

30 000  
ME

TA/DM/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0999/2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
09/05/2019

Affaire :

1-Madame OYIMBOADE  
ALAO Karamatou

2-Madame BEN Fatima  
Adounni

(Maître MURE  
HASSANATOU)

Contre

1-La Banque OMNIFINANCE

(Maître JEAN-LUC VARLET)

2-La Société Civile  
immobilière dénommée THE  
LACH dite SCI« THE LACH »,

(Maîtres Théodore HOEGAH &  
Michel ETTE)

DECISION :

Contradictoire

Rejette l'exception d'incompétence  
du tribunal de commerce soulevée  
par la société civile immobilière  
THE LACH ;

Se déclare compétent pour  
connaître de la présente action ;

Déclare irrecevable l'action en  
nullité du jugement N°739/CIV2-C

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 MAI 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire  
du jeudi neuf mai de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal,  
à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Mesdames GALE MARIA épouse DADJE, TUO ODANHAN AKAKO,  
Messieurs. YAO YAO JULES, DICOH BALAMINE, DAGO ISIDORE,  
DOSSO IBRAHIMA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître GNAGAZA DJISSA César, Greffier ;

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

1-Madame OYIMBOADE ALAO Karamatou, née le 31 Août 1945 à  
Porto-Novo (Benin), de nationalité ivoirienne, commerçante à la retraite,  
domiciliée à Koumassi Akomiabla (Abidjan), 15 BP 381 Abidjan 15, Tel :  
06 35 63 18 ;

2-Madame BEN Fatima Adounni, née le 03 Juin 1961 à Porto-Novo au  
Bénin, de nationalité béninoise, commerçante, titulaire du passeport  
n°95BC66796 délivré par la République du Bénin, demeurant à Abidjan,  
15 BP 381 Abidjan 15 ;

Demanderesses représentées par Maître MURE HASSANATOU,  
Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody LA  
CORNICHE Route Lycée Technique Près du Collège international la  
Corniche Immeuble PENIEL entrée par la Cour 2ème Etage, 1ere Porte  
à gauche, 01 BP 6559 Abidjan 01, Tel. 22.44.56.19, Fax. 22.44.56.92 ;

Et

D'une part ;

1-La Banque OMNIFINANCE, société anonyme avec conseil  
d'administration, au capital de 3 Milliards de FCFA, inscrite au .RC  
d'Abidjan sous le n°CI-ABJ-1996 B-194097, dont le siège social Abidjan  
Plateau, 17, avenue Terrasson de fougères, immeuble Alliance, 2ème &  
6ème étages, 01 BP 6928 Abidjan 01, agissant aux poursuites et  
diligences de son représentant légal, Monsieur JACOB AMEMATEKPO,  
Président Directeur Général, de nationalité ivoirienne, demeurant en cette  
qualité audit siège de ladite société, actuellement devenue AFRILAND

1605 12020  
en Hoegah 157014 en n° 1

rendu par le Tribunal d'Abidjan-Plateau le 16 avril 2007 ;

Déclare également irrecevables les demandes en restitution de l'immeuble litigieux à Madame BEN Fatima Adounni, en condamnation de la société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire au remboursement de la somme de 45.000.000 Francs CFA augmentée des intérêts de droit ainsi que la demande en paiement par la société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire et la société civile immobilière THE LACH de la somme de 500.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudice confondues ;

Condamne Mesdames OYIMBOADE ALAO Karamatou et BEN Fatima Adounni aux dépens de l'instance.

FIRST BANK COTE D'IVOIRE, société Anonyme avec conseil d'Administration au capital de 8.799.856.105 Francs CFA, sise à Abidjan-Plateau Avenue Noguès, Immeuble Woodin Center RDC, immatriculée au Registre du commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-1996-B-1996-B-194097, représentée par Monsieur DADJEU Olivier, Directeur Général y demeurant au siège de ladite société ;

**Défenderesse** représentée par **Maître JEAN-LUC VARLET**, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan 29, Boulevard CLOZEL, immeuble TF, 2ème étage, porte 2C (à droite) 25 BP 7 Abidjan 25, tel : 20 33 40 61/ 20 67 64 ;

**2-La Société Civile immobilière dénommée THE LACH**, en abrégé **SCI« THE LACH »**, société de droit ivoirien au capital de 2.000.0000 FCFA dont le siège social est fixé à Abidjan Cocody II Plateaux, rue 191, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal. Madame KABA Jeanne Marie Andrée, de nationalité Française, demeurant en cette qualité au siège de ladite société ;

**Défenderesse** représentée par **Maîtres Théodore HOEGAH & Michel ETTE**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant au Plateau, rue A7 Pierre Sémar, villa N0 A2, 01 BP 4053 Abidjan 01, tél : 20 30 29 33 / 34 ;

