

-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
RG N° 268/2019

-----  
ARRÊT CONTRADICTOIRE

Du 13 /06/2019

-----  
1<sup>ERE</sup> CHAMBRE

-----  
Affaire

-----  
La Société Bâtiment DIDJA dite  
BATI DJIDJA  
(SCPA Oré-Diallo-Loa)

Monsieur DRAMERA Modibo

Contre

La société AFRILAND FIRST BANK  
Côte d'Ivoire  
(Jean Luc D VARLET)

-----  
ARRÊT

-----  
Contradictoire

-----  
Déclare recevable l'appel interjeté par  
Monsieur DRAMERA Modibo et la société  
BAT-DJIDJA contre le jugement RG  
n°2811/18 rendu le 07/02/2019 par le  
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes  
ses dispositions ;

Met les dépens à leur charge ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU JEUDI  
13 JUIN 2019

-----  
La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience  
publique ordinaire du jeudi treize juin de l'an deux mil dix-  
neuf tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Docteur KOMOIN François, Premier Président de la Cour  
d'Appel de Commerce d'Abidjan ;

Madame ASSI Eunice épouse AYIE et Messieurs  
JEANSON Jean-Claude, SILUE Daoda, et AJAMI  
Nabil, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître MOSSOH N'koh Martin,  
Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

La société Bâtiment DIDJA dite BATI DJIDJA, société  
unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de  
2.000.000 F CFA dont le siège social est à Abidjan Treichville,  
Avenue 20 rue 19, rue 17, 13 BP 2487 Abidjan 13,  
immatriculée au registre du commerce et du crédit Mobilier  
sous le numéro CI-ABJ-2015-B-1236, prise en la personne de  
son représentant légal, Monsieur DRAMERA Mohamed,  
gérant demeurant es qualité audit siège

Monsieur DRAMERA Modibo, Commerçant de  
nationalité Malienne, né le 11 Novembre 1984 à Bamako,  
République du Mali, demeurant à Abidjan Riviera, 13 BP  
Abidjan 13

Appelants représentés et concluant par ses conseils, SCPA  
Oré-Diallo-Loa & Associés avocats près la Cour d'appel  
d'Abidjan, Y demeurant commune du plateau, Angle Avenue  
Marchand-Boulevard Clozel, Immeuble Gyam 7<sup>ème</sup> étage,  
porte D7, tél : 20.21.65.24.

D'UNE PART ;

ET ;

La société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire précédemment dénommée ACCES BANK Côte d'Ivoire, société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 8.244.556.105 F CFA , dont le siège social est à Abidjan Plateau, Immeuble WOODIN CENTER, avenues Nogues, 01BP 6928 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur DADJEU Olivier, Directeur Général de nationalité Camerounaise, demeurant es qualité audit siège social

Intimée représentée et concluant par leur conseil Maître Jean Luc D. VARLET, avocat à la Cour, y demeurant 29 Bd CLozel, Immeuble TF, 2<sup>ème</sup> étage, 25 BP 7 Abidjan 25, où étant parlant

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 ;

En son audience publique ordinaire, le tribunal de commerce d'Abidjan statuant contradictoirement en la cause a rendu le 27 février 2019 un jugement RG N°2811/ 2018 qui a :

- rejeté les fins de non-recevoir soulevées par la société AFRILAND FIRST BANK ;
- déclaré irrecevables et mal fondés Monsieur DRAMERA Modibo et la société Bâtiment Djidja en leur action en annulation de la décision judiciaire d'adjudication N°0725/2018 rendue le 13 juin 2018 ;

Par exploit du 15 mars 2019 de Maître KOFFI Leka Serge Daniel, huissier de justice à Séguéla, Monsieur DRAMERA Modibo et la société Bâtiment-DJIDJA dite BATI- DJIDJA ont interjeté appel du jugement susénoncé et ont par le même exploit assigné la société AFRILAND FIRST BANK Côte d'Ivoire à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du 18 avril 2019 pour s'entendre :

