

Appel M03 du 22 08 19 3000 NG

TA/NB/KV

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0975/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 09/05/2019

Affaire :

- 1/La Société ATLANTIQUE ASSURANCE COTE D'IVOIRE SA,
- 2/ La Société STAMVIE
- 3/ La Société GROUPEMENT TOGOLAIS D'ASSURANCE COMPAGNIE AFRICAINE D'ASSURANCE-VIE dite GTC2A-VIE (la SCPA KONAN LOAN & Associés)

Contre

- 1/ La société Civile Immobilière dite SCI-GYAM (SCPA DAKO & GUEU)
- 2/ La Société de Promotion Immobilière dite SOPIM (SCPA DAKO & GUEU)
- 3/ la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI (Maître BINTA BAKAYOKO)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit les Sociétés ATLANTIQUE ASSURANCE COTE D'IVOIRE SA, STAMVIE, GROUPEMENT TOGOLAIS D'ASSURANCE COMPAGNIE AFRICAINE D'ASSURANCE-VIE dite GTC2A-VIE en leur action ;

Les y dit partiellement fondées ;

Met hors de cause la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI ;

Ordonne le déguerpissement de la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et de la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM de l'immeuble objet du titre foncier N°25.008 de la circonscription foncière du Plateau

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 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 DJOKO MARIA épouse DADJE, TUO ODANHAN AKAKO, Messieurs YAO YAO JULES, DICOH BALAMINE, DOSSO IBRAHIMA et DAGO ISIDORE, Assesseurs ;

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

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

La Société ATLANTIQUE ASSURANCE COTE D'IVOIRE SA, société anonyme au capital d'un milliard six cent soixante-six millions six cent soixante-dix mille (1.666.670.000) francs CFA, ayant son siège social à Abidjan, 15 Avenue Joseph ANOMA, à & BP 1841 Abidjan 01, représentée par son Directeur Général, Madame N'GUESSAN Rosalie épouse ;

2/ La Société STAMVIE Société Anonyme au capital de 2 000 000 000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan Plateau 15 Avenue Joseph Anomat, 01 BP 1337 Abidjan 01, représentée par son Directeur Général monsieur ABOUANOU XAVIER, Administrateur de société demeurant au siège susdit ;

La Société GROUPEMENT TOGOLAIS D'ASSURANCE COMPAGNIE AFRICAINE D'ASSURANCE-VIE dite GTC2A-VIE, société anonyme au capital de 1.000.000.000 de francs CFA, ayant son siège social à Lomé, 14 rue Koumouré, BP 331, représentée par son Directeur Général Monsieur GBIKPI DATE CLAUDE ;

Demanderesse représentée par son conseil **la SCPA**

12079
Com
Lyon



Condamne la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM à leur payer la somme de 100.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Les déboutent du surplus de leurs prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA KONAN-LOAN & Associés, Avocats aux offres de droit.

KONAN LOAN & Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody les II Plateaux, les Vallons, Cité Lemania Lot 187 bis, 01 BP 1366 Abidjan 01, Tel : 22 41 74 41 ;

D'une part ;

Et ;

La société Civile Immobilière dite SCI GYAM au capital de 1.000.000 de francs CFA ayant son siège social à Abidjan Plateau, résidence Gyam, Angle Boulevard Clozel Avenue Marchand, 04 BP 4 Abidjan 04 ;

La Société de Promotion Immobilière dite SOPIM, société anonyme avec conseil d'administration au capital de 600.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Commune du Plateau ;

La Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI, société anonyme au capital de 46.636.580.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Commune du Plateau, 04 BP 4 Abidjan 04, Tel : 20 32 82 18 ;

Défenderesse représentée par son conseil, **Cabinet OBENG, KOFFI, FIAN & Associés, Avocats** près la Cour d'Appel d'Abidjan,

D'autre part ;

Enrôlée le 15 Mars 2019 pour l'audience du 21 Mars 2019, l'affaire a été appelée et une mise en état a été ordonnée, 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 N°573 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

Ouï les parties les parties en leurs demandes, moyens et fins ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier de la procédure ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier de justice en date du 08 Mars 2019, la Société ATLANTIQUE ASSURANCE COTE D'IVOIRE SA, la Société STAMVIE et la Société GROUPEMENT TOGOLAIS D'ASSURANCE COMPAGNIE AFRICAINE D'ASSURANCE-VIE dite GTC2A-VIE ont fait servir assignation à la société Civile Immobilière dite SCI GYAM, à la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM et à la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège, pour s'entendre :

