



**2-LA SOCIETE RESIDENCE HOTEL EDOUARD,**  
Société à Responsabilité Limitée, ayant son siège à Abidjan  
Cocody II Plateaux 2è Tranche à l'angle de la Rue J40 et de  
la Rue J81, demeurant à Abidjan Cocody, II Plateaux, 06 BP  
1056 Abidjan 06 ;

**INTIMES ;**

Représentés et concluant par Maître AMON SEVERIN,  
Avocat à la Cour leur Conseil ;

**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 Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière commerciale a rendu le jugement n°3153 du 24 novembre 2016, enregistrée au Plateau le 16 décembre 2016(reçu : dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 06 février 2017, Monsieur LIBERE BUZINGO a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné les nommés EDOUARD BUZINGO, la SOCIETE RESIDENCE HOTEL EDOUARD à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 17 février 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°192 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 23/11/2018 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 18 janvier 2019;

Advenue l'audience de ce jour Vendredi 18 janvier 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 ;

### EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 06 février 2017, monsieur Libère BUZINGO, ayant pour conseil le Cabinet d'Avocat BK & Associés, Avocat à la Cour a déclaré relever appel du jugement n°3153/2016 rendu le 24 novembre 2016 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;  
-Déclare l'action de Monsieur LIBERE BUZINGO irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;  
-Condamne Monsieur LIBERE BUZINGO aux dépens de l'Instance » ;

Au soutien de son appel, monsieur Libère BUZINGO expose qu'en 1999 il a consenti un financement à hauteur de 5.000.000 de francs belge à monsieur Edouard BUZINGO pour la construction de l'Hôtel Résidence EDOUARD; qu'en garantie du remboursement de sa dette, monsieur Edouard BUZINGO s'est engagé à affecter le bien dont la construction a été financée d'une hypothèque;

Il précise qu'au moment où cet engagement était pris, la société Résidence Hôtel Edouard qui ne fait en réalité qu'un avec monsieur Edouard BUZINGO, n'était pas constituée ;

Il explique qu'en 2 juillet 2004 au terme de l'échéance du prêt, monsieur Edouard BUZINGO n'avait pas remboursé la totalité de sa dette de sorte que le Tribunal de commerce d'Abidjan qu'il a saisi pour réclamer le paiement de sa créance, a par jugement rendu le 13 novembre 2014, condamné la société Résidence Hôtel Edouard à payer l'encours du prêt augmenté des intérêts conventionnels ; que cependant, bien que monsieur Edouard BUZINGO n'ait exercé aucun recours contre cette décision, il n'a pu, en dépit de plusieurs relances, recouvrer sa créance ;

Il ajoute que poursuivant le recouvrement de sa créance, il a inscrit en exécution de l'ordonnance présidentielle n°1825 du 15 juin 2016 l'y autorisant une hypothèque conservatoire sur le titre foncier n°63 452 de la circonscription foncière de Bingerville, appartenant à monsieur Edouard BUZINGO;

Cependant, déplore-t-il, l'action en validité de cette hypothèque conservatoire intentée devant Tribunal de commerce d'Abidjan a été déclarée irrecevable au motif qu'en violation de l'article 5 de la loi 2016-11 du 13 janvier 2016

portant modification des articles 5 et 22 de la loi portant création, organisation et fonctionnement des Tribunal de commerce, il n'a pas observé la procédure de règlement amiable préalable ;

Il affirme qu'il a tenté un règlement amiable du litige en invitant par courrier en date du 23 mars 2016 monsieur Edouard BUZINGO à formaliser la promesse d'hypothèque ; que celui-ci étant à la fois le gérant de la société Résidence Hôtel Edouard et le propriétaire de l'immeuble objet de la promesse d'hypothèque, ne peut objecter que la tentative de règlement amiable n'a pas été initiée à l'égard de la société Résidence Hôtel Edouard ;

Il indique que le tribunal a déclaré à tort son action irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable alors qu'il n'est pas établi conformément à l'article 22 de la loi précitée qu'il n'a entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable ;

Il prie en conséquence la Cour d'infirmier le jugement querellé ;

En réaction, monsieur Edouard BUZINGO et la société Résidence Hôtel Edouard, par le biais de leur conseil, Maitre AMON Séverin, Avocat à la Cour, excipent de l'irrecevabilité de l'action de monsieur Libère BUZINGO au motif que celui-ci n'a pas observé la procédure de règlement amiable prescrite par l'article 5 nouveau de la loi organique n°2016-11 du 13 janvier 2016 portant modification des articles 5 et 22 de la loi organique n°2014 du 14 juillet 2014 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Ils précisent en effet que le courrier du 23 mars 2016 dont se prévaut l'appelant pour justifier qu'il a satisfait à cette formalité, a été adressé uniquement à monsieur Edouard BUZINGO alors que l'hypothèque est accessoire à la dette principale de la société résidence Hôtel Edouard SARL qui a une personnalité juridique distincte ;