- recevoir Monsieur DRAMERA Modibo et la société BATI-DJIDJA en leur appel ;

- les y dire bien fondés ;
- infirmer le jugement RG N°2811/2018 en date du 27 février 2019 ;

Enrôlée donc sous le RG N°268/2019 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 18 avril 2019 ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée à madame ASSI Eunice Patricia épouse AYIE, conseiller rapporteur ;

Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°84/2019 du 15 mai 2019 ;

Et la cause a été renvoyée au 23 mai 2019 après mise en état ;

A la date de renvoi, la cause a été en délibéré pour décision être rendue le 13 juin 2019 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

### LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'ordonnance de clôture de la mise en état en date du 15 mai 2019 du conseiller rapporteur ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 15 mars 2019, Monsieur DRAMERA Modibo et la société Bâtiment-Djidja dite BATI-DJIDJA ont relevé appel du jugement RG n° 2811/2018 rendu le 27 février 2019 par le tribunal de commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué comme suit :

« *Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;*

*Rejette les fins de non-recevoir soulevées par la société AFRILAND FIRST BANK ;*

*Reçoit Monsieur DRAMERA Modibo et la société Bâtiment Djidja en leur action en annulation de la décision judiciaire d'adjudication n°0725/2018 rendue le 13 juin 2018 par la juridiction de céans ;*

*Les y dit mal fondés ;*

*Les en déboute ;*

*Met les dépens à leur charge » ;*

Des énonciations du jugement querellé et des pièces du dossier, il ressort que par exploit d'huissier en date du 28 juin 2018, Monsieur DRAMERA Modibo et la société BAT-DJIDJA ont fait servir assignation à la société AFRILAND FIRST BANK et Monsieur le Conservateur de la propriété foncière d'avoir à comparaître devant le tribunal de commerce d'Abidjan pour s'entendre :

- annuler le jugement d'adjudication n°0725/2018 rendu le 13 juin 2018 par le tribunal de commerce ;
- condamner la société AFRILAND FIRST BANK aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA ORE-DIALLO-LOA & Associés, avocats aux offres de droit ;

Au soutien de leur action, ils ont exposé que par jugement d'adjudication n°0725/2018 rendu le 13 juin 2018 par le tribunal de commerce, la société AFRILAND FIRST BANK a été déclarée adjudicataire de l'immeuble bâti sur un terrain sis à Abidjan Cocody DJOROGOBITE 1, d'une superficie de 600m<sup>2</sup> formant le lot n°937, ilot 97, faisant l'objet du titre foncier 102.713 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Cependant ont-ils prétendu, ledit jugement encourt nullité pour deux raisons ;

D'une part, ils ont invoqué le défaut de caractère exécutoire de la convention d'ouverture de crédit du 1<sup>er</sup> octobre 2015 et de l'avenant du 11 août 2016 portant ouverture de crédit ;

Ils ont expliqué, se fondant sur les dispositions de l'article 247 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, que la convention d'ouverture de crédit comportant affectation hypothécaire et son avenant susvisé ne constituent pas des

titres exécutoires, au motif que lesdits actes ne comportent pas la mention écrite de la main de la caution en toutes lettres et en chiffres de la somme maximale garantie couvrant le principal, les intérêts et autres accessoires, ce, en violation des dispositions de l'article 14 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés ;

Ils ont relevé que l'engagement de Monsieur DRAMERA Modibo en qualité de caution n'étant pas valablement constitué, les actes notariés qui en étaient le support et en vertu desquels la société AFRILAND FIRST BANK a poursuivi la vente forcée de son immeuble n'avaient pas un caractère exécutoire, de sorte qu'ils ne pouvaient justifier la saisie immobilière entreprise, qui a abouti à l'adjudication de l'immeuble susindiqué ;

