

30 w  
9 F

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3909/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU

31/01/2018

Affaire :

Monsieur OUSSOU Koffi Germain

(Cabinet BK et associés)

C/

La société NSIA BANQUE Côte  
d'Ivoire

(SCPA LAGO et DOUKA)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare Monsieur OUSSOU KOFFI  
Germain recevable en son opposition ;

Statuant à nouveau ;

Dit bien fondée l'exception  
d'irrecevabilité de l'action en validation  
d'hypothèques soulevée par Monsieur  
OUSSOU KOFFI Germain;

Déclare ladite action, irrecevable ;

Met les dépens à la charge de la NSIA  
Banque Côte d'Ivoire



**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 JANVIER 2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 31 Janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN**, Président;

**Mesdames TANO A Isabelle épouse DIAPPONON, TRAORE née KOUAO Marthe, messieurs N'GUESSAN K. Eugène et KOUAKOU KOUADJO Lambert**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit entre:

**Monsieur OUSSOU Koffi Germain**, né le 06 Mars 1971 à Béoumi, de nationalité ivoirienne, pharmacien demeurant à Abidjan, Cocody, Riviera 2, carrefour Anono, 25 BP 568 Abidjan 25 Tél : 05 06 15 88 / 07 55 86 21;

Demandeur, comparant et concluant par les soins de son conseil, le cabinet BK et associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Cocody-Val Doyen, Rue Washington, face jardin Municipal, Téléphone: 22 44 03 76,08 BP 3819 Abidjan 08;

d'une part,

Et

**La société NSIA BANQUE Côte d'Ivoire**, société anonyme avec conseil d'administration au capital de 20 000 000 000 FCFA, inscrite au registre de commerce et du crédit mobilier d'Abidjan sous le N°CI-ABJ-1980-B-52039, sis à Abidjan plateau, 8-10 Avenue Joseph Anoma, prise en la personne de son représentant légal Monsieur PHILIPPE ATTOBRA, directeur général ;

Défenderesse, comparant et concluant par les soins de son conseil, la SCPA LAGO ET DOUKA, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan demeurant au 2 plateaux, derrière la SIB de la rue des jardins, lot 1729, non loin de la mission Islamique, 06 BP 6750 Abidjan 06, Téléphone : 22 41 07 66 / 22 41 07 80, Télécopie : 22 41 07 68, Email : [scpald@avisoci.ci](mailto:scpald@avisoci.ci);

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 23 2017, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge TANO A Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 2018 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°/2017 ;  
A l'audience du 03 janvier 2018, la cause e été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 janvier 2018;  
Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par jugement de défaut RG N°1453/2017 rendu le 17 mai 2017, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a validé les hypothèques conservatoires prises par la dite NSIA BANQUE Cote d'Ivoire sur les Titres fonciers n°200.008 et 200.106 de la circonscription foncière de Bingerville et a ordonné leur inscription définitive ;

Suivant exploit d'huissier en date du 25 octobre 2017, monsieur OUSSOU Koffi Germain a assigné la NSIA BANQUE Cote d'Ivoire à comparaître devant le Tribunal de Commerce de ce siège pour entendre statuer sur l'opposition par elle formée contre ledit jugement qui a autorisé l'inscription définitive sur les terrains urbains objets des titres fonciers n°200.008 et 200.106 lui appartenant, en garantie de la créance d'un montant de quarante-six millions cinq cent quatre-vingt-onze mille neuf cent soixante-dix-sept francs (46.591.977 F) CFA, le 23 novembre 2017, pour statuer sur les mérites de son opposition, à savoir :

-Rétracter le jugement querellé;

Et, Statuant à nouveau,

- Déclarer irrecevable la demande de validation faute de règlement amiable préalable à la procédure d'inscription d'hypothèque ;
- Dire et juger abusive la validation de l'hypothèque visant tous ses biens immobiliers ;
- Dire abusive la validation de l'hypothèque alors que seul l'impayé de 5.279.500 F CFA pouvait être inscrite ;
- Rejeter la demande de validation de l'hypothèque en raison de l'autorité de la chose jugée dont est revêtu le procès-verbal de conciliation ;
- Condamner la NSIA aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur OUSSOU Koffi Germain soulève l'irrecevabilité de l'action ayant abouti au jugement de défaut querellé, pour défaut de tentative de règlement amiable ;

