de la signification de cet acte à son siège social, l'huissier instrumentaire y a joint les photocopies du titre exécutoire et du pouvoir spécial qui lui a été donné par la BBG, en lieu et place des copies desdits titres ;

Elle ajoute à cela, que le titre exécutoire qui lui a été délaissé est incomplet, en ce que ses pages N°3 et N°5 font défaut ;

S'appuyant sur ces motifs, elle plaide la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière en cause ;

En réponse, la BBG s'oppose à ce moyen, arguant qu'elle a bien délaissé les copies des titres susdits la SCI DJIGUI ;

Par ailleurs, elle relève que le titre exécutoire qu'elle a eu à signifier à la SCI DJIGUI est complet, en ce qu'il comportait toutes ses pages ;

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. » ;

Il ressort de ces dispositions, que le commandement aux fins de saisie immobilière doit être déclaré nul, toutes les fois qu'au moment de sa signification au débiteur saisi, il ne contiendra la reproduction ou la copie du titre exécutoire fondement de la saisie et du pouvoir spécial donné à l'huissier instrumentaire par le saisissant ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse de la dernière page du commandement aux fins de saisie immobilière du 01 Mars 2018, que contrairement aux prétentions de la SCI DJIGUI, l'huissier instrumentaire lui a bien délivré la copie du titre exécutoire qui fonde la saisie, et celle du pouvoir spécial qui lui a été donné par la BBG ;

Au moment de la réception du commandement, la SCI DJIGUI n'a

émis aucune réserve sur ces titres, de sorte qu'elle ne saurait valablement soutenir avoir reçu que les photocopies, et encore moins que le titre exécutoire qui lui a été délaissé était incomplet ;

D'où il suit, que ces moyens d'annulation du commandement aux fins de saisie immobilière du 01 Mars 2019, sont inopérants ;

En tout état de cause, la SCI DJIGUI ne fait nullement état d'un préjudice, condition exigée à titre péremptoire par l'article 297 de l'acte uniforme susdit, pour obtenir la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière ;

Il convient dès lors, de déclarer la SCI DJIGUI mal fondée en sa demande en annulation du commandement en cause et l'en débouter comme telle ;

- **Sur le bienfondé de la demande en annulation de la sommation de prendre communication du cahier des charges**

La SCI DJIGUI sollicite l'annulation de la sommation de prendre communication du cahier des charges, au motif que la date de l'audience éventuelle qui y a été mentionnée, en l'occurrence, le 12 Juin ~~2001~~**2019**, ne permet pas d'observer le délai de 30 à 60 Jours, devant séparer l'audience éventuelle de l'adjudication ;

L'article 270 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : « Cette sommation indique, à peine de nullité :

1°) les jour et heure d'une audience dite éventuelle au cours de laquelle il sera statué sur les dires et observations qui auraient été formulés, cette audience ne pouvant avoir lieu moins de trente jours après la dernière sommation ;

2°) les jour et heure prévus pour l'adjudication qui doit avoir lieu entre le trentième et le soixantième jour après l'audience éventuelle ;

3°) que les dires et observations seront reçus, à peine de déchéance jusqu'au cinquième jour précédant l'audience éventuelle et qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, dans ce même délai, la demande en résolution d'une vente antérieure ou la poursuite de folle enchère d'une réalisation forcée antérieure, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions. » ;

Il ressort de ces dispositions, que la sommation de prendre communication du cahier des charges doit indiquer à peine de nullité,

α

les jour et heure de l'adjudication, qui doit se tenir entre le 30^{ème} Jour et le 60^{ème} Jour après l'audience éventuelle ;

En l'espèce, la juridiction de céans relève, que dans la sommation du 03 Mai 2019, il a été indiqué comme date d'audience éventuelle, le 12 Juin **20019** ;

L'indication de cette date, participe à l'évidence d'une erreur purement matérielle, d'autant plus que dans le cahier des charges lui-même, il est précisé que l'audience éventuelle est prévue pour se tenir le 12 Juin 2019 ;

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que la date prévue dans le cahier des charges pour la tenue de l'audience éventuelle, est le 12 Juin 2019, et non le 12 Juin **20019** ;

Aussi, est-ce à tort, que la SCI DJIGUI prétend que l'indication de cette date dans la sommation de prendre connaissance du cahier des charges est de nature à entacher la régularité de la procédure de saisie immobilière ;

Il convient dès lors, de la déclarer mal fondée en sa demande en annulation de la sommation de prendre communication du cahier des charges et l'en débouter comme tel ;

• **Sur le moyen tiré du manquement à l'obligation d'information semestrielle de la caution**

Se fondant sur l'article 25 de l'acte uniforme portant organisation des suretés, la SCI DJIGUI fait grief à la BBG d'avoir manqué à son obligation d'information semestrielle de la caution qu'elle est ;

