REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°847/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE Du 09/05/2018

Affaire:

Monsieur DAPA KOUADIO KOUMAN GEROME

(Maître KOUADJO François)

C/

Monsieur KOUAKOU Koffi **Emmanuel**

(cabinet HONORE KOUOTO-ATABI)

DECISION CONTRADICTOIRE

Rejette l'exception d'incompétence du tribunal de céans soulevée par le défendeur :

Se déclare compétent pour connaître de la Et présente procédure ;

Déclare recevables et bien fondés, les dires et observations déposés par le défendeur. monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel;

Constate que le commandement avant saisie immobilière du 09 janvier 2018 n'a conservateur de la propriété foncière de Cocody;

Dit qu'en conséquence, il ne peut servir à poursuivre la vente de l'immeuble, constitué d'une parcelle de terrain urbain, formant le lot D17 ilot 32, sis à Cocody Djibi CTU3, objet du titre foncier nº110.017 de la circonscription de Bingerville, appartenant à monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel;

Ordonne la suspension des poursuites engagées par monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome;

Kouman Gérome aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 MAI 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 09 mai 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH, Messieurs SAKO Karamoko, N'GUESSAN K. Eugène et KOUAKOU Kouadjo Lambert, Assesseurs;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

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

Monsieur DAPA KOUADIO KOUMAN GEROME, né le 01 01 1965 à Sapli, commerçant, ivoirien, domicilié à Abidjan Angré star 6, villa N°5;

Demanderesse comparant et concluant par le canal de son conseil, Maître KOUADJO François, Avocat à la cour, y demeurant angle avenue Chardy rue Lecoeur, immeuble Chardy, 01 BP 3701 Abidjan 01, téléphone : 20 21 41 93/20215868/07322090;

d'une part,

Monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel, né le 16 décembre 1963 à Bouaké, commerçant, ivoirien, domicilié à Cocody angré, groupement 4000, lot No 17, ilot 32;

Ayant pour conseil, le cabinet HONORE KOUOTO-ATABI, Avocat à la cour, pas fait l'objet de publication par le demeurant Riviera 1 les jardins, 20 BP 635 Abidjan 20, téléphones : 22 43 14 18/21

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 02 mai 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 25 avril 2018 pour les répliques éventuelles du demandeur aux dires ; puis la cause a été mise en délibéré au 09 mai 2018

FAITS

Suivant exploit en date du 06 mars 2018, monsieur DAPA KOUADIO Kouman Gérome a fait sommation à monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel Condamne monsieur DAPA Kouadio d'avoir à prendre connaissance du cahier des charges déposé au greffe du

count is the & C

tribunal de céans le 27 février 2018, pour y insérer leurs dires et observations sur la vente de l'immeuble appartenant à ce dernier, avant l'audience éventuelle du 11 avril 2018, l'adjudication étant prévue pour le 02 mai 2017 :

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ; Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ; Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Il ressort des faits de la cause que la Société ESPOIR SEL, SARL, société de droit ivoirien dont monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel est le gérant, a été constituée dans le courant de l'année 2008, pour la commercialisation du sel iodé en Côte d'Ivoire;

Pour les besoins de ses activités, ce dernier est rentré en contact avec monsieur DAPA Kouadio KOUMAN Gérome pour conclure un partenariat d'affaires à l'effet de lui mettre des fonds à;

Et le 20 Janvier 2009, les deux parties, pour l'exploitation de cette activité, ont conclu un accord de partenariat aux termes duquel monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome s'est engagé à prêter à son cocontractant la somme de 3.000.000 F CFA pour l'importation de sel iodé en provenance du Sénégal, incluant les frais de transport de la marchandise jusqu'à son acheminement à l'entrepôt de la société;

En contrepartie de cette contribution, monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel s'est engagé, dès réception de la marchandise, à la commercialiser, et à procéder au partage des bénéfices qui en résulteraient, avec une « quote-part prévisionnelle» de 3.600.000 F CFA destinée à monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome;

Monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel explique que suite à un concours d'évènements malheureux survenus lors du transport de la marchandise (avarie, surestarie, etc.), la Société ESPOIR SEL a fait une vente à perte, si bien que le capital investi n'a pu être recouvré et en paiement de la part de bénéfice de monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome, cette dernière a émis à l'ordre de celui-ci, un chèque n°4067723 tiré sur la société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI;

Il indique que ledit chèque, présenté à l'encaissement, étant revenu impayé pour provision suffisante, le créancier poursuivant a saisi le Parquet près le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, d'une plainte contre Monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel pour émission de chèque sans provision portant sur la somme de 3.600.000 F CFA;

A l'issue de cette procédure, poursuit-il, le tribunal correctionnel d'Abidjan, par jugement rendu le 04 Juin 2010, a condamné Monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel d'une part, à une peine d'un (01) mois d'emprisonnement ferme, 77.070 F CFA d'amende, et d'autre part, à payer la somme de 3.600.000 F CFA à monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome, à titre de dommages-intérêts;

Il relève qu'ayant relevé appel de ce jugement, la Cour d'Appel d'Abidjan, par arrêt correctionnel n°772/13 du 24 Juillet 2013, a infirmé le jugement critiqué, au motif que l'infraction poursuivie n'était pas en l'espèce constituée et a subséquemment rejeté la demande en paiement de dommages-intérêts de monsieur DAPA KOUADIO Kouman Gérome ;

Par la suite, selon lui, ce dernier a saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui, par jugement contradictoire n°4663/2016 du 31 Mars 2016, a fait droit à sa demande en condamnant monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel à lui payer la somme de 5.789.038 F CFA en principal et intérêts;

C'est en vertu de ce jugement, que monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome a entrepris une procédure d'exécution forcée par la saisie de l'immeuble, constitué d'une parcelle de terrain urbain, formant le lot D17 ilot 32, sis à Cocody Djibi CTU3, objet du titre foncier n°110.017 de la circonscription de Bingerville appartenant à monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel, en lui faisant servir suivant exploit en date du 09 Janvier 2018, par le Ministère de maître ELIAKA J.F Aimé, Huissier de justice à Abidjan, et par le biais de son conseil, Maître KOUADJO François, un commandement avant saisie immobilière, à l'effet de voir celui-ci payer dans le délai de 20 jours, la somme totale de huit millions six cent vingt-quatre mille cinq cent quatre-vingt-cinq Francs (8.624.585 F) CFA, en principal, intérêts et frais, ;

Le commandement sus indiqué étant resté sans suite, monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome, toujours par le canal de son conseil, a déposé au greffe du tribunal de commerce de céans, sous le N°721/GTCA/2018 du 27 février 2018, le cahier de charges contenant les conditions et modalités de la vente de l'immeuble ainsi saisi, rédigé par lui et par exploit du même huissier de justice en date du 06 mars 2018, il a fait délivrer sommation à monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel, de prendre communication dudit cahier et d'y insérer ses dires et observations pour être débattus à l'audience éventuelle fixée au 11 avril 2018, la vente devant avoir lieu le 02 mai 2017;

Monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel, par le canal de son conseil, Maître Honoré KOUOTO ATABI, Avocat à la Cour, a déposé le 03 avril 2018 au greffe du tribunal de ce siège, ses dires et observations relatifs à la procédure

de saisie immobilière entreprise contre lui;

Il ressort de ces dires et observations, les moyens de contestations suivants;

Il soulève in limine litis l'incompétence du tribunal de céans pour connaître de la présente procédure de saisie immobilière, en se fondant sur l'alinéa 1er de l'article 248 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution qui prescrit en substance que la Juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles;

Ajoutant à ce texte, l'alinéa 1er de l'article 12 du code de procédure civile, commerciale et administrative ivoirien, selon lequel le Tribunal territorialement compétent est celui de la situation de l'immeuble litigieux en matière réelle immobilière ou en matière mixte immobilière, il conclut que même si l'immeuble saisi est situé à Cocody, le tribunal de commerce n'est pas une juridiction de droit commun ayant plénitude de juridiction;

