

N° /Jugement
du 03/1^{er}/2022

AFFAIRE :
Société COFINA SA
C/
Mme Fatoumata NABE
et SOGECOPRES SARL

OBJET :
Attribution en
paiement

DECISION :
(Voir dispositif)

AU NOM DU PEUPLE DE GUINÉE
AUDIENCE DU 03 JANVIER 2022

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Monsieur Sékou KANDÉ

Juges consulaires : Messieurs Alhassane BARRY et
Mamady 4 CONDE

Greffière : Madame Maïmouna DIALLO

DEMANDERESSE : La Compagnie Financière Africaine
SA (COFINA) Guinée SA, société anonyme de droit
guinéen, avec conseil d'administration, au capital social
de 23.700.000.000 GNF, dont le siège social au quartier
Kipé, commune de Ratoma, Conakry, représentée par
son Directeur Général par intérim monsieur Sékou
Oumar DIAKITÉ, ayant pour conseil Maître Pépé KOLIÉ,
Avocat à la Cour ;

DEFENDERESSES : 1- Madame Fatoumata NABE,
commerçante, domiciliée au quartier Nongo, commune
de Ratoma, Conakry ;
2- La Société Générale de Construction et de Prestation
de Services (SOGECOPRES) SARL, de droit guinéen, sis
au quartier Almamy, commune de Kaloum, Conakry ;

DEBATS :

Le jugement suivant a été rendu après que la cause a
été débattue en plusieurs audiences publiques et mise
en délibéré pour décision être rendue ce jour ;

LE TRIBUNAL :

Vu les pièces du dossier ;
Après avoir entendu la demanderesse en ses
prétentions et moyens ;
Nul pour les défenderesses non comparantes ;
Après en avoir délibéré ;

Faits, procédure, prétentions et moyens des parties :

Par exploit en date du 28 septembre 2021 servi par Maître Fodé Mamoudou YANSANE de la SCPHJ LAGNY, la société COFINA Guinée SA a fait assigner la société SOGECOPRES SARL et madame Fatoumata NABE en paiement par attribution d'un immeuble hypothéqué.

Au soutien de son action, la COFINA Guinée SA annonce que suivant un acte notarié par Maître TOURE Anne Marie RICHMOND en date du 28 février 2019, elle a signé avec la SOGECOPRES SARL une convention de crédit et d'affectation hypothécaire dont la restructuration a donné en principal et intérêts la somme de 969.400.000 GNF, auxquels s'ajoutent les frais de l'exploit de mise en demeure pour atteindre un total de 1.085.853.000 GNF.

Elle rappelle que les 969.400.000 GNF issus de la restructuration représentent le solde débiteur des 532.120.000 GNF mentionnés dans la grosse notariée de la convention.

Et pour sureté et paiement de cette dette, dit-elle, madame Fatoumata NABE a affecté et hypothéqué en second rang, à hauteur de 532.120.013 GNF, l'immeuble formant la parcelle n° 01 du lot 26, d'une contenance totale de 469,233 m², objet du titre foncier n° 09281/2007/TF du 27 février 2007 de la conservation foncière de Conakry.

La créancière COFINA Guinée SA ajoute que conformément aux clauses du contrat de prêt, cette hypothèque a été régulièrement inscrite à la conservation foncière à la requête du Notaire instrumentaire.

Malheureusement, déplore-t-elle, depuis l'échéance du crédit et en dépit des mises en demeure répétitives faites à la débitrice SOGECOPRES SARL, cette dernière n'a pas exécuté son obligation contractuelle de payer,

tout comme l'affectante hypothécaire qui observe la même passivité.

Elle expose n'avoir de choix que de réaliser l'hypothèque qui lui avait été accordée et ce, pas sans avoir préalablement convoqué la débitrice SOGECOPRES SARL à un entretien pour l'arrêté contradictoire des comptes suivi de la clôture juridique, suivant lettre en date du 02 juin 2021 signifiée par exploit en date du 07 juin 2021.

Selon elle, à la date de la clôture juridique, le compte de la SOGECOPRES SARL présentait dans ses livres un solde débiteur exigible de 969.400.000 GNF, majoré à présent de frais liés au recouvrement pour s'élever à 1.085.853.000 GNF.