D'autre part, ils ont relevé le défaut de caractère incertain de la créance de la société AFRILAND FIRST BANK ;

Ils ont fait valoir que la société BAT-DJIDJA avait certes contracté un prêt d'un montant de cent cinquante millions (150.000.000) francs CFA auprès de la société AFRILAND FIRST BANK ;

Toutefois, en règlement du solde reliquataire, elle avait sollicité et obtenu de la société AFRILAND FIRST BANK qu'elle affecte audit règlement le dépôt à terme d'un montant de cinquante millions (50.000.000) francs CFA qu'elle avait effectué sur un compte ouvert à cet effet dans les livres de ladite société ;

Ils ont donc indiqué que la société BAT-DJIDJA n'était plus débitrice de la société AFRILAND FIRST BANK ;

Ils ont ajouté qu'en violation des dispositions de l'article 25 alinéa 1<sup>er</sup> de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, la société AFRILAND FIRST BANK ne lui avait jamais communiqué, et ce, jusqu'à la date de clôture du compte de la société BAT-DJIDJA, un quelconque état des dettes de celle-ci ;

Ils ont donc sollicité l'annulation du jugement d'adjudication n°0725/2018 rendu le 13 juin 2018 par le tribunal de commerce ;

Réagissant, la société AFRILAND FIRST BANK a excipé de

l'irrecevabilité de l'action de Monsieur DRAMERA Modibo et la société BAT-DJIJA pour violation de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution d'une part, et d'autre part, pour autorité de la chose jugée ;

S'agissant de la fin de non-recevoir tirée de la violation de l'article 313 sus indiqué, elle a indiqué qu'il résulte de cette disposition que l'action en nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être introduite que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

Elle a fait observer que les causes soulevées par Monsieur DRAMERA Modibo et la société BAT-DJIDJA ne sont ni concomitantes ni postérieures à l'audience éventuelle, surtout qu'elles ont été plaidées à ladite audience à travers leurs dires et observations ;

Elle a fait valoir qu'aucune cause concomitante et postérieure à l'audience éventuelle, seule condition pour la mise en œuvre de l'action en annulation de l'adjudication n'ayant été évoquée, la procédure initiée par les demandeurs doit être déclarée irrecevable pour violation des dispositions de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Relativement à l'autorité de la chose jugée, elle a fait remarquer que les moyens évoqués avaient déjà été soulevés et débattus et que le tribunal, dans le jugement n°725 du 09 mai 2018, les avait rejetés ;

Elle a estimé qu'une première décision ayant été déjà rendue, il y avait autorité de la chose jugée conformément à l'article 1315 du code civil ;

Subsidiairement au fond, elle a souligné que l'exigence de la mention écrite de la main de la caution, en toutes lettres et en chiffres de la somme maximale garantie couvrant le principal, les intérêts et autres accessoires comme condition de validité de la caution, s'applique aux sûretés personnelles que sont le cautionnement et la garantie autonome et non à l'hypothèque, laquelle constitue une sûreté réelle ;

Elle a conclu que l'article 14 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés est inopérant en l'espèce et que la

mention sus invoquée, contrairement aux prétentions des demandeurs, n'est pas une condition de validité de l'acte de cautionnement ;

Elle a ajouté que les actes de cautionnement qu'elle a produits ne pouvaient être annulés pour ce fait, d'autant qu'aucun texte de loi ne le prescrit et qu'en tout état de cause, Monsieur DRAMEARA Modibo ne conteste pas s'être porté caution de la société BAT-DJIDJA ;

Elle a argué que les actes qui fondent son action sont des actes notariés revêtus de la formule exécutoire et qu'ils sont donc des titres exécutoires, conformément à l'article 33 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Elle a fait savoir que le paiement de cinquante millions (50.000.000) francs CFA effectué par la société BAT-DJIDJA n'avait pas éteint sa dette et que Monsieur DRAMEARA Modibo en avait été informé ;