- ordonner le déguerpissement des défenderesses de l'immeuble objet du titre foncier N°25.008 de la circonscription foncière du Plateau qu'elles occupent sans droit ni titre ;
- condamner la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM à leur payer la somme de 252.756.000 FCFA à réévaluer jusqu'à la date du jugement ;
- ordonner l'exécution provisoire tant de la décision de déguerpissement que du paiement de l'indemnité d'occupation ;
- condamner les défenderesses aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demanderesses exposent que la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM a obtenu auprès de la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI un prêt d'un montant de 800.000.000 FCFA, lequel prêt a été garanti par une hypothèque portant sur un immeuble de sept (07) étages et trois (03) sous-sols, objet du titre foncier N°25.008 de la circonscription foncière du Plateau et appartenant à la société Civile Immobilière dite SCI GYAM ;

A l'échéance dudit prêt, la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM n'ayant pu honorer ses engagements, une procédure de saisie immobilière a été initiée sur l'immeuble sus indiqué à l'issue de laquelle elles ont été déclarées adjudicataires ;

Elles indiquent que le prix de l'adjudication qui était de 2.050.000.000 FCFA a été entièrement payé et à la suite de nombreuses procédures, l'adjudication du bien immobilier a été confirmée ;

Elles font savoir qu'elles ont sollicité et obtenu un arrêté de concession définitive portant sur ledit immeuble qui leur consacre la propriété définitive dudit immeuble ;

Cependant, précisent-elles, la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM ont continué d'occuper l'immeuble querellé et perçoivent toujours les loyers y provenant ;

C'est pourquoi, elles sollicitent qu'il soit prononcé leur déguerpissement, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et qu'elles soient condamnées à leur payer la somme de 252.756.000 FCFA à réévaluer jusqu'à la date du jugement en tenant compte du loyer mensuel évalué à la somme de 21.063.000 FCFA ;

Réagissant aux écritures des défenderesses ci-après désignées, les demanderesses font valoir à nouveau que l'article 324 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ne met pas à la charge de l'adjudicataire le reversement du reliquat du prix de vente de l'immeuble ;

Elles ajoutent que l'acte d'adjudication a bien été signifié auxdites défenderesses ;

En réplique, la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM exposent que suite à la vente de leur immeuble, et après déduction du prêt bancaire de 800.000.000 FCFA et d'autres frais annexes, les demanderesses n'ont pas mis à leur disposition le reliquat du prix de vente de l'immeuble objet du titre foncier N°25.008 de la circonscription foncière du Plateau soit près d'un milliard de FCFA ;

Elles ajoutent que l'acte d'adjudication ne leur a pas été signifié pour pouvoir produire son effet de droit ;

Elles indiquent qu'elles ont intérêt à se maintenir dans les lieux loués en attendant que le reliquat du prix de vente de leur immeuble leur soit reversé ;

Elles prient donc le Tribunal de céans de débouter les demanderesses de leur action, parce mal fondée ;

La Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI a été assignée à son siège social, les autres défenderesses ont comparu et conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du 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 en partie indéterminé ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la mise hors de cause de la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI

Il ressort de l'acte d'assignation ainsi que des différentes écritures des demanderesses que, bien qu'ayant été assignée, aucune demande n'a été formulée contre la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI ;

Dans ces conditions, il y a lieu de la mettre hors de cause ;

Sur la demande aux fins de déguerpissement

Les demanderesses sollicitent le déguerpissement de la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et de la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM de l'immeuble objet du titre foncier N°25.008 de la circonscription foncière du Plateau qu'elles occupent sans droit ni titre tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

L'action en complainte reconnue au possesseur d'un bien immobilier, a pour objet de mettre un terme à tout trouble causé à sa possession, à condition que celui-ci soit la résultante d'une occupation sans droit ni titre, donc d'une voie de fait de son auteur ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant des pièces produites que suite à l'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier N°25.008 de la circonscription foncière du Plateau, les demanderesses ont été déclarées adjudicataires dudit immeuble et ont entièrement payé le prix de l'adjudication arrêté à la somme de 2.050.000.000 FCFA ;

Il est établi qu'à la suite de ce paiement, les demanderesses ont sollicité et obtenu un arrêté de concession définitive portant sur ledit immeuble qui leur consacre la propriété définitive dudit immeuble ;

La société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM prétendent qu'elles ont intérêt à se maintenir dans les lieux au motif que les demanderesses ne leur ont pas restitué le reliquat du prix de l'adjudication conformément aux dispositions de l'article 324 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Toutefois, il est acquis qu'après l'adjudicataire de l'immeuble objet d'une saisie immobilière l'adjudicataire a l'obligation d'accomplir toutes les formalités en vue de la mutation de la propriété de l'immeuble vendu, en son nom ;

Il est établi, comme ressortissant des pièces produites que les demanderesses ont sollicité et obtenu un arrêté de concession définitive (ACD) portant sur le lot querellé en leurs noms ;