Sur le fond, il expose que pour financer la construction et l'équipement d'une officine de pharmacie, il a sollicité et obtenu de la NSIA BANQUE Cote d'Ivoire, un prêt à hauteur de 35.000.000 F CFA;

Il explique que l'officine était initialement prévue pour être installée dans un centre commercial dont le projet de construction a été brutalement interrompu, le contraignant à se reporter sur d'autres possibilités dans la zone géographique qui lui a été attribuée par l'autorité administrative ;

Il ajoute qu'il lui a été proposé une parcelle de terrain objet du titre foncier n°200 008 lot A1A, d'une superficie de 355 m<sup>2</sup>, qu'il ne pouvait acquérir qu'en achetant un second terrain contigu objet du titre foncier N°200 106, d'une superficie 779 m<sup>2</sup> et situé à l'arrière-plan du premier, selon les exigences du propriétaire ;

Il fait observer qu'étant tenu, conformément à l'arrêté du ministère de la santé, de créer l'officine dans un délai de six (06) mois et dans la zone géographique d'Attécoubé, il n' a pas eu d'autre choix que d'opter pour cette proposition, qui sera malheureusement lourde de conséquence, car une fois la construction de l'office terminée, il lui a été difficile de l'équiper et de l'approvisionner en stock de médicaments suffisants, pour permettre à l'activité de générer des ressources susceptibles de rembourser le prêt, dont les intérêts de retard se sont accumulés pour porter sa dette à la somme 45.933.472 FCFA, malgré le paiement partiel de la somme de 4.412.267 f CFA;

Il souligne que suite aux procédures engagées par la banque pour se faire rembourser, il a préféré signer avec cette dernière, un procès-Verbal de conciliation pour le paiement de la somme de 45.933.472 FCFA à raison de 3.600.000F CFA du 30 juin 2015 au 30 juin 2016 et le solde, à concurrence de 600.000 F CFA en 71 mensualités à compter du 31 juillet 2016 jusqu'en 2022;

Il indique que face au faible approvisionnement de l'officine, il a eu de sérieuses difficultés à se conformer scrupuleusement aux mensualités, de sorte que du 30 juin 2015 au 26 janvier 2016, il n'a pu payer que 1.730.000 F CFA sur 2.100.000, soit un retard de 370.000 F CFA ;

Aussi, a-t-il décidé de recourir à nouveau à sa banque, en vue d'un refinancement avec une mise en garantie hypothécaire de l'immeuble sur lequel l'officine est construite pour la somme totale de soixante millions de francs (60.000.000F) CFA à rembourser sur sept ans et

8

après avoir rencontré son service contentieux et recouvrement en octobre 2016, la banque l'a invité à faire ses propositions par écrit et à expertiser ses propriétés en lui donnant les contacts du Cabinet d'expertises immobilière COGEX;

Il fait savoir qu'il a donc procédé à l'expertise des deux immeubles et a transmis à la banque toutes les informations et la documentation sur ses deux terrains par courrier du 14 novembre 2016, tout en proposant, dans le cadre de ce financement, la cession de la totalité des loyers encaissés sur le second terrain objet du TF n° 200106 d'une superficie de 779 m<sup>2</sup> ;

Malheureusement, poursuit-il, la banque a exploité les informations envoyées et les documents pour inscrire une hypothèque sur ses deux immeubles pour sa créance de 45.933.472 FCFA alors que d'une part, les copies des Titres fonciers de ces immeubles ont été remises à la banque pour analyse de sa demande de refinancement et d'autre part, la totalité de la créance n'est pas échue ;

Selon lui, la demande de validation d'hypothèque formulée par la NSIA BANQUE Côte d'Ivoire doit être rejetée pour violation de l'autorité de la chose jugée dont est revêtu le procès-verbal de conciliation signé par devant le Tribunal de commerce qui ne prévoit pas de déchéance du terme ;