D'autre part ;

Enrôlée le 18 Mars 2019 pour l'audience du 21 Mars 2019, l'affaire a été appelée et le Tribunal a ordonné une instruction, confiée au juge N'GUESSAN BODO pour y procéder et renvoyé la cause et les parties au 25 Avril 2019 pour retour après instruction;

Celle-ci a fait objet de clôture suivant ordonnance N°571 en date du 23 Avril 2019 ;

Appelée le 25 Avril 2019, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 09 Mai 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

## LE TRIBUNAL

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

Par exploit d'huissier en date du 27 février 2019, Mesdames OYIMBOADE ALAO Karamatou et BEN Fatima Adounni ont fait servir assignation à la société OMNIFINANCE devenue AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire SA et à la société civile immobilière THE LACH dite SCI THE LACH, d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège le 21 mars 2019 aux fins d'entendre :



- Déclarer nul et de nul effet le jugement civil N° 739/CIV2-C du 16/04/2007 portant adjudication du titre foncier N°91.668 de la circonscription foncière de Bingerville;
- Ordonner le retour de l'immeuble litigieux dans le patrimoine de Madame BEN Fatima Adounni ;
- Condamner la défenderesse à leur rembourser la somme de 45.000.000 Francs CFA augmentée des intérêts de droit ;
- Condamner également la défenderesse à leur payer la somme de 500.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudice confondues ;
- Prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demanderesses font valoir que le jugement civil N° 739/CIV2-C du 16/04/2007 portant adjudication du titre foncier N°91.668 de la circonscription foncière de Bingerville à la société civile immobilière THE LACH a été rendu en violation des dispositions substantielles relatives à la vente immobilière, notamment des articles 247 et 254 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution;

Elles soutiennent que leur action est recevable parce que le jugement querellé ne leur a pas été signifié et que de ce fait, le délai de prescription n'a pas pu courir à leur encontre ;

Elles font également noter qu'elles ont satisfait à la tentative de règlement amiable, préalable à la saisine du tribunal de commerce ;

Elles indiquent sur le fond du litige, que le commandement aux fins de saisie du 08 décembre 2006 n'a été fait ni à personne ni à domicile en violation de l'article de 254 de l'acte uniforme qui prescrit qu'à peine de nullité, la signification du commandement doit être faite au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble ;

Elles soulignent en outre que la créance dont le paiement était poursuivi par la société OMNIFINANCE devenue AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire, n'était pas liquide, que le montant a été déterminé unilatéralement par cette dernière ;

Les demanderesses relèvent par ailleurs que la banque, en procédant à la vente irrégulière de son immeuble et en se gardant de lui reverser le surplus du coût, a commis une faute qui leur a causé un préjudice certain de sorte qu'elles sont fondées à solliciter des dommages-intérêts ;

En réplique, la société civile immobilière THE LACH conclut in limine litis à l'incompétence du tribunal de céans au profit de celui d'Abidjan-Plateau ; Elle fait valoir que le jugement querellé ayant été rendu par le tribunal d'Abidjan Plateau, c'est lui qui est compétent pour connaître de l'annulation dudit jugement en application de l'article 313 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Elle soutient également que les demanderesses n'ont pas satisfait à l'exigence de tentative de règlement amiable préalable à la saisine du tribunal de commerce ;

Elle indique en outre que l'article 313 de l'Acte Uniforme portant procédure simplifiées de recouvrement et voies d'exécution du traité OHADA dispose : « *La nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de quinze jours suivant l'adjudication ;*

*Elle ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire ;*

*L'annulation a pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation. » ;*

Il ressort de cette disposition communautaire que la nullité d'une décision judiciaire d'adjudication est demandée par voie d'action principale en annulation et portée devant la juridiction compétente dans un délai de quinze jours suivant l'adjudication ;

En l'espèce, l'adjudication a été faite à la date du 16 avril 2007, date du jugement d'adjudication ; Au regard du texte précité, l'action principale en annulation contre le jugement d'adjudication attaqué aurait dû intervenir au plus tard le 02 mai 2007 ; Or, il est constant que la présente action des demanderesses date du 27 février 2019, soit plus de douze ans après l'adjudication, excédant ainsi largement le délai légal imparti pour introduire l'action en annulation du jugement d'adjudication n°739/CIV2-C rendu le 16 avril 2007 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Dès lors, le Tribunal de céans ne pourra que déclarer irrecevable la présente action en annulation du jugement d'adjudication pour cause de forclusion ;