Il sollicite donc que le tribunal de céans se déclare incompétent au profit du tribunal de première instance d'Abidjan;

Il invoque en outre, la nullité du commandement valant saisie immobilière, pour violation des articles 254 et 259 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et de voies d'exécution, au double motif que le pouvoir spécial de saisir, donné à l'huissier instrumentaire ne comporte pas la signature et le cachet du créancier poursuivant, ce qui induit que ledit acte ne vaut pas pouvoir ;

Il relève également que le commandement encourt nullité en ce qu'en violation de l'article 259 du même acte uniforme, ledit acte ne porte pas mention du visa du conservateur de la propriété foncière;

Il prétend que la sommation de prendre communication du cahier des charges doit être déclarée nulle pour violation des articles 269 et 270 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et de voies d'exécution, au motif que dans ledit acte, alors que l'audience éventuelle est fixée au Mercredi 11 Avril 2018 à 9 heures, l'adjudication est prévue au 02 Mai 2018, soit seulement 21 jours après la date de l'audience éventuelle au lieu des 30 jours minimum prescrits par la loi;

Sur le fond, il conteste le montant réclamé par le créancier poursuivant en ce qu'il est majoré d'intérêts de droits fictifs qui auraient commencé à courir depuis le 15 avril 2009, en violation de l'article 1153 du code civil;

Il explique qu'en effet, alors que le décompte des intérêts de droit commence à courir à compter du jour où la demande en paiement a été formulée, en l'espèce, les intérêts de droit ont été calculés à partir du 15 avril 2009 soit 3180 jours avant la date de la formulation de la demande;

Il en déduit qu'une telle créance illégalement majorée, ne peut justifier la vente forcée de l'immeuble et sollicite que le tribunal déclare nulle la procédure de saisie immobilière initiée par le créancier poursuivant et ordonne la cessation des poursuites;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a comparu et a même fait valoir ses dires et observations;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur l'exception d'incompétence

Monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel prétend qu'en application de l'article 248 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution, le tribunal de céans est incompétent pour connaître de la présente procédure de saisie immobilière au motif qu'une telle vente ne peut se dérouler que devant le tribunal ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial du lieu de situation de l'immeuble saisi;

Aux termes de l'article 3 de loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : « la compétence des juridictions de commerce est déterminée par la présente loi et éventuellement par les lois spéciales » ;

En outre, l'article 9 de la même loi dispose que : « les juridictions de commerce connaissent :

-des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial aénéral :

-des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général. » ;

Il ressort de ces textes que la compétence du Tribunal de commerce est déterminée soit par un élément objectif tenant à la nature commerciale de la contestation soit par une condition subjective ayant trait à la qualité de commerçant des parties au procès ou par un texte spécial;

Par ailleurs, suivant les dispositions de l'article 248 de de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la juridiction qui a compétence pour procéder à la vente dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière est celle qui a plénitude

de juridiction, entendue comme l'aptitude d'une juridiction à connaître du litige dans toutes ses composantes de fait et de droit ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que le litige est né d'un protocole d'accord de partenariat aux termes duquel le demandeur s'est engagé à prêter au défendeur, son cocontractant, la somme de 3.000.000 F CFA pour l'importation de sel iodé en provenance du Sénégal et la commercialisation dudit produit en Côte d'Ivoire ;

En outre, il est constant comme provenant des éléments de la cause notamment du protocole d'accord qu'en contrepartie de cette contribution, monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel s'est engagé, dès réception de la marchandise, à la commercialiser, et à procéder au partage des bénéfices qui en résulteraient, avec une « quote-part prévisionnelle» de 3.600.000 F CFA destinée à monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome ;

Or, au sens de l'article 3 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général déterminant les actes de commerce, une telle transaction est un acte de commerce et tout litige en résultant ne peut être jugée que par la juridiction commerciale;