Il précise que l'échéancier étant en cours, il est impossible d'inscrire une hypothèque pour la totalité de la créance, sans l'avoir, dans le même temps, déchu du terme prévu par le Procès-verbal de conciliation, surtout qu'au jour de la demande, à savoir le 09 mars 2017, ses impayés étaient de 5.279.500 FCFA puisqu'il a payé, sur la période 30 juin 2015 au 29 février 2017, la somme de 2.520.500 FCFA de celle de 7.800.000 F CFA ;

Il estime que pour un impayé de 5.279.500 FCFA, la NSIA Banque Cote d'Ivoire est mal venue à inscrire une hypothèque sur ses deux immeubles, alors qu'il continue d'effectuer les paiements et est en attente d'une réponse de la banque à sa demande de restructuration de sa dette et que celui abritant l'officine permet de couvrir toutes la dette ;

Il fait remarquer que le jugement querellé a retenu à bon droit la demande de déchéance de terme formulée par la demande de validation, en raison de l'autorité de la chose jugée ;

Pour toutes ces raisons, il sollicite que le tribunal rejette la demande de validation d'hypothèque en raison de l'autorité de la chose jugée dont est revêtue le procès-verbal de conciliation et condamne la NSIA

HP

Banque aux dépens;

En réplique, la NSIA BANQUE Cote d'Ivoire s'oppose à l'exception d'irrecevabilité de l'action, au motif qu'en matière d'hypothèque judiciaire, l'article 217 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés prévoit une procédure suivant laquelle le créancier doit notifier la décision ordonnant l'hypothèque judiciaire, en délivrant l'assignation en vue de l'instance de validité ou de l'instance au fond;

Elle relève qu'en outre, la créance étant reconnue par le débiteur qui a fait des propositions contenues dans le procès-verbal de conciliation, il ne saurait être question d'une tentative de règlement amiable ;

Au fond, elle fait savoir que le demandeur à l'opposition ne peut valablement soutenir qu'elle a usé de fraude en initiant la procédure aux fins de validation d'hypothèque, parce qu'elle a le droit de réclamer les documents qu'elle estime utiles, dans le cadre d'un prêt bancaire, sans que cela ne l'oblige aucunement à accorder ledit prêt ;

Sur le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée, elle fait savoir que c'est à tort que monsieur OUSSOU Koffi Germain s'en prévaut, puisqu'alors qu'elle a consenti des efforts considérables pour lui permettre de payer sa dette selon ses moyens, il n'a pas honoré ses engagements librement consentis et issus d'un titre exécutoire, déterminant ainsi le Tribunal à ordonner à bon droit, l'inscription de l'hypothèque définitive à son profit;

Toutefois, selon elle, le tribunal s'est mépris en ce qui concerne ses demandes de constat de déchéance du terme et d'exécution provisoire, puisque d'une part, il ressort clairement du procès-verbal de conciliation n°78/2015 du 25 juin 2015, revêtu de la formule exécutoire que le terme des paiements à effectuer par le débiteur court jusqu'en 2022 et que ce dernier reconnaît sa défaillance ;

D'autre part, elle précise que sa créance a été reconnue par un titre authentique, en l'occurrence, le procès-verbal de conciliation précité, revêtu de la formule exécutoire, de sorte que l'exécution provisoire du jugement querellé est de droit ;

Pour tout ce qui précède, elle sollicite que le tribunal déclare monsieur OUSSOU Koffi Germain mal fondé en son opposition, l'en déboute et statuant à nouveau, prononce la déchéance du terme à lui accordé pour le paiement de sa dette et ordonne l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

En réaction à cette réplique, monsieur OUSSOU Koffi Germain maintient son exception d'irrecevabilité, motif pris de ce que la tentative de règlement amiable dont il est question, devait intervenir avant la requête aux fins d'obtention de l'ordonnance accordant l'hypothèque judiciaire ;

Pour lui, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a déjà répondu à la question de savoir si le recours au règlement amiable préalable est aussi applicable à la procédure aux fins de validation d'hypothèque conservatoire, dans un jugement n°1825/2016 du 24 novembre 2016 ;