En conséquence, elle prie la juridiction de céans de la déclarer déchue des poursuites initiées à son encontre ;

La BBG s'oppose à cette demande, au motif que la déchéance prévue à l'article 25 susdit, ne porte que sur la réclamation des intérêts de retard, et ne concerne en aucun cas, les poursuites initiées contre la caution ;

Toutefois, à l'analyse des dispositions des articles 190 à 223 régissant particulièrement les hypothèques dans l'acte uniforme portant organisation des suretés, il ne ressort nulle part que le créancier hypothécaire est tenu d'une obligation d'information semestrielle de la caution, sur l'évolution de la dette ;

En réalité, l'article 25 dont fait état la SCI DJIGUI, ne s'applique qu'au cautionnement, sureté personnelle, et non à l'hypothèque, qui

constitue une sureté réelle immobilière ;

Aussi, est-ce à tort, qu'elle entend tirer profit de la similarité du vocable *cautionnement* et de la locution *cautionnement hypothécaire*, pour faire application de l'article 25 susdit à l'hypothèque en cause et imputer ainsi au créancier saisissant, le manquement à une obligation d'information ;

Il convient dans ces conditions, de rejeter ce moyen d'annulation de la saisie querellée, comme étant inopérant ;

- **Sur le bienfondé de la demande aux fins de collocation**

La NSIA BANQUE BENIN ex DIAMOND SA sollicite sa collocation au prix de vente de l'immeuble saisi ;

L'article 325 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de créances et des voies d'exécution dispose : *« S'il y a plusieurs créanciers en matière mobilière ou, en matière immobilière, plusieurs créanciers inscrits ou privilégiés, ceux-ci peuvent s'entendre sur une répartition consensuelle du prix de la vente. »*

Dans ce cas, ils adressent leur convention sous seing privé ou sous forme authentique au greffe ou à l'auxiliaire de justice qui détient les fonds.

Le règlement des créanciers doit être effectué dans le délai de quinze jours à compter de la réception de l'accord.

Dans le même délai, le solde est remis au débiteur.

A l'expiration de ce délai, les sommes qui sont dues produisent intérêt au taux légal. »

Il ressort de l'interprétation de ces dispositions, que tout créancier du débiteur saisi, peut être autorisé à se colloquer au prix de vente de l'immeuble objet de la procédure de saisie immobilière ;

Cela suppose néanmoins de la part du créancier demandeur à la collocation, l'existence d'une créance liquide et exigible ;

En matière de convention de compte courant, la créance ne devient liquide et exigible, qu'à compter de la lettre de clôture juridique du compte ;

En l'espèce, la société NSIA BANK BENIN ex DIAMOND BANK SA produit une lettre de clôture juridique du compte en date du 20 Mai 2019 pour justifier le caractère liquide et exigible de sa créance ;

a

La SCI DJIGUI fait valoir que la NSIA BANQUE BENIN ex DIAMOND BANK SA a procédé de façon unilatérale à la clôture juridique de son compte courant ;

Dès lors, pour elle, la créance dont se prévaut cette dernière n'est pas liquide et exigible ;

Dans la pratique bancaire, et spécialement, en matière de résiliation d'une convention de compte courant, le caractère liquide et exigible de la créance ne peut être valablement apprécié, qu'à partir de la signification par une partie contractante à l'autre, de la lettre de clôture juridique dudit compte ;

A ce titre, il est de principe que la lettre de clôture juridique est réputée être établie de façon contradictoire et acceptée par le débiteur, qui n'aura pas entrepris de la contester dans le délai d'un mois à compter de la signification de ladite lettre à sa personne ;

En l'espèce, il ressort de la lettre de clôture juridique du compte courant daté du 20 Mai 2019 produite au dossier de la procédure que la NSIA BANQUE ex DIAMOND BANK SA a notifié à la société IVOIRE PETROLEUM SA, sa débitrice, la lettre de clôture juridique du compte que celle-ci a réceptionné le 20 Mai 2019 ;

Aucun élément du dossier n'établit que la société IVOIRE PETROLEUM SA a contesté ce solde de tout compte dans le délai d'un mois à compter du 20 Mai 2019 soit au plus tard le 20 Juin 2019 ;

Dans ces conditions, il convient de dire que la créance dont se prévaut la NSIA BANQUE BENIN ex DIAMOND BANK SA est liquide et exigible, en ce que la clôture juridique du compte a été réalisée de façon contradictoire, et acceptée par la société IVOIRE PETROLEUM SA qui n'a émis aucune réserve ;

Dès lors, la SCI DJIDJI, caution hypothécaire est mal venue à s'opposer à la demande de collocation de NSIA BANQUE ex DIAMOND BANK SA, encore et surtout que l'article 325 susvisé n'exige pas pour être colloqué au prix de vente du bien saisi d'être muni d'un titre exécutoire au sens de l'article 33 de l'acte uniforme susvisé ;

