

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 0797/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 19/06/2019

Affaire :

La société ECOBANK COTE  
D'IVOIRE, SA

(Me. Binta BAKAYOKO)

C/

- 1-La SCI FARAH
- 2-La société SOREF, SA
- 3- la société SITAM CI, SA
- 4- la SGCI, SA

(SCPA ANTHONY FOFANA)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevables les dires et observations déposées par la SCI FARAH, la SOREF et la SITAM CI ;

Les y dit bien fondées ;

Déclare nulle et de nullité absolue, la convention de cautionnement du 27 Février 2013 liant la société ECOBANK COTE D'IVOIRE à la SCI FARAH ;

Prononce en conséquence, l'annulation de la saisie immobilière pratiquée par la société ECOBANK sur l'immeuble appartenant à la SCI FARAH, consistant en une parcelle de terrain urbain bâtie d'une superficie de 1781 m2 sise à Abidjan Zone 2 ile de Petit Bassam formant la parcelle nord-ouest du lot N°38 et faisant l'objet du titre foncier N°6.864 de la circonscription foncière de Bingerville de même que tous les actes subséquents ;

Condamne la société ECOBANK COTE D'IVOIRE aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 19 juin 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

Messieurs **ZUNON JOËL, SAKO KARAMOKO, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS**, 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 ECOBANK COTE D'IVOIRE**, société anonyme au capital de 27.525.300.000 FCFA dont le siège social est à Abidjan plateau, avenue Houdaille, immeuble ECOBANK, place de la république, RCCM n° CI-ABJ-1988-B-130729, 01 BP 4107 Abidjan 01, téléphone : 20 31 92 00, agissant aux poursuites et diligences de son directeur général monsieur Charles DABOIKO, de nationalité ivoirienne ,

Ayant élu domicile au **Cabinet de Maître Binta BAKAYOKO**, Cabinet d'Avocats sis à Abidjan Plateau, avenue Chardy immeuble Chardy, 8<sup>e</sup> étage porte B, 04 BP 2444 Abidjan 04, téléphone : 20 22 34 17 ;

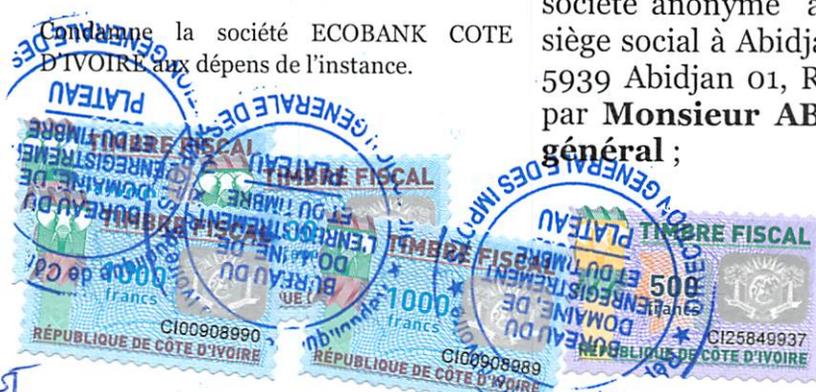
Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**1-La société civile immobilière FARAH en abrégé SCI FARAH**, société civile particulière au capital de 1.000.000 FCFA, ayant son siège à Abidjan Marcory, 57, boulevard de Marseille, 01 BP 5939 Abidjan 01, prise en la personne de **Monsieur ABDUL REDA MOUSSA** ;

**2-La société REDA ET FRERES, en abrégé SOREF**, société anonyme au capital de 505.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan Treichville boulevard de Marseille, 01 BP 5939 Abidjan 01, RCCM n° CI-ABJ-1981-B-53.521, représentée par **Monsieur ABDUL REDA MOUSSA, administrateur général** ;