En tout état de cause, poursuit-il, le règlement amiable lui aurait permis de faire des propositions à la banque, puisqu'il lui avait adressé une demande de restructuration de sa dette et avait produit les copies de ses titres de propriétés, l'immeuble abritant l'officine devant servir à une hypothèque conventionnelle et l'autre devant faire l'objet de cession de loyers au profit de la banque ;

Sur la demande de déchéance du terme, il estime qu'elle est mal fondée parce que le terme résulte d'une décision exécutoire et qu'il continue d'effectuer des paiements, les derniers datant du mois de novembre 2017 ;

Sur l'exécution provisoire sollicitée, il estime qu'elle n'a pas lieu d'être parce que la créance de la NSIA Banque ne présente pas un caractère d'extrême urgence susceptible d'en menacer le recouvrement ;

Précisant donc ses prétentions, il sollicite que le tribunal déclare son opposition recevable et bien fondée, rétracte le jugement n°1453/2017, ordonne la mainlevée de l'hypothèque sur ses immeubles objet des TF N° 200.008 et TF N° 200.106 et condamner la défenderesse aux dépens ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La NSIA Banque a comparu et a même fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

#### **Sur le taux du ressort**

L'article 10 de la loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016

af

portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *Les tribunaux de commerce statuent :*  
- *en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs CFA ou est indéterminé;*  
- *en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA. »*

En l'espèce, monsieur OUSSOU Koffi Germain sollicite la rétractation du jugement n°1453/2017, ordonne la mainlevée de l'hypothèque sur ses immeubles objet des TF N° 200.008 et TF N° 200.106;

Quant à la NSIA Banque, elle sollicite l'inscription définitive de l'hypothèque prise sur les terrains sus visés ;

Le taux du litige étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

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

L'opposition de monsieur OUSSOU Koffi Germain a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;  
Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

Statuant à nouveau

### **Sur le bien-fondé de l'opposition**

#### **Sur l'exception d'irrecevabilité de l'action de la NSIA Banque**

Monsieur OUSSOU Koffi Germain soulève l'irrecevabilité de l'action ayant abouti au jugement de défaut querellé, pour défaut de tentative de règlement amiable ;

La NSIA BANQUE Cote d'Ivoire s'oppose à cette prétention au motif qu'en matière d'hypothèque judiciaire, l'article 217 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés prévoit une procédure qui exclut l'exigence de la tentative de règlement amiable prescrit par la loi nationale ;

Il est constant comme provenant des pièces du dossier notamment des écritures des parties que la défenderesse a introduit son action en validation de l'hypothèque conservatoire sans avoir au préalable entrepris la tentative de règlement amiable prescrit par la loi N°2016-01110 du 08 Décembre 2018 portant création, organisation et fonctionnement des tribunaux de commerce ;

SP

En conséquence, il y a lieu de dire bien fondée l'exception d'irrecevabilité de l'action en validation d'hypothèque soulevée par Monsieur OUSSOU Germain et de déclarer ladite action irrecevable ;

**Sur les dépens**

La NSIA BANQUE Cote d'Ivoire succombant à l'instance, elle doit en supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare Monsieur OUSSOU Koffi Germain recevable en son opposition ;

Statuant à nouveau ;

Dit bien fondée l'exception d'irrecevabilité de l'action en validation d'hypothèques soulevée par Monsieur OUSSOU Koffi Germain;


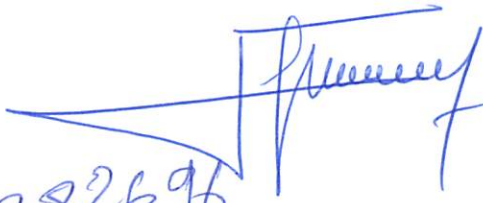
Déclare ladite action irrecevable ;

Met les dépens à la charge de la NSIA Banque Cote d'Ivoire ;

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.**

*N° 00282696*



O.F.: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le ... **11.2. AVR. 2018** .....  
REGISTRE A.J. Vol. .... F° .....  
N° ..... Bord .....  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre



HP