En l'espèce, il résulte de l'état foncier délivré le 13 Mai 2019 par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques d'Abobo que l'immeuble objet de la saisie immobilière a été donné en hypothèque au profit de la NSIA BANQUE ex DIAMOND BANK ;

Il s'ensuit, que la NSIA BANQUE ex DIAMOND BANK est créancier hypothécaire de la SCI DJIDGUI ;

Dès lors, il convient, en application de l'article 325 précité, de la déclarer bien fondée en sa demande, en autorisant sa collocation au prix de vente de l'immeuble saisi à hauteur de la somme de 188.573.343 F CFA ;

• **Sur la demande aux fins de désignation d'un expert**

La SCI DJIGUI soutient que la mise à prix du bien fixée à 226.000.000 F CFA dans le cahier des charges, est inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble qu'elle estime à 1.200.000.000 F CFA ;

Aussi, pour lever toute contestation sur la valeur réelle dudit bien, elle sollicite la désignation d'un expert immobilier ;

La BBG s'oppose à cette demande, au motif que la mise à prix de l'immeuble saisi est régulière ;

L'article 272 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose :

« Les dires et observations sont jugés après échange de conclusions motivées des parties, qui doit être effectué dans le respect du principe du contradictoire.

Lorsque le montant de la mise à prix est contesté, il appartient à celui qui formule cette contestation de rapporter la preuve du bien fondé de celle-ci. Il peut demander au président de la juridiction compétente la désignation d'un expert à ses frais avancés. »

Il en ressort, que le débiteur qui conteste la mise à prix de l'immeuble saisi peut demander en justice la désignation d'un expert, à l'effet d'évaluer la valeur vénale dudit bien à ses frais ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que la SCI DJIGUI conteste la mise à prix de l'immeuble saisi, au motif qu'elle est insignifiante par rapport à la valeur vénale actuelle dudit bien ;

Toutefois, la juridiction de céans ne dispose pas des moyens techniques pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble en cause ;

Dans ces conditions, il y a lieu, pour une bonne administration de la justice et rendre une décision éclairée, de faire droit à la demande de la SCI DJIGUI, en ordonnant par jugement avant dire-droit, une expertise immobilière, à l'effet de déterminer la valeur vénale de l'immeuble bâti d'une superficie de 4092 m² formant le lot N°1240 ilot 110 sis à Abidjan-Abobo Gare Extension Sud 3^{ème} tranche, objet du titre foncier N°99.159 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo ;

En application des dispositions de l'article 67 du code procédure civile, commerciale et administrative, il y a lieu de mettre les frais de l'expertise à la charge de la SCI DJIGUI, demanderesse à l'expertise ;

Sur les dépens

La procédure n'ayant pas connu une issue définitive, il y a lieu de réserver les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière d'exécution et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir pris de la déchéance soulevée par la BRIDGE BANK GROUP CÔTE-D'IVOIRE dite BBG ;

Déclare recevables les contestations soulevées par la SCI DJIGUI et la demande aux fins de collocation formulée par la société NSIA BANQUE BENIN ex DIAMOND BANK SA

Dit la SCI DJIGUI partiellement fondé ;

Ordonne une expertise immobilière à l'effet d'évaluer la valeur vénale de l'immeuble bâti d'une superficie de 4092 m² formant le lot N°1240 ilot 110 sis à Abidjan-Abobo Gare Extension Sud 3^{ème} tranche, objet du titre foncier N°99.159 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo ;

Désigne pour y procéder monsieur BAMBA MOUSSA, expert immobilier, Tél : 20 22 54 88/89 ;

Lui impartit un délai d'un (01) mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport d'expertise au Greffe du tribunal de céans ;

Dit que la SCI DJIGUI supportera les frais de l'expertise.

Dit que cette expertise sera réalisée sous le contrôle du Juge ZUNON Joël, juge au tribunal de commerce d'Abidjan ;

Déboute la SCI DJIGUI du surplus de ses prétentions ;

Dit que la NSIA BANQUE ex DIAMOND BANK SA est autorisée à être colloqué au prix de vente de l'immeuble bâti d'une superficie de 4092 m² formant le lot N°1240 ilot 110 sis à Abidjan-Abobo Gare Extension Sud 3^{ème} tranche, objet du titre foncier N°99.159 de la circonscription

foncière de Bingerville/Abobo à hauteur de la somme de 188.573.343 F CFA ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....1.1 SEPT. 2019.....

REGISTRE A.J Vol.....45.....F°.....68.....

N°.....1416.....Bord.....530.....I.....10.....

REÇU : GRATIS

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