La demanderesse déclare que nonobstant la clôture juridique du compte régulièrement notifié à la débitrice, elle a exprimé sa disponibilité à encore accorder des opportunités et facilités de paiement restée sans effet en raison de la mauvaise foi de la débitrice principale et de l'affectant hypothécaire qui veulent, l'un et l'autre, se soustraire à leurs obligations contractuelles.

Pour finir, la COFINA Guinée SA s'appuie sur la grosse notariée du contrat qu'elle s'est fait délivrer et invoque l'article 198 de l'AUS pour se faire payer, par attribution, l'immeuble mis en hypothèque.

C'est pourquoi, elle sollicite du tribunal de constater l'hypothèque à elle consentie par madame Fatoumata NABE pour garantir paiement de la dette de la SOGECOPRES SARL, constater que l'affectant l'hypothécaire n'a pas payé le montant pour lequel elle s'était engagée et en conséquence, réaliser l'hypothèque en sa faveur (elle créancière COFINA SA) en ordonnant que l'immeuble lui demeure en paiement, autoriser le conservateur foncier à procéder au transfert de la propriété de l'immeuble en son nom,

et enfin, lui permettre s'il y a lieu de consigner la différence du prix au profit du créancier hypothécaire en premier rang.

Pour leur part, bien que régulièrement assignées, les défenderesses SOGECOPRES SARL et Fatoumata NABE n'ont ni comparu ni conclu dans la présente procédure, en dépit des renvois ordonnés à cet effet ainsi que l'avenir d'audience servi.

Sur le fondement des dispositions de l'article 131 alinéa 1^{er} du CPCEA, il sera rendu à leur égard un jugement par défaut.

MOTIFS DE LA DECISION :

- Sur le paiement par attribution judiciaire :

L'article 198 de l'Acte uniforme sur les suretés (AUS) dispose : « A moins qu'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévues par les règles de la saisie immobilière, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger, le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement.

« Cette faculté ne lui est toutefois pas offerte si l'immeuble constitue la résidence principale du constituant ».

En l'espèce, les débats et les pièces versées du dossier attestent qu'en vertu de la « convention de compte courant avec affectation hypothécaire » en date du 28 février 2019, la COFINA Guinée SA est actuellement créancière de la somme de 969.400.000 GNF, telle que constatée par la grosse servant de titre exécutoire ainsi que l'arrêté définitif du compte courant daté du 30 septembre 2019.

Dès lors, la créance de 969.400.000 GNF est seule certaine et exigible comme résultant de la situation définitive du compte courant de la débitrice SOGECOPRES SARL. Ainsi la différence de 116.453.000 GNF, par rapport à la réclamation de 1.085.853.000

GNF par COFINA SA, n'est ni certaine ni fondé en ce qu'elle n'est déclarée être que les droits de l'huissier.

A ce stade de la procédure, l'huissier qui n'a servi qu'une mise en demeure ne peut prétendre à ses droits de recouvrement (12%) qui ne sont dus qu'en phase d'exécution. Ainsi, la COFINA Guinée SA ne peut valablement prétendre qu'à la créance certaine contenue dans le titre exécutoire, à l'exclusion du surplus indument réclamé.

Il est aussi évident que sur cette créance de COFINA Guinée SA sur SOGECOPRES SARL, madame Fatoumata NABE a consenti une hypothèque pour paiement de la somme de 532.120.000 GNF. Cet engagement de Fatoumata NABE ainsi que sa proportion sont expressément exprimés à la page 9 de la convention notariée sous l'article VII intitulé « affectation hypothécaire ».

Convient-il de rappeler que cette hypothèque a été régulièrement publiée dans le livre foncier de Conakry pour produire tout effet de droit.

Faut-il aussi noter qu'en application des dispositions de l'article 200 de l'AUS, une expertise a été ordonnée par le tribunal le 08 novembre 2021 et suivant le rapport en date du 08 décembre 2021 rendu par l'expert désigné, l'architecte Sékou KOULIBALY, l'immeuble hypothéqué a été évalué dans son état actuel, en foncier et en investissement, à la somme de 632.936.412 GNF.

