

24.070 B0

K.R

**ARRET N° 818  
DU 07/12/2018**

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE**

**1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE**

**AFFAIRE:**

LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE GYAM ET  
AUTRES  
C/

LA SOCIETE ATLANTIQUES  
ASSURANCES DE COTE  
D'IVOIRE ET AUTRES

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

**PREMIERE CHAMBRE CIVILE**

**AUDIENCE DU VENDREDI 07 NOVEMBRE 2018**

La Cour d'Appel d'Abidjan, Première Chambre Civile  
séant au palais de Justice de ladite ville, en son  
audience publique ordinaire du vendredi sept décembre  
deux mil dix huit à laquelle siégeaient :

**Monsieur DADJE CELESTIN** Président de  
Chambre,

**PRESIDENT ;**

**Monsieur Madame ATTE KOKO EPSE OGNI  
SEKA ANGELINE et MAO CHO CHANTAL,**  
Conseillers à la Cour,

**Membres ;**

Avec l'assistance de Maître **KOUASSI ADJOH  
BAH ROMAINE**, Attaché des Greffes et Parquets,

**Greffier ;**

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

**ENTRE :**

**1/ La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GYAM  
dite SCI GYAM**, au capital de 1.000.000 FCFA ayant  
son siège social à Abidjan Plateau, résidence GYAM,  
angle Boulevard CLOZEL Avenue marchant, 04 BP 4  
Abidjan 04. prise en la personne de son représentant  
légal, Monsieur **KONAN YAO Patrice**, Directeur  
Général, de nationalité ivoirienne ;

**2/ La SOCIETE DE PROMOTION  
IMMOBILIERE dite SOPIM, SA.** avec conseil  
d'Administration au capital de 600.000.000 FCFA,  
inscrit au RCCM sous le n° 11802 dont le siège social à  
Abidjan Plateau. prise en la personne de son  
représentant légal, Monsieur **KONAN Yao Patrice**,  
Directeur général, de nationalité ivoirienne ;

**APPELANTES ;**

Représentées et concluant par le cabinet **DAKO &  
GUEU**, Avocat à la Cour, leurs conseils ;

**GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE**



**D'UNE PART ;**

**Et :**

**1/ LES SOCIETES ATLANTIQUES ASSURANCES DE COTE D'IVOIRE SA**, au capital de 1.666.670.000 FCFA, ayant son siège à Abidjan, 15 avenue JOSEPH ANOMA, 01 BP 1841 Abidjan 01, immatriculée au RCCM sous le N° 01-ABJ-2009-B-3512, représentée par son Directeur général, madame DAGO N'Guessan Rosalie épouse LOGON ;

**2/ LA SOCIETE STAMVIE SA**, au capital de 2.000.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan, 15 avenue JOSEPH ANOMA, 01 BP 13371 Abidjan 01, immatriculée au RCCM sous le N° 01-ABJ-2006-B-3605, représentée par son directeur général, monsieur ABOUANOU XAVIER,

**3/ LA SOCIETE GROUPEMENT TOGOLAIS D'ASSURANCES COMPAGNIE AFRICAINE D'ASSURANCE-VIE dite GTC2A-VIE, SA**, au capital de 1.000.000.000 FCFA, ayant son siège social à Lomé, 14 rue KOUMOURE, BP 331, immatriculée au RCCM de Lomé (TOGO), sous le numéro 2003M0064, représentée par son Directeur général, monsieur GBIPKI DATE CLAUDE ;

**4/ LA SOCIETE BANQUE ATLANTIQUE DE COTE D'IVOIRE SA**, au capital de 46.636.580.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan, 15 avenue JOSEPH ANOMA, 04 BP 1036 Abidjan 04, tel : 20 32 82 18, prise en la personne de son Directeur général, monsieur HABIB KONE, de nationalité ivoirienne, cadre de banque ;

**INTIME ;**

Représentées et concluant par la SCPA KONAN-LOAN & ASSOCIES (1,2,3) et par Me BAKAYOKO BINTA (4), avocats à la Cour, leurs conseils ;

**D'AUTRE PART ;**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni 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 Abidjan statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n° 1553 en date du 30 juillet 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 05 novembre 2018, la société civile immobilière GYAM dite SCI GYAM et autres, ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné les sociétés Atlantiques Assurances de Côte d'Ivoire SA, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 16 novembre 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° 1649 de l'année 2018 :

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue 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 07 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 07 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt avant dire droit suivant :

#### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit :

Il s'énonce des pièces du dossier que suivant actes notariés d'ouverture de crédit des 06 février et 06 mars 2010 la banque Atlantique de Côte d'Ivoire en acronyme BACI, a consenti à la SOPIM un prêt de 800.000.000 F CFA assorti d'une affection hypothécaire sur l'immeuble GYAM sis à Abidjan plateau appartenant à la SCI GYAM, objet du titre foncier n°25808 de la circonscription foncière de Bingerville;

Poursuivant le recouvrement de sa créance la BACI a entrepris la radiation de l'hypothèque et la vente aux enchères de l'immeuble GYAM;

L'immeuble était adjudgé aux sociétés Atlantique Côte d'Ivoire, STANVIE et le groupement togolais d'assurances vie qui avaient fait une offre de 250.000.000 F Cfa par jugement 452/CIV 3F ;

Par exploit en date du 15 juin 2018, la société Civile immobilière dite SCI GYAM et la société de promotion immobilière SOPIM au motif que les sociétés Atlantique Côte d'Ivoire, STANVIE, le groupement togolais d'assurances vie, la compagnie Africaine d'assurance-vie en abrégé GT2A VIE et la banque Atlantique Côte

d'Ivoire n'avaient pas accompli certaines diligences les ont assignés aux fins de constater qu'ils n'ont pas procédé à l'inscription du jugement d'adjudication n° 452/CIV 3F dans le délai de deux mois en violation des articles 294 et 315 de l'acte uniforme relatif aux voies d'exécution ;

Constater également la main levée au livre foncier du commandement aux fins de saisie immobilière du 13 septembre 2013 à la requête de la BACI ;

Ordonner en conséquence la reprise ab initio de la vente aux enchères initiées à l'encontre de la SOPIM et de la SCI GYAM ;

Statuant sur cette action, le tribunal de première instance d'Abidjan, par jugement n° 1553/CIV3 du 30 juillet 2018 a vidé sa saisine en ces termes:

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort :

Constata que le consortium d'assurances adjudicataire de l'immeuble bâti objet du titre foncier n°25808 de la circonscription foncière de Bingerville à procéder à la publication au livre foncier de la décision d'adjudication le 26 juillet 2017;

Dit en conséquence qu'il n'y a pas lieu à porter aux enchères de l'immeuble bâti objet du titre foncier n°25808 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Mets les dépens de l'instance à la charge des sociétés GYAM et SOPIM » ;

La société Civile immobilière dite SCI GYAM et la société de promotion immobilière dite SOPIM par exploit du 05 novembre 2018 dit acte d'appel relevait appel dudit jugement ;

Les appelantes font valoir au soutien de leur appel que l'article 314 de l'acte uniforme relatif aux voies d'exécution consacré à la folle enchère, a soumis cet incident de la saisie immobilière à deux cas d'ouverture : à savoir qu'en premier lieu, l'adjudicataire manque à son engagement à acquitter le prix dans le délai de 20 jours suivant la date d'adjudication, ainsi que les clauses et conditions du cahier de charges , et qu'en second lieu, il y ait un défaut de publication de la décision judiciaire ou du procès verbal notarié d'adjudication à la conservation dans le délai de 02 mois à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive ;

Les appelantes articulent en outre que l'immeuble appartenant à la SCI GYAM a été adjudgée le 23 mars 2013 à la barre du tribunal d'Abidjan et que la procédure de surenchère initiée à la requête de la SCI PREMIUM a abouti au prononcé du jugement n°873/CIV 3F du 24 juin 2013 ayant définitivement consolidé les droits du consortium

des compagnies d'assurances adjudicataires de l'immeuble objet du litige ;

De sorte qu'à compter du jugement prononcé sur surenchère, ledit consortium avait jusqu'au 26 aout 2013 pour faire procéder à son inscription au livre foncier;

La société Civile immobilière dite SCI GYAM et la société de promotion immobilière SOPIM exposent par ailleurs qu'il résulte des différentes réquisitions foncières produites au dossier établies les 02 juin 2017 et 09 septembre 2017 que le consortium des compagnies d'assurances adjudicataires a fait inscrire le jugement d'adjudication du 23 mars 2013 en février 2017 soit quatre ans après son prononcé ;

Elles soutiennent qu'une telle publication est tardive et constitue au regard de l'article 35 de l'acte uniforme relatif aux voies d'exécution constitue un cas d'ouverture de la procédure de folle enchère ;