Pour statuer comme il l'a fait, s'agissant du moyen tiré de la violation de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, le premier juge a estimé que la seule exigence de forme légale prévue par les dispositions de l'article 313 susindiqué est que la demande en annulation intervienne quinze jours suivant l'adjudication, la condition tenant à l'existence de causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle prescrite par ledit texte ne pouvant s'apprécier qu'après examen au fond des causes invoquées par le demandeur à l'action ; qu'en l'espèce, le jugement d'adjudication n°0725/2018 dont la nullité est sollicitée a été rendu par la juridiction de céans le 13 juin 2018 et l'action en annulation introduite le 28 juin 2018, soit moins de quinze jours après l'adjudication attaquée, les délais étant francs, le délai légal prescrit a été respecté ; dès lors, le moyen soulevé par la défenderesse n'étant pas pertinent devrait être rejeté ;

En ce qui concerne le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée, se fondant sur les dispositions de l'article 1351 du code civil, il a estimé que la société AFRILAND FIRST BANK a fondé cette fin de non-recevoir sur les moyens invoqués par les demandeurs au cours de l'audience éventuelle, de sorte que les conditions de l'autorité de la chose jugée n'étaient pas réunies ;

Au fond, relativement à la demande d'annulation de l'adjudication, se fondant sur les dispositions de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, le premier juge a estimé que des pièces du dossier, notamment des dires et observations versés aux débats, le tribunal a constaté que les moyens de contestation liés à la violation de l'article 14 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés et à l'extinction de la créance de la société AFRILAND FIRST BANK sont des causes dont les demandeurs ont eu connaissance avant l'audience éventuelle tenue le 09 mai 2018, d'autant qu'ils se sont prévalus de ces moyens, lesquels ont été rejetés comme mal fondés par le tribunal dans sa décision rendue à cette date ;

Il s'ensuit qu'après cette audience éventuelle, les mêmes moyens fondés sur les mêmes causes ne pouvant constituer des causes d'ouverture de la procédure en annulation du jugement d'adjudication querellé au sens de l'article 313 de l'Acte Uniforme précité, les demandeurs ne pouvaient valablement s'en prévaloir pour solliciter et encore moins obtenir l'annulation du jugement ayant prononcé l'adjudication de l'immeuble saisi ;

Ainsi, leur action fondée sur les mêmes moyens de contestations soulevés dans leurs dires et observations lors de l'audience éventuelle ne sauraient être considérés comme causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle en date du 09 mai 2018, de sorte que dans ces conditions il y avait lieu de les déclarer mal fondés en leur demande en annulation du jugement d'adjudication n°0725/2018, rendu le 13 juin 2018 et les en débouter ;

En cause d'appel, Monsieur DRAMERA Modibo et la société BAT-DJIDJA ont réitéré l'ensemble des moyens exposés en première instance et conclu à l'infirmité du jugement querellé ;

Ils font valoir que la mention manuscrite de la somme garantie est une exigence autonome du contrat, de sorte qu'en l'absence de cette mention, il ne peut y avoir engagement ; Ils ajoutent que ladite mention est une formalité substantielle en ce que le cautionnement se prouve par la réalisation de cette formalité ;



Ainsi, ils prient la cour d'infirmier le jugement querellé et statuant de nouveau, annuler le jugement d'adjudication RG N°0725/2018 rendu le 13 juin 2018 par le tribunal de commerce d'Abidjan ;

La société AFRILAND FIRST BANK a réitéré les moyens exposés en première instance et conclu à la confirmation du jugement querellé ;

Elle indique que les appelants n'ont pu expliquer en quoi la violation selon eux des articles 14 et 15 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés qu'ils brandissent est concomitante ou postérieure à l'audience éventuelle surtout que ces points ont été plaidés à l'audience éventuelle, et tranchés par jugement avant dire droit du 09 mai 2018, de sorte qu'en l'absence de ses prescriptions textuelles, le tribunal a déclaré à bon droit leur action irrecevable pour violation de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Elle fait valoir, se fondant sur les dispositions de l'article 14 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés, que la mention écrite à la main, en toutes lettres et en chiffres de la somme maximale garantie bien qu'insérée dans le texte, n'est pas une condition de validité de l'acte de cautionnement comme tentent de le faire croire les appelants ;