À cet effet, il importe de citer l'alinéa 2 de l'article 200 de l'AUVE selon lequel **« Si la valeur excède le montant de la créance garantie, le créancier doit au constituant une somme égale à la différence »**.

Etant donné que madame Fatoumata NABE a garanti seulement le paiement de la somme de 532.120.000 GNF alors que son immeuble mis en hypothèque vaut 632.936.412 GNF, il y a lieu d'attribuer cet immeuble en paiement partiel à la COFINA Guinée SA qui, au retour,

se doit de payer la différence de 100.816.412 GNF à l'affectant Fatoumata KABA, sous réserve de ce développé ci-dessous dans le titre des dépens.

En conclusion, l'immeuble objet du titre foncier n° 09281/2007/TF de Conakry, d'une contenance totale de 469,233 m², sis à Sonfona-Radar, Conakry, appartenant à Fatoumata NABE est désormais attribué à la société COFINA Guinée SA. Et comme suite de cette attribution, la nouvelle propriétaire COFINA SA fera muter l'immeuble en son nom dans les livres de la conservation foncière de Conakry. Cette opération libèrera l'affectant hypothécaire à l'égard de la créancière qui conserve le droit de poursuivre, par toute voie régulière, le paiement du reliquat de sa créance contre la débiteur principale SOGECOPRES SARL, soit la somme de 437.280.000 GNF.

- **Sur les dépens :**

Aux termes de l'article 741 du code de procédure civile, économique et administrative (CPCEA), la partie qui perd le procès est condamnée au dépens, sauf décision contraire motivée du juge.

En l'espèce, il faut relever qu'en plus d'autres frais nécessaires au procès, la créancière COFINA Guinée SA a dû supporter toute seule les frais d'expertise qui s'élèvent à la somme de 31.646.820 GNF, comme le démontre la facture émise par l'expert le 08 décembre 2021.

Ainsi, ce montant ainsi que les autres dépens sont mis solidairement à la charge de l'affectant hypothécaire NABE et la débitrice SOGECOPRES de sorte que la créancière COFINA SA peut l'ajouter d'ores et déjà au montant garanti par Fatoumata NABE pour se faire payer par celle-ci à hauteur de 563.766.820 GNF (c'est-à-dire le montant garanti de 532.120.000 GNF + les frais d'expertise de 31.646.820 GNF).

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, par défaut, en matière commerciale et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré ;

En la forme : Reçoit la société COFINA Guinée SA en son action ;

Au fond :

Constate que la société SOGECOPRES SARL reste devoir à la société COFINA Guinée SA la somme de 969.400.000 GNF ;

Constate que madame Fatoumata NABE s'est portée caution hypothécaire en affectant et hypothéquant, au profit de la COFINA Guinée SA et en second rang, son immeuble à hauteur de 532.120.000 GNF ;

Constate l'inexécution de la SOGECOPRES SARL et madame Fatoumata NABE ;

En conséquence, attribue à la COFINA Guinée SA, en paiement partiel de sa créance, l'immeuble objet du titre foncier n° 09281/2007/TF de Conakry, d'une contenance totale de 469,233 m², sis à Sonfonia-Radar, commune de Ratoma, Conakry ;

Dit que cette attribution éteint l'engagement de SOGECOPRES SARL à l'égard de COFINA Guinée SA ;

Ordonne à la société COFINA Guinée SA de payer à madame Fatoumata NABE la différence de 69.169.592 GNF ;

Dit que la COFINA Guinée SA conserve le droit de se faire payer le reliquat de sa créance par la débitrice SOGECOPRES SARL, soit la somme de 437.280.000 GNF ;

Ordonne à la conservation foncière de Conakry de procéder à la mutation de l'immeuble en faveur de COFINA Guinée SA et la renvoie à la jouissance entière et exclusive de cet immeuble ;

Déboute la société COFINA Guinée SA du surplus de ses prétentions ;

Met les dépens à la charge des défenderesses ;
Le tout en application des articles 198, 199 et 200 de
l'AUVE, 131 et 741 du CPCEA ;

Et la minute est signée par le Président et la Greffière

Pour copie conforme

Conakry, le 03 janvier 2022

Le Chef du greffe