Elles précisent que la folle enchère participe à l'action judiciaire en résolution de la vente sur le fondement de l'article 1186 du code civil et que toutes demandes en résolution judiciaire qui prospère opère un effet rétroactif, en ramenant les parties en litiges au statu quo ;

En l'espèce disent-elles, il résulte de la réquisition foncières du 13 septembre 2017 que le commandement aux fins de saisie immobilière de la BACI ne figure pas au livre foncier, pour avoir été radié à la demande des intimés;

Les appelantes en conclu que la conséquence à en tirer est une reprise totale de la procédure de saisie immobilière, qui implique la publication d'un nouveau commandement aux fins de saisie immobilière ;

Les intimés pour leur part, concluant par le conseil de la SCPA Konan-Loan et associés plaident l'irrecevabilité de l'appel ;

Ils allèguent qu'aux termes de l'article 300 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui dispose que « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilières ne sont pas susceptibles d'opposition. Elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance, ou sur des moyens tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité, ou de l'inaliénabilité des biens saisis ;

Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition. Les voies de recours sont exercés dans les conditions de droit commun » ;

Les appelantes articulent que s'il ressort des dispositions du texte sus cité que les voies de recours sont exercées dans les conditions de

droit commun, cette notion ne renvoie pas au droit des états nationaux, mais aux règles générales de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution ;

Mieux articulent-elles, la saisie immobilière est une mesure d'exécution forcée qui comme telle relève des dispositions de l'acte uniforme sur les voies d'exécution, notamment en son article 49 qui pose 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. Sa décision est susceptible de recours dans un délai de 15 jours à compter de son prononcé ;

Le délai d'appel comme l'exercice de cette voie de recours n'ont pas un caractère suspensif, sauf décision contraire spécialement motivée du président de la juridiction compétente ;

Aux termes de cette disposition disent les intimés le délai pour faire appel est de quinze jours à compter du prononcé de la décision ;

Les intimés précisent que c'est à tort que les appelantes déclarent que leur appel serait recevable au motif que la décision attaquée ne leur a pas été signifiée, alors que le délai imparti pour relever appel est de quinze jours à compter du prononcé de la décision, or dans l'espèce l'appel est intervenu le 29 octobre 2018 soit quatre mois plus tard ;

Les intimés précisent en outre que l'article 300 donne les cas d'ouverture de l'appel contre les décisions rendues en matière de saisie immobilière :

Ils spécifient que le jugement frappé d'appel ne tranchant aucun des cas prévues par l'article 300, l'appel doit être déclaré irrecevable ;

### **Sur ce**

### **En la forme**

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

Considérant que la SCI GYAM et la SOPIM concluant par le canal de maîtres Dako et Gueu avocat à la cour leur conseil, font valoir qu'aux termes de l'article 300 alinéa 2 « Les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition.

Les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun » ;

Ils en déduisent qu'il résulte de ce texte que l'appel en cette matière obéit aux règles de l'article 168 du code de procédure civile ;

Que dans l'espèce, le jugement civil contradictoire n°1553 CIV3F rendu le 30 juillet 2018 n'a pas fait l'objet de signification aux



appelantes, de sorte que le délai pour interjeter appel n'ayant pu courir ledit appel est recevable comme prématuré ;

Qu'au contraire les intimés font valoir que l'appel est irrecevable aux motifs que contrairement aux allégations des appelantes, la notion de droit commun ne renvoie pas aux droits nationaux des états mais plutôt aux règles générales de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées et de recouvrement des voies d'exécution ;

Qu'en outre la saisie immobilière étant une mesure d'exécution forcée c'est l'article 49 de l'acte uniforme sur le recouvrement simplifiés et les voies d'exécution qui doit s'appliquer ;

Considérant que qu'aux termes de l'article 10 du traité portant harmonisation du droit des affaires les actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les états partis nonobstant toutes dispositions contraires de droit interne antérieur ou postérieur ; qu'il convient de dire que seule l'article 49 de l'acte uniforme relatif au recouvrement simplifié doit s'appliquer et dire en conséquence que le délais d'appel étant de 15 jour, l'appel de la société civile immobilière GYAM et autres est irrecevable ;

Sur les dépens:

Considérant que les appelantes succombent ; qu'il y a lieu de les condamner aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare l'appel de la SCI GYAM et la SOPIM irrecevable;

Les condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), le jour, mois et an que dessus

Et ont signé le Président et le Greffier.

NS0028 2820

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 03 MAI 2019

REGISTRE A. J. Vol. 115 F° 35

N° 79 Bord 176/170

REÇU : Vingt quatre mille francs

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