Elle conclut sur le fond du litige que Mesdames OYIMBOADE ALAO Karamatou et BEN Fatima ADOUNNI ne sont pas fondées à contester la

procédure de saisie immobilière ayant abouti au jugement d'adjudication n°739/CIV2-C rendu le 16 avril 2007, par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, la déclarant adjudicataire de l'immeuble objet du titre foncier n°91.668 de la circonscription foncière de Bingerville à hauteur de 55.200.000 F CFA ;

Elle indique qu'elle a régulièrement acquis l'immeuble litigieux et a accompli toutes les formalités légales à fin d'aboutir à un titre de propriété ; C'est donc à tort, soutient-elle que les demanderesses sollicitent l'annulation du jugement civil N° 739/CIV2-C du 16/04/2007 portant adjudication du titre foncier N°91.668 de la circonscription foncière de Bingerville ;

La société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire en réaction aux prétentions des demanderesses, soulève le même moyen d'irrecevabilité tenant à la prescription de l'action en nullité du jugement d'adjudication ; Elle invoque également l'article 313 de l'Acte Uniforme portant procédure simplifiées de recouvrement et voies d'exécution qui impartit un délai de 15 jours pour agir en nullité du jugement d'adjudication ;

Elle précise que la présente action ayant été initiée plus de douze ans après, le délai est largement expiré et donc l'action irrecevable ;

Elle relève par ailleurs que l'action en nullité du jugement d'adjudication ne peut être introduite suivant l'alinéa 2 de l'article 313 de l'Acte Uniforme susvisé, que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle et qu'en l'espèce, les causes soulevées par les demanderesses ne respectent nullement ces prescriptions ;

Pour ce qui est des moyens de fond avancés par les demanderesses, la société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire indique qu'elle n'a nullement violé les dispositions des articles 247, 254 et 255 de l'Acte Uniforme portant procédure simplifiées de recouvrement et voies d'exécution et l'article 2213 du code civil ;

Elle soutient que toutes les formalités prescrites par les dispositions légales pour aboutir au jugement d'adjudication de l'immeuble donné en hypothèque par Madame BEN Fatima Adounni sont respectées de sorte que la demande en annulation dudit jugement est mal fondée et doit être rejetée ;

La société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire déclare en outre que la demande tenant au reversement du trop-perçu ne peut être faite dans le cadre d'une procédure d'annulation d'un jugement d'adjudication et qu'en tout état de cause, elle ne reconnaît pas devoir un trop-perçu de 45.000.000 Francs CFA à Madame OYIMBOADE ALAO Karamatou ;

La banque s'oppose également à la demande en paiement de dommages-intérêts en faisant valoir qu'elle n'a commis aucune faute parce que c'est régulièrement qu'elle a procédé à la saisie-vente de

l'immeuble et que les demanderesse n'ont donc pas pu en subir de préjudice ; Elle conclut donc au rejet de cette demande ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société FBDF a fait valoir ses moyens ;

Il convient par conséquent de statuer contradictoirement ;

#### **Sur le taux de ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, « *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 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 »*

En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé ; Il y a donc lieu de statuer en premier ressort ;

#### **Sur la compétence du Tribunal**

La société civile immobilière THE LACH soutient que le tribunal de commerce est incompétent pour connaître de l'action en nullité du jugement d'adjudication au motif qu'en application de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, le jugement d'adjudication ayant été rendu par le tribunal d'Abidjan-Plateau, c'est ce même tribunal qui est compétent pour connaître de la demande en nullité dudit jugement ;

Les demanderesse soutiennent en réplique qu'elles ont saisi le tribunal d'Abidjan-Plateau de leur demande, mais celui-ci s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de commerce ;

Il ressort des pièces du dossier de la procédure, que par exploit d'huissier en date du 30 janvier 2017, les demanderesse ont introduit l'action en nullité du jugement d'adjudication devant le Tribunal d'Abidjan-Plateau et que cette juridiction, par jugement contradictoire en date du 19 avril 2018, s'est déclarée incompétente au profit du Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Le Tribunal d'Abidjan-Plateau saisi en premier lieu du litige s'étant déclaré incompetent au profit du tribunal de céans, il est de principe que ledit tribunal ne peut dénier sa compétence ; Il est effet tenu de retenir sa compétence pour trancher le litige ;

Il s'ensuit que le tribunal de commerce est dès lors compétent pour connaître de la présente cause ;

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

#### **Sur le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de tentative de règlement amiable**

La société civile immobilière THE LACH prétend que les demanderesses n'ont pas accompli la tentative de règlement amiable préalable à la saisine du tribunal de commerce et que leur action est par conséquent irrecevable ;

Les demanderesses affirment avoir satisfait à cette exigence ;

Aux termes de l'article 5 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et 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* » ;