En outre, par la présente procédure de saisie immobilière, monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome entend poursuivre le recouvrement de sa créance résultant d'un jugement rendu par le tribunal de céans dans le cadre de cette relation d'affaires avec le défendeur, son débiteur, par la vente forcée de l'immeuble appartenant à ce dernier;

Il s'en induit que ladite cause étant commerciale car née d'une transaction commerciale, en application des articles 3 et 9 de la loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016, le tribunal de céans qui, au demeurant est une juridiction ayant plénitude de juridiction en ce qu'elle dispose de l'aptitude à juger des litiges tant dans les faits qu'en droit, peut en connaître;

En conséquence, l'exception d'incompétence excipée par le défendeur n'est pas pertinente ;

Il convient donc de la rejeter et de dire que le tribunal de céans est compétent pour statuer sur la présente procédure de saisie immobilière dont il est saisie;

Sur la recevabilité de l'action

Sur la recevabilité des dires et observations

Monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel a déposé ses dires et observations le 03 avril 2018 et l'audience éventuelle a été fixée au 11 avril 2018 ;

Il s'ensuit que le délai de 05 jours prescrit par l'article 270-3 de l'Acte Uniforme précité pour le dépôt des dires avant ladite audience, a été

respecté; Il convient de les recevoir;

AU FOND

Sur le bien-fondé des dires et observations

Sur la nullité du commandement valant saisie immobilière

Monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel, se fondant sur les dispositions de l'article 254 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et de voies d'exécution, soutient que le commandement du 09 Janvier 2018 qui lui a été signifié par le créancier poursuivant doit être annulé d'une part parce que le pouvoir spécial donné à l'huissier instrumentaire ne comporte pas la signature et le cachet de monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome, créancier poursuivant, ce qui induit que ledit commandement ne vaut pas de pouvoir spécial de saisir;

D'autre part, il estime qu'en violation de l'article 259 du même acte uniforme, ledit acte ne porte pas mention du visa du conservateur de la propriété foncière ;

Sur le défaut de signature et de cachet sur le pouvoir spécial donné à l'huissier instrumentaire

Aux termes de l'article 254 de l'acte uniforme précité, « A peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie.

A peine de nullité, ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble et contenir :

- 1) la reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette, ainsi que les noms, prénoms et adresses du créancier et du débiteur et, s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège social;
- 2) la copie du pouvoir spécial de saisir donné à l'huissier ou à l'agent d'exécution par le créancier poursuivant, à moins que le commandement ne contienne, sur l'original et la copie, le bon pour pouvoir signé de ce dernier;
- 3) l'avertissement que, faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à partir de sa publication ;
- 4) l'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie;
- 5) le numéro du titre foncier et l'indication de la situation précise des immeubles faisant l'objet de la poursuite; s'il s'agit d'un immeuble non encore immatriculé, le numéro de la réquisition d'immatriculation; et, s'il s'agit d'impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, mais qui lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative, sa désignation précise ainsi que la référence de la décision

d'affectation;

6) la constitution de l'avocat chez lequel le créancier poursuivant élit domicile et où devront être notifiés les actes d'opposition au commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Il résulte de ce texte que la procédure immobilière doit obligatoirement commencer par un commandement aux fins de saisie signifié par le créancier poursuivant au débiteur saisi et ledit commandement doit à peine de nullité, contenir entre autres, mention d'un pouvoir spécial délivré par le créancier poursuivant à l'huissier instrumentaire qui l'a servi;

En l'espèce, l'analyse des pièces du dossier, notamment du pouvoir aux fins de saisie réelle donné par monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome, révèle que ledit document comporte la signature de ce dernier;

Il est également établi à l'examen du commandement critiqué que maître ELIAKA J F Aimé, l'huissier instrumentaire qui l'a délivré, était muni d'un pouvoir aux fins de saisie immobilière en date du 05 avril 2017, donné par monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome, le créancier poursuivant;

En outre, le défaut de cachet sur ledit pouvoir n'étant pas une exigence légale, il ne peut entamer sa régularité;

En conséquence, il y a lieu de rejeter ce moyen de nullité du commandement tiré du défaut de signature et de cachet sur le pouvoir spécial donné à l'huissier instrumentaire;