Ainsi, soutiennent-ils, le règlement amiable devait se tenir entre les trois parties, ce qui n'est pas le en espèce ;

Ils estiment, dans ces conditions, que l'action est irrecevable car les échanges de courrier entre monsieur Libère BUZINGO et monsieur Edouard BUZINGO ne peuvent opérer règlement amiable entre toutes les parties ;

Concluant au fond, les intimés font observer que l'hypothèque conventionnelle a été constituée par acte sous seing privé en violation de l'interdiction légale de recourir aux actes sous seing privé en la matière ; ils prétendent qu'une telle convention est nulle et ne saurait servir de base à une hypothèque conservatoire ;

Poursuivant ils font noter que l'action en validité de l'hypothèque est prématurée en ce sens qu'elle a été introduite avant le délai imparti par la juridiction présidentielle du Tribunal de commerce d'Abidjan pour saisir la juridiction compétente ;

Il conclut en conséquence au mal fondé de l'appel ;

Par ailleurs, monsieur Edouard BUZINGO et la société Résidence Hôtel Edouard forment appel incident à l'appui duquel, ils argumentent qu'en l'espèce,

l'action en validité doit être portée devant la juridiction présidentielle qui a autorisé l'hypothèque conservatoire au lieu du Tribunal de commerce qui a été saisi ;

Ils estiment que la juridiction du fond est incompétente de sorte que la Cour doit déclarer le jugement attaqué nul.

## DES MOTIFS

### Sur le caractère de la décision

Monsieur Edouard BUZINGO et la société Résidence Hôtel Edouard ont été représentés ;

Il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire;

### Sur la recevabilité des appels

Le jugement entrepris rendu le 24 novembre 2016 n'a pas été signifié de sorte qu'aucun délai n'a couru ;

Il convient de déclarer l'appel relevé le 06 février 2018 recevable comme intervenu dans les formes et délai prescrits par la loi ;

L'appel incident formé par voie de conclusions est régulier et doit être déclaré recevable ;

## AU FOND

### Sur l'appel principal

#### Sur la recevabilité de l'action en validation d'hypothèque conservatoire

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant modification de la loi organique n°424 du 14 juillet 2014 portant création, organisation, fonctionnement des juridictions de commerce « la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du Tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation » ;

Monsieur Libère BUZINGO affirme avoir invité les intimés à un règlement amiable du litige les opposant en adressant un courrier à monsieur Edouard BUZINGO ;

Cependant il est constant que le présent litige oppose monsieur Libère BUZINGO, monsieur Edouard BUZINGO et la Société à Responsabilité limitée Résidence Hôtel Edouard qui a une personnalité juridique distincte de celle de monsieur Edouard BUZINGO de sorte que la tentative de règlement amiable prévue par l'article 5 susvisé doit se tenir entre les trois parties surtout qu'il n'est



pas contesté que l'hypothèque est la garantie accessoire à la dette principale de la société Résidence Hôtel Edouard BUZINGO ;

Il ressort des pièces du dossier que le courrier du 23 mars 2016 de l'appelant invitant uniquement monsieur Edouard BUZINGO à un règlement amiable du litige ne peut valoir l'espèce;

Dès lors, en déclarant l'action irrecevable de monsieur Libère BUZINGO, le premier juge a fait une saine appréciation des faits de la cause et une juste application de la loi;

Qu'en conséquence, le jugement entrepris mérite d'être confirmé ;

### Sur l'appel incident

Pour solliciter la nullité du jugement querellé, les intimés soutiennent que le Tribunal du commerce est incompétent pour connaître de l'action en validité de l'hypothèque conservatoire en ce que celle-ci doit être portée devant le Président du Tribunal de commerce qui a autorisé cette mesure ;

Cependant cette argumentation n'est soutenue par aucun texte ; qu'au contraire, l'action en validité étant une action au fond, les dispositions législatives applicables en la matière attribuent la compétence au Tribunal ;

Dès lors, l'appel incident est mal fondé ; Il y a donc lieu d'en débouter les intimés.

### Sur les dépens

Monsieur Libère BUZINGO succombe ; Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et en dernier ressort ;

Déclare Libère BUZINGO, Edouard BUZINGO et la Société Résidence Hôtel Edouard recevables en leurs appels principal et incident ;

### Au fond

Les y dit mal fondés ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;  
Met les dépens à la charge de Libère BUZINGO ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° 00282800  
D.F. 24.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 29 MARS 2019 .....  
REGISTRE A.J. Vol..... F°..... 25  
N° 524 Bord 215, 02.....  
**REÇU : Vingt quatre mille francs**

Le Chef du Domaine, de  
l'enregistrement et du Timbre  
*affirmé*