290879  
Binta

**3-La société INDUSTRIELLE de TRANSFORMATION de L'ACIER et METAL en abrégé SITAM** ci, société anonyme au capital de 225.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan Koumassi, zone industrielle, 15 BP 916 Abidjan 15, RCCM n° CI-ABJ-1995-B-188674, représenté par **Monsieur ABDUL REDA MOUSSA, Président Directeur Général ;**

**4-La SOCIETE GENERALE COTE D'IVOIRE (SGCI),** société anonyme au capital de 15.555.555.000 FCFA, RCCM n° 2641 Société Générale Côte d'Ivoire N°8, dont le siège social est à Abidjan, Plateau 5 et 7 avenue Joseph Anoma, 01 BP 1355 abidjan 01, téléphone : 202012 34 ;

Ayant élu domicile à la **SCPA ANTHONY FOFANA & ASSOCIES,** Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, 17 BP 1041 abidjan 17, téléphone : 20 25 51 25

Défenderesses;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience éventuelle du mercredi 10 avril 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 17 avril 2019 pour les défenderesses ;

A cette date le dossier a été renvoyé au 24 avril 2019 pour la demanderesse et au 08 mai 2019 pour les défenderesses ;

A cette dernière audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 05 juin 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 19 juin 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 acte notarié du 27 Décembre 2013, la société ECOBANK COTE D'IVOIRE a accordé à la SOCIETE REDA ET FRERES dite SOREF et la SOCIETE INDUSTRIELLE DE TRANSFORMATION DE L'ACIER ET METAL dite SITAM-CI des crédits en compte courant respectivement à hauteur de 756.376.309 F CFA et 750.000.000 ;

Pour garantir le remboursement de ce prêt, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FARAH dite SCI FARAH s'est portée caution hypothécaire et a donné en garantie à la société ECOBANK COTE D'IVOIRE, sa parcelle de terrain urbain bâtie d'une superficie de 1781 m<sup>2</sup> sise à Abidjan Zone 2 ile de Petit Bassam formant la parcelle nord-ouest du lot N°38 et faisant l'objet du titre foncier N°6.864 de la circonscription foncière de Bingerville ;

La SOREF et la SITAM-CI, n'ayant pu rembourser le prêt aux échéances convenues, la société ECOBANK COTE D'IVOIRE a entrepris de recouvrer sa créance, par la réalisation de l'hypothèque susdite, en leur faisant servir ainsi qu'à la SCI FARAH, par exploit du 27 Novembre 2018, un commandement aux fins de saisie immobilière, d'avoir à lui payer dans un délai de 20 Jours, la somme de 1.134.325.407 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 société ECOBANK COTE D'IVOIRE a, par le biais de son conseil, le Cabinet BINTA BAKAYOKO, Avocat à la Cour, déposé au Greffe de la juridiction de céans sous le N°0646/GTCA/2019, le cahier des charges précisant les conditions de modalités de vente de l'immeuble saisi ;

Ensuite, par un exploit du 05 Mars 2019, elle a fait délivrer aux débiteurs saisis, une sommation d'avoir à prendre communication du cahier des charges, afin qu'elles y insèrent leurs dires et observations, pour être débattus à l'audience éventuelle fixée au 10 Avril 2019, l'adjudication ayant été fixée au 22 Mai 2019 ;

Faisant suite à cette sommation, la SOREF, la SCI FARAH et la SITAMCI ont déposé leurs dires et observations au dossier, le 03 Avril 2019 ;

Au soutien de leurs dires et observations, les sociétés SOREF et SITAM-CI exposent que lors de la signification du commandement aux fins de saisie immobilière à leurs personnes, l'huissier instrumentaire y a joint des photocopies des titres exécutoires en lieu et place des copies desdits titres, ce, en violation de l'article 254 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Elles prétendent avoir subi un préjudice, lié au fait que les photocopies

n'offrent aucune garantie de conformité, et encore moins d'authenticité ;

Aussi, sollicitent-elles, de la juridiction de céans d'annuler le commandement aux fins de saisie immobilière en cause ;