L'article 41 *in fine* de la même loi dispose que : « *Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de l'analyse de ces deux textes que la tentative de règlement amiable est un préalable à la saisine du tribunal de commerce et qu'à défaut d'avoir satisfait à cette exigence, l'action du demandeur est irrecevable ;

En l'espèce, il est produit au dossier de la procédure, des courriers en date des 22 juin et 18 octobre 2018 adressés par les demanderesses à la société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire et à la société civile immobilière THE LACH aux termes desquels, elles les invitent à un règlement amiable du litige relatif à la saisie-vente de l'immeuble litigieux ; Cette invitation n'a cependant pas permis aux parties d'aboutir à un règlement amiable ;

La tentative de conciliation a donc été entreprise par les parties ; Il sied par conséquent de déclarer le moyen inopérant et de le rejeter ;

#### **Sur le moyen d'irrecevabilité de l'action tiré de la prescription de l'action en nullité du jugement d'adjudication**

Les défenderesses soutiennent que Mesdames OYIMBOADE ALAO Karamatou et BEN Fatima Adounni ont largement dépassé le délai de 15 jours prescrit par l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution pour exercer l'action en nullité du jugement d'adjudication et que leur action est par conséquent irrecevable ;

Celles-ci rétorquent que le jugement d'adjudication ne leur ayant pas été signifié, le délai de prescription n'a pas pu courir à leur encontre ;

L'article 313 de de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose que « *La nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de quinze jours suivant l'adjudication. Elle ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire ;*

*L'annulation a pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation. » ;*

Cette disposition impose un délai impératif de 15 jours à partir de l'adjudication de l'immeuble pour introduire une action principale en annulation dudit jugement ;

Les demanderesses allèguent que le jugement d'adjudication ne leur a pas été signifié de sorte que le délai n'a pu courir à leur égard ;

Il convient cependant d'indiquer que le point départ de la computation du délai de 15 jours prescrit par les dispositions impératives susvisées n'est pas soumis à la signification du jugement d'adjudication ; En d'autres termes, le délai de 15 jours commence à courir à compter du prononcé de l'adjudication de l'immeuble objet de la saisie-vente, tel que prévu par le texte sus visé ;

En l'espèce, l'adjudication de l'immeuble dont les demanderesses poursuivent la nullité a été prononcée le 16 avril 2007 par jugement N°739/CIV2-C rendu par le Tribunal d'Abidjan-Plateau, et la présente action en nullité dudit jugement a été introduite le 27 février 2019, soit plus 15 jours après l'adjudication ;

Une telle action initiée hors le délai prescrit est irrecevable en application de l'article 313 de l'acte uniforme susvisé ;

#### **Sur la recevabilité des autres demandes**

Outre la demande en nullité du jugement d'adjudication, les demanderesses sollicitent le retour de l'immeuble litigieux dans le patrimoine de Madame BEN Fatima Adounni, la condamnation de la société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire à leur rembourser la somme de 45.000.000 Francs CFA augmentée des intérêts de droit, ainsi que la condamnation des défenderesses à leur payer la somme de 500.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;

Il convient d'indiquer que ces demandes sont faites dans le cadre de l'action principale en nullité d'adjudication d'un immeuble qui doit être intentée dans un délai impératif de 15 jours à compter du prononcé de l'adjudication ;

Ces demandes, en application de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, ne sont recevables qu'autant que l'action principale en nullité de l'adjudication, qui relève d'une procédure spéciale, est recevable puisqu'elles constituent un appendice de cette action ;

L'action principale ayant été déclarée irrecevable, il convient de déclarer également irrecevables les demandes ci-dessus énumérées ;

#### **Sur les dépens**

Les demanderesses succombant, elles doivent supporter les dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'incompétence du tribunal de commerce soulevée par la société civile immobilière THE LACH ;

Se déclare compétent pour connaître de la présente action ;

Déclare irrecevable l'action en nullité du jugement N°739/CIV2-C rendu par le Tribunal d'Abidjan-Plateau le 16 avril 2007 ;

Déclare également irrecevables les demandes en restitution de l'immeuble litigieux à Madame BEN Fatima Adounni, en condamnation de la société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire au remboursement de la somme de 45.000.000 Francs CFA augmentée des intérêts de droit ainsi que la demande en paiement par la société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire et la société civile immobilière THE LACH de la somme de 500.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudice confondues ;

Condamne Mesdames OYIMBOADE ALAO Karamatou et BEN Fatima Adounni aux dépens de l'instance.

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

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



*[Handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.]*

N° RQ: DD282818

D.F: 18.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le 18 JUI 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 47  
N° 962 Bord. 367 / 62

**REÇU : Dix huit mille francs**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*[Handwritten signature in blue ink.]*