Par ailleurs, dit-elle, il n'est mentionné nulle part dans l'Acte Uniforme sur les sûretés que l'absence de mention écrite de la main de caution, en toutes lettres, de la somme maximale garantie sur l'acte de cautionnement est prescrite à peine de nullité ;

Elle fait savoir que les appelants ne peuvent prétendre que la société BAT-DJIDJA n'est plus sa débitrice à moins d'apporter la preuve suffisante de ce que le reliquat de sa dette a été effectivement payé ;

Ainsi, la cour confirmera le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

SUR CE

En la forme

### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel a été introduit conformément à la loi, il convient de le recevoir ;

### Au fond

#### Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que Monsieur DRAMERA Modibo et la société BAT-DJIDJA sollicitent l'infirmité du jugement querellé et que la Cour statuant à nouveau , annule le jugement d'adjudication n°0725/18 rendu le 13 juin 2018 par le tribunal de commerce ;

Qu'ils excipent de la violation de l'article 14 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés en ce que la convention de cautionnement hypothécaire ne contenant pas la mention écrite de la main de la caution, en toute lettre et en chiffre, de la somme maximale garantie ne peut servir de preuve à l'hypothèque dont se prévaut la société AFRILAND FIRST BANK d'une part ;

Que d'autre part, ils font valoir que la société BAT-DJIDJA s'est libérée de sa dette à l'égard de ladite société, de sorte que la dette qui a servi de fondement à la saisie pratiquée n'est pas certaine ;

Considérant qu'aux termes de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution « *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 » ;*

Qu'il s'infère de cette disposition que la décision d'adjudication est susceptible de recours en annulation par voie principale à la triple condition que le recours intervienne dans le délai de quinze jours suivant l'adjudication, qu'il soit fondé non sur des griefs rattachés à la décision d'adjudication mais plutôt sur des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle et qu'il soit introduit par une personne autre que l'adjudicataire ;

Considérant que les causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle sont des griefs ou vices qui ont été portés à la connaissance de celui qui fait la demande en annulation soit au moment de l'audience éventuelle soit après cette audience ;

Qu'en l'espèce, les moyens de contestations liés à la violation de l'article 14 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés et à l'extinction de la créance de la société AFRILAND FIRST BANK sont des causes dont les appelants ont eu connaissance avant l'audience éventuelle tenue le 09 mai 2018 au tribunal de commerce d'Abidjan, d'autant qu'ils se sont prévalus de ces moyens au cours de cette audience, lesquels ont été rejetés comme mal fondés ; de sorte qu'après cette audience éventuelle, les appelants ne peuvent valablement se prévaloir des mêmes moyens fondés sur les mêmes causes et qui ne peuvent constituer des causes d'ouverture de la procédure en annulation du jugement d'adjudication querellé au sens de l'article 313 susénoncé, pour en solliciter l'annulation;

Que dès lors c'est à bon droit que le jugement RG n°725/18 rendu le 13 juin 2018 a procédé à l'adjudication de l'immeuble en cause ; de sorte que c'est à juste titre que le tribunal a également rejeté ce moyen comme étant inopérant ;

Que sa décision mérite d'être confirmée ;

#### Sur les dépens

Considérant que les appelants succombant, il y a lieu de mettre à leur charge les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel interjeté par Monsieur DRAMERA Modibo et la société BAT-DJIDJA contre le jugement RG n°2811/18 rendu le 07/02/2019 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à leur charge ;

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

ET ONT SIGNÉ LE PREMIER PRÉSIDENT ET LE  
GREFFIER./.