Pour sa part, la SCI FARAH fait valoir que l'acte de cautionnement réalisé par monsieur ABDUL Reda Moussa, gérant de la SCI FARAH n'entre pas dans ses pouvoirs précisés à l'article 16 de ses statuts, celui-ci devant agir en conformité avec son objet social ;

En effet, elle fait remarquer qu'outrepassant ses pouvoirs, ainsi que l'objet social, le gérant de la SCI FARAH a donné en hypothèque le seul immeuble lui appartenant, pour garantir un prêt accordé à des tiers, que sont la SOREF et la SITAM-CI ;

Elle ajoute que, ses associés n'ont d'ailleurs pas donné leur consentement à cette garantie ;

A titre indicatif, elle relève qu'en application de l'article 449 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, tout acte de cautionnement réalisé par le gérant d'une entreprise, en violation de l'objet social, pour garantir les engagements pris par un tiers, sont nuls ;

Par ailleurs, la SCI FARAH fait valoir que l'article 1849 du code civil mentionné par la société ECOBANK COTE D'IVOIRE, et aucune autre disposition du code civil, ne prévoient que les pouvoirs du gérant d'une société immobilière sont opposables aux tiers ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans, de déclarer irrégulières, les conventions servant de titres exécutoires à la société ECOBANK COTE D'IVOIRE, en annulant lesdites conventions ;

En réponse, la société ECOBANK-COTE D'IVOIRE conclut au rejet de la demande en nullité du commandement aux fins de saisie immobilière, au motif que lors de la signification de cet acte, elle y a joint les copies des titres exécutoires ;

Au demeurant, elle soutient que les débitrices saisies ne justifient d'aucun préjudice, tel qu'exigé pour la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière, par l'article 297 de l'acte uniforme suscité ;

Par la suite, elle fait valoir qu'en application de l'article 1849 du code civil, les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant, ne sont pas opposables aux tiers ;

Mieux, elle souligne que dans leurs relations avec les administrateurs

de société, les tiers bénéficient de la théorie de l'apparence ;

En tout état de cause, elle relève qu'au regard de l'article 16 des statuts de la SCI FARAHA, l'administrateur de cette société avait, au moment de donner la garantie litigieuse, les pouvoirs les plus larges envers les tiers, notamment, celui d'aliéner, à sa seule initiative, les immeubles dont il a l'administration ;

Dès lors, selon elle, en ayant consenti la garantie hypothécaire en cause, monsieur ABDUL Reda, n'a outrepassé ni ses pouvoirs d'administrateur, ni l'objet social ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande tendant à remettre en cause la régularité des conventions passées par ce dernier, comme étant mal fondées ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

La SCI FARAHA, la SOREF et la SITAMCI ont fait valoir leurs moyens de défense ;

Il convient donc de statuer contradictoirement ;

##### **Sur la recevabilité des dires et observations**

La SCI FARAHA, la SOREF et la SITAM-CI ont déposé leurs dires et observations le 03 avril 2019, et l'audience éventuelle a été fixée au 10 avril 2019 ;

Il s'ensuit que le délai de 05 jours prescrit par la loi pour le dépôt des dires avant ladite audience a été respectée ;

Il convient donc de les recevoir ;

#### **AU FOND**

##### **Sur l'annulation de la procédure de saisie immobilière**

- ***Sur le bienfondé de la demande tendant à l'annulation de la convention de cautionnement, fondement de la saisie***

La SCI FARAHA soutient que le cautionnement hypothécaire accordé par son administrateur à la société ECOBANK COTE D'IVOIRE, pour

garantir les engagements de la SOREF et de la SITAMC-CI, dépassent tant son objet social, que les pouvoirs de son administrateur au motif que ce cautionnement hypothécaire a été donné sans le consentement de ses associés ;

Pour ces motifs, elle demande à la juridiction de céans de prononcer la nullité de la convention notariée du 27 Décembre 2013 ;

La société ECOBANK COTE D'IVOIRE s'oppose à cette demande, au motif que la garantie dont s'agit, entre dans l'objet social de la SCI FARAHA, et relève bien des pouvoirs de l'administrateur de celle-ci ;