Sur la nullité du commandement tirée du défaut de visa du conservateur de la propriété foncière

Monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel prétend également que le commandement valant saisie immobilière est nul parce qu'il ne comporte pas le visa du conservateur de la propriété foncière ;

Le tribunal rappelle que les causes de nullité du commandement aux fins de saisie immobilière sont prescrites par l'article 254 de de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et de voies d'exécution et au nombre de ces causes, ledit texte ne fait pas cas du défaut de visa du conservateur de la propriété foncière et donc du défaut de publicité, situation réglée par l'article 259 l'Acte Uniforme précité;

Ce texte dispose que : « L'huissier ou l'agent d'exécution fait viser l'original du commandement par le conservateur de la propriété foncière à qui copie est remise pour la publication.

Lorsque la poursuite s'exerce sur les impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire mais qui lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative, les formalités prévues à l'alinéa précédent sont accomplies par ladite autorité.

Si un commandement n'a pas été déposé au bureau de la conservation foncière ou à l'autorité administrative concernée dans les trois mois de sa signification, puis effectivement publié, le créancier ne peut reprendre les poursuites qu'en les réitérant. »

Il ressort de ce texte relatif à la publication du commandement, que dans le cadre d'une saisie immobilière, après la signification du commandement aux fins de saisie réelle, le créancier poursuivant doit procéder à sa publication, c'est à dire le faire viser et publier par le conservateur de la propriété foncière;

Et il s'induit de l'analyse à contrario de l'alinéa 2 de ce texte qu'à défaut de publication dans les trois mois de sa signification, le commandement ne peut plus servir au créancier pour continuer les poursuites, sauf pour ce dernier à servir un nouveau commandement:

En l'espèce, l'analyse du commandement avant saisie immobilière du 09 juin 2018 révèle que ledit acte comporte le cachet du guichet courrier de la conservation de la propriété foncière de Cocody ainsi que le visa en date du 15 janvier 2018 d'un agent dudit guichet;

Il s'ensuit que le commandement critiqué ne comporte ni le visa du conservateur de la propriété foncière ni la preuve de sa publication effective par ce dernier, de sorte qu'il ne peut valablement servir de fondement pour poursuivre la vente de l'immeuble saisi;

Dans ces conditions, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens de contestation du débiteur saisi, il y a lieu, en application du texte précité, de dire que ce commandement, ne peut servir de fondement pour poursuivre la vente de l'immeuble, objet du titre foncier n° 110.017 de la circonscription de Bingerville appartenant à monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel et d'ordonner en conséquence la suspension des poursuites engagées par monsieur DAPA Kouadio KOUMAN Gérôme;

<u>Sur les dépens</u>

Monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome succombant ainsi, il doit être condamné aux dépens de l'instance;

PAR CES MOTIFS

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

Rejette l'exception d'incompétence du tribunal de céans soulevée par le défendeur :

Se déclare compétent pour connaître de la présente procédure ;

Déclare recevables et bien fondés, les dires et observations déposés par le défendeur, monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel;

Constate que le commandement avant saisie immobilière du 09 janvier 2018 n'a pas fait l'objet de publication par le conservateur de la propriété foncière de Cocody;

Dit qu'en conséquence, il ne peut servir à poursuivre la vente de l'immeuble, constitué d'une parcelle de terrain urbain, formant le lot D17 ilot 32, sis à Cocody Djibi CTU3, objet du titre foncier n°110.017 de la circonscription de Bingerville, appartenant à monsieur KOUAKOU Koffi Emmanuel;

Ordonne la suspension des poursuites engagées par monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome;

Condamne monsieur DAPA Kouadio Kouman Gérome aux dépens.

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

ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

DF 18 000 VISE POUR TIMBRE ET

2 000 ENREGISTRE AU PLATEAU

.....3.U.

REGISTRE A.J. - Vol.

DEBET : Vings mille franc

Le Chef du Domaine, de l'Uniegistement et du Timb