Ainsi, même s'il revient, en pratique, aux demanderesses l'obligation de restituer le reliquat du prix de vente de l'immeuble au débiteur conformément à l'article 324 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, ce dernier ne peut valablement se maintenir sur les lieux dans la mesure où il n'est plus propriétaire de l'immeuble vendu ;

En effet, par l'adjudication, la propriété de l'immeuble a été transférée aux demanderesses qui doivent pouvoir aisément jouir des éléments constituant ladite propriété en l'occurrence l'usus, le fructus et l'abusus ;

C'est donc à tort que la société Civile Immobilière dite SCI

GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM prétendent se maintenir sur le terrain litigieux jusqu'à restitution du reliquat du prix de vente de l'immeuble saisi et vendu, droit au maintien non prévu d'ailleurs par l'acte uniforme et qui ne peut au demeurant être invoqué dans la présente procédure ;

En effet, l'adjudication, qui est assimilée à une vente, consomme l'expropriation du saisi et opère transfert de propriété de l'immeuble saisi à l'adjudicataire de sorte que ce dernier a droit à la délivrance de l'immeuble, des loyers et des fruits perçus ou échus depuis le jugement de l'adjudication ;

Il s'ensuit que, par l'effet de l'adjudication qui n'a pas été remise en cause en l'espèce, le débiteur saisi, en l'occurrence la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM, deviennent des occupants sans droit ni titre et doivent libérer les lieux loués ;

En s'opposant à la jouissance de l'immeuble vendu, elles se livrent à des actes constitutifs de trouble de jouissance de l'immeuble susdit et commettent donc une voie de fait, les exposant au déguerpissement ;

Dès lors, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et de la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM de l'immeuble objet du titre foncier N°25.008 de la circonscription foncière du Plateau qu'elles occupent sans droit ni titre tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

**Sur la demande aux fins de paiement de la somme de
252.756.000 FCFA à réévaluer jusqu'à la date du
jugement**

Les demanderesses sollicitent la condamnation de la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et de la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM à leur payer la somme de 252.756.000 FCFA à réévaluer jusqu'à la date du jugement en tenant compte d'un loyer mensuel de 21.063.000 FCFA ;

Il est constant comme ressortant des pièces produites qu'en dépit de l'adjudication, la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM se sont maintenues dans les lieux empêchant ainsi les défenderesses de jouir de l'immeuble qu'elles ont acquis ;

Il a été sus jugé que l'adjudication opère transfert de propriété de l'immeuble saisi à l'adjudicataire de sorte que ce dernier a droit à la délivrance de l'immeuble, des loyers et des fruits perçus ou échus depuis le jugement de l'adjudication ;

L'indemnité d'occupation du fait de cette occupation sans droit ni titre reste due ;

Toutefois, aucune pièce produite au dossier ne permet à la juridiction de céans d'apprécier le montant du loyer mensuel invoqué ;

Dans ces conditions, il s'impose au Tribunal d'arbitrer le montant de l'indemnité d'occupation ;

Dès lors, il y a lieu de condamner la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM à leur payer la somme de 100.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation et de débouter les demanderesses du surplus de cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

Les demanderesses sollicitent l'exécution provisoire de la présente la décision ;

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *outre les cas où elle est prescrites par la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office nonobstant opposition ou appel, s'il y a titre authentique ou privé non contesté, aveu ou promesse reconnue.* » ;

Il s'induit de ce texte que l'exécution provisoire, ou par provision, est de droit, lorsqu'il existe, notamment, un titre authentique ou privée non contesté et le juge doit la

prononcer d'office ;

En l'espèce, il a été produit au dossier, un arrêté de concession définitif N°18-00547 du 15 Mars 2018 qui atteste que les demanderessees sont désormais propriétaires de l'immeuble objet du titre foncier N°25.008 de la circonscription foncière du Plateau ;
Cet acte constitue un titre authentique qui ne souffre d'aucune contestation ;

En outre, il y a urgence à ce que les demanderessees puissent jouir de leur droit de propriété ;

Dès lors, il convient d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM succombant, il y a lieu de leur faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Reçoit la Société ATLANTIQUE ASSURANCE COTE D'IVOIRE SA en son action ;

Met hors de cause la Banque Atlantique de Côte d'Ivoire dite BACI ;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et de la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM de l'immeuble objet du titre foncier N°25.008 de la circonscription foncière du Plateau qu'elles occupent sans droit ni titre tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM à leur payer la

somme de 100.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Les déboute du surplus de leurs prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société Civile Immobilière dite SCI GYAM et la Société de Promotion Immobilière dite SOPIM aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA KONAN-LOAN & Associés, Avocats aux offres de droit.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



150000

1,5% x 100.000.000 = 1.500.000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 12 mai 2019
REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 54
N° 1129 Bord 128/06

DEBET : un million cinq cent mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]

28