En outre, elle fait valoir qu'en application de la théorie de les actes du gérant de la SCI FARAHA qui outrepasseraient l'objet social, lui sont inopposables ;

Il est de principe que les actes et conventions passées par le gérant d'une société civile immobilière qui ne sont pas conformes à l'objet et à l'intérêt social de ladite société sont nuls, à condition que les associés de cette société aient donné leur accord pour accomplir ces actes ou conclure ces conventions ;

Aux termes de l'article 2 des statuts de la SCI FARAHA, ladite société a pour objet social :

- *« L'acquisition par voie d'achat, apport ou autrement, la prise à bail, la mise en valeur et l'administration de tous terrain et constructions, et plus particulièrement d'un terrain urbain bâti sis à Abidjan, boulevard de Marseille, d'une superficie de 2.500 m<sup>2</sup>, ile de petit Bassam, et faisant l'objet des titres fonciers N°44.548 et 44.549 de Bingerville ;*
- *L'administration, la gestion, l'entretien, la location, la transformation et l'exploitation de tous biens et droits immobiliers, le cas échéant, la vente de ces biens et droits ;*
- *L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts avec ou sans garanties et hypothèques relatifs à l'objet social ;*
- *Et plus généralement, toutes opérations quelconques, immobilières, mobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet susceptibles d'en faciliter la réalisation, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. » ;*

Il résulte de l'analyse de cette stipulation contractuelle que l'objet social de la SCI FARAHA consiste à l'acquisition et la gestion par tous moyens d'un patrimoine immobilier et s'il y a lieu, la vente de ces

biens ;

Il en découle que la conclusion d'un contrat de cautionnement hypothécaire au profit d'un tiers ne fait pas partie de l'objet social de la SCI FARAH ;

En l'espèce, il est constant comme résultant de la convention de crédit du 27 Décembre 2013, que monsieur ABDUL Reda Moussa, gérant de la SCI FARAH, a donné en hypothèque à la société ECOBANK COTE D'IVOIRE, l'immeuble saisi, pour garantir un financement accordé à la SOREF et à la SITAM-CI par la société ECOBANK COTE D'IVOIRE ;

La société ECOBANK COTE D'IVOIRE prétend que le gérant de la SCI FARAH jouissant des pouvoirs les plus étendus conformément à l'article 16 des statuts de cette société, pour agir en son nom, celui-ci peut donner en garantie un bien de ladite société au profit d'un tiers ; surtout que la vente d'immeuble fait partie de l'objet social de la SCI FARAH ;

Toutefois, s'il est constant que l'article 16 susvisé n'a pas limité les pouvoirs du gérant de la SCI FARAH, cependant, les actes accomplis par celui-ci doivent être relatif à l'objet social et à l'intérêts de la société ;

En effet, en raison de la spécialité et du but lucratif que poursuit les sociétés en général et les sociétés civiles immobilières en particulier, tous les actes conclus en leur nom doivent être conforme à leur objet social et à leur intérêt social ;

Dès lors, toute vente d'immeuble consentie par le gérant d'une société civile immobilière ou toute sureté par lui accordée pour garantir la dette d'un tiers doivent être faites dans l'intérêt de la société, c'est-à-dire que, celle-ci doit tirer un avantage de son engagement au profit du tiers ;

En l'espèce, aucun élément du dossier n'établit que le contrat de cautionnement hypothécaire conclu par le gérant de la SCI FARAH au profit des sociétés SOREF et SITAM-CI a d'une quelconque manière procuré un avantage à la SCI FARAH ou que les associés de la SCI FARAH, ont donné leur accord à ce cautionnement hypothécaire ;

En outre, il n'est pas contesté que l'immeuble objet de la saisie immobilière querellée est le seul bien de la SCI FARAH ce qui implique que cette dernière ne tirait aucun avantage de son engagement mettant en jeu son existence même ;

C'est donc à tort que la société ECOBANK COTE D'IVOIRE se fonde sur les pouvoirs étendus reconnus au gérant de la SCI FARAH pour

α

soutenir que la sureté qui lui a été accordée par celui-ci pour garantir le remboursement des sommes prêtées aux sociétés SOREF et SITAM-CI entre dans l'objet social de la SCI FARAH ;

Il y a lieu de rejeter ce moyen ;

La société ECOBANK COTE D'IVOIRE se fondant sur la théorie de l'apparence soutient que les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant de la SCI FARAH ne lui sont pas opposables d'une part, et d'autre part, elle a légitimement cru que le gérant de la SCI FARAH pouvait conclure la convention de cautionnement hypothécaire querellée ;

En l'espèce, il est acquis comme n'ayant fait l'objet de contestation par la société ECOBANK COTE D'IVOIRE que les statuts de la SCI FARAH dont les articles 2 et 16 desdits statuts spécifient clairement et respectivement l'objet social et les pouvoirs statutaires de l'administrateur de la SCI FARAH lui ont été transmis au moment de conclure la convention de cautionnement ;

Or, la convention de cautionnement conclue par le gérant de la SCI FARAH au profit d'un tiers ne fait pas partie de l'objet social de cette société ;

En outre, il importe de relever, que dans ses relations avec sa clientèle et les tiers, l'établissement de crédit, et particulièrement, la banque, est tenue d'une obligation de vigilance au moment de la conclusion d'actes juridiques, qui lui impose de prendre connaissance des statuts de fonctionnement de son cocontractant, lorsqu'il s'agit notamment de personnes morales ;

Il s'ensuit que le mandat apparent invoqué par la société ECOBANK COTE D'IVOIRE ne peut lui profiter en l'espèce en ce sens qu'en sa qualité de professionnel avisé, elle aurait dû faire preuve d'une vigilance spéciale et vérifier les pouvoirs du gérant de la SCI FARAH avant de conclure la convention hypothécaire ;

D'où il suit, qu'elle a été mise dans la possibilité de constater, que le cautionnement dont elle bénéficie, n'est pas conforme à l'objet social ; Dès lors, elle ne saurait à juste titre se prévaloir de la théorie de l'apparence, arguant qu'au moment de ladite convention, elle n'avait nullement connaissance de l'objet social de la SCI FARAH ;

Il s'induit de tout ce qui précède, que le cautionnement en cause, qui sert de fondement à la présente saisie, n'a pas été régulièrement accordé à la société ECOBANK par le gérant de la SCI FARAH ;

Il convient dans ces conditions, de déclarer nul cet acte de

cautionnement et d'annuler par voie de conséquence, la saisie immobilière pratiquée par la société ECOBANK COTE D'IVOIRE sur le fondement de ce titre ainsi que tous les actes subséquents sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens de contestation, tendant aux mêmes fins ;

**Sur les dépens**

La société ECOBANK COTE D'IVOIRE succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare recevables les dires et observations déposées par la SCI FARAH, la SOREF et la SITAM CI ;

Les y dit bien fondées ;

Déclare nulle et de nullité absolue, la convention de cautionnement du 27 Février 2013 liant la société ECOBANK COTE D'IVOIRE à la SCI FARAH ;

Prononce en conséquence, l'annulation de la saisie immobilière pratiquée par la société ECOBANK sur l'immeuble appartenant à la SCI FARAH, consistant en une parcelle de terrain urbain bâtie d'une superficie de 1781 m2 sise à Abidjan Zone 2 ile de Petit Bassam formant la parcelle nord-ouest du lot N°38 et faisant l'objet du titre foncier N°6.864 de la circonscription foncière de Bingerville de même que tous les actes subséquents ;

Condamne la société ECOBANK COTE D'IVOIRE aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

N° 120; 50 28 28 24

**D.F: 18.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le 17 mai 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 56

N° 1158 Bord 440 / 03

**REÇU : Dix huit mille francs**

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

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*