

18.100

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

13 MAI 2019

DNLN

N°304

DU 19/03/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE PERSPECTIVE  
2000 DITE  
« PERSPECTIVE 2000 »  
« MAITRE ASSAMOI  
N'GUESSAN  
ALEXANDRE »

C/

M .N'DATHZ ANOMA  
ANTOINE

« SCPA SORO BAKO ET  
ASSOCIES »



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 19 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi dix neuf mars deux mille dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY,  
Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Monsieur GNAMBA MESMIN  
Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la  
Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOUNAYE BRIGITTE  
EPOUSE KOFFI, GREFFIER,

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

ENTRE : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PERSPECTIVE  
2000 DITE « PERSPECTIVE 2000 », dont le siège social est sis  
à Abidjan Cocody Riviera III, prise en la personne de son  
liquidateur Monsieur EDI RENE, Expert Comptable, demeurant au  
siège de la dite société.

APPELANTE

Représentée et concluant par le cabinet ASSAMOI N'GUESSAN  
ALEXANDRE, Avocat à la cour, son conseil

## D'UNE PART

ET : MONSIEUR N'DATHZ ANOMA ANTOINE, né le 03 avril 1932 à GRAND BASSAM, de nationalité ivoirienne, Administrateur de société, demeurant à Abidjan Cocody les II plateaux.

## INTIMEE

Représenté et concluant par LA SCPA SORO BAKO ET ASSOCIES,  
Avocats à la cour, son conseil ;

## D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 ;

FAITS : Le tribunal de première instance d'Abidjan, statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance N°4312/I7 du 27/12/2017 aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 03 avril 2018, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PERSPECTIVE 2000 DITE « PERSPECTIVE 2000 » déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné MONSIEUR N'DATHZ ANOMA ANTOINE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 10 avril 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance.

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°604 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 15 Janvier 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 19 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 19 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Entendu les parties en leurs conclusions, prétentions et moyens ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 03 avril 2018, la Société Immobilière Perspective 2000 dite SCI PERSPECTIVE 2000, agissant par le biais de son liquidateur, Monsieur EDI René et ayant pour conseil, Maître ASSAMOI N'GUESSAN Alexandre, Avocat à la Cour, a interjeté appel de l'ordonnance de référé n°4312 rendue le 27 décembre 2017 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, qui l'a déboutée de son action tendant à voir rétracter l'ordonnance n°0195/2017 du 19 janvier 2017 et à ordonner conséquemment la mainlevée et la radiation de l'inscription de pré-notation sur les titres fonciers n° 50 420, 42 794, 85 759, 53 341 et 50 420 du livre foncier de Bingerville/Cocody ;

Il résulte des énonciations de l'ordonnance attaquée et des pièces du dossier que la SCI PERSPECTIVE 2000, société de promotion immobilière, ayant pour objet social de construire des maisons pour les vendre, a été mise en liquidation judiciaire, suite à de graves difficultés financières, à la demande de ses associés, Messieurs MANKE André et N'DHATZ ANOMA Antoine, ses fondateurs ;

Estimant que Monsieur EDI René, nommé liquidateur de ladite société n'accomplissait pas sa mission dans les règles de l'art, notamment parce qu'il bradait les biens de cette société sans leur rendre compte, lesdits associés l'assignaient aux fins de remplacement devant le tribunal d'Abidjan dont la décision de rejet fait l'objet d'un appel encore pendant ;

En attendant l'issue de ce procès, à titre conservatoire, Monsieur MANKE André, l'un des associés obtenait qu'il soit ordonné la suspension de tout acte de disposition par le liquidateur, tandis que l'autre, Monsieur N'DHATZ ANOMA Antoine, intimé à la présente instance, obtenait l'autorisation d'inscrire une pré-notation sur les immeubles de ladite société sus indiqués ;

Ayant été déboutée de son action en rétraction de l'ordonnance accordant cette dernière mesure et en mainlevée de celle-ci, la SCI PERSPECTIVE 2000, par l'entremise de son liquidateur, fait appel de cette décision qu'elle trouve critiquable pour un double motif : -d'abord, elle estime que cette société étant en liquidation, l'intimé n'a pas intérêt ni qualité pour agir, d'autant que seuls les créanciers réunissent ces conditions pour agir en vue du paiement de leurs créances ;

-ensuite les conditions prescrites par l'article I60 du Décret du 26 juillet 1932 relatif au régime foncier, à savoir que non seulement le requérant de la pré-notation doit justifier du grief que lui cause la mention incriminée au livre foncier, mais, en outre, doit introduire après l'obtention de la pré-notation une action tendant à voir modifier ou annuler l'inscription dont s'agit, ne sont pas réunies dans le cas d'espèce ;

Dès lors, arguant que le premier juge ne pouvait rejeter son action du seul fait, comme il l'a retenu, qu'une action en remplacement du liquidateur était en cours, elle conclut à l'infirmité de sa décision en toutes ses dispositions ;

En réplique, l'intimé rétorque, sur le moyen de défaut d'intérêt et de qualité pour agir, qu'étant entendu que la SCI PERSPECTIVE 2000 est propriétaire de plusieurs immeubles d'une valeur considérable, ses associés sont créanciers de cette société, après désintéressement des autres créanciers, pour le surplus pouvant leur permettre de récupérer les sommes importantes qu'ils ont investi ; il a donc bel et bien qualité et intérêt à agir pour la préservation de ses intérêts ;

Sur le fond, il allègue que Monsieur EDI René n'a plus la qualité de liquidateur, d'autant qu'il avait, aux termes de l'article 216 de l'Acte uniforme relatif aux sociétés commerciales et au groupement d'intérêt économique, un délai de trois ans pour clôturer la liquidation, alors, qu'ayant été désigné depuis le 24 mars 1999, cela fait 27 ans qu'il est chargé de cette liquidation ;

Par ailleurs, à cause de ses nombreux manquements dans l'accomplissement de sa mission, les associés ont sollicité qu'il soit pourvu à son remplacement et cette procédure est encore pendante et il lui a été interdit d'effectuer tout acte de disposition sur les biens immobiliers de la société en liquidation jusqu'à ce qu'intervienne une décision définitive sur sa révocation ;

Selon l'intimé, c'est donc pour éviter toutes les malversations auxquelles s'est livré le liquidateur au détriment des créanciers qu'il a sollicité l'inscription d'une pré-notation sur les biens immobiliers de la société en cause, de telle sorte que cette mesure préventive est justifiée, car Monsieur EDI René est susceptible de modifier frauduleusement les titres fonciers litigieux pour son propre compte, notamment par des actes de cession frauduleux ; il importe argue-t-il de l'en empêcher par le maintien de cette pré-notation en le déboutant de son appel pour confirmer l'ordonnance déferée ;

## SUR CE

## EN LA FORME

### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé ayant conclu, il échet de dire que la décision est contradictoire ;

### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la SCI PERSPECTIVE 2000, agissant par le biais de son liquidateur, est recevable pour avoir été relevé dans le respect des prescriptions légales ;

### AU FOND

#### Sur la fin de non-recevoir de l'action de l'intimé opposée par l'appelante

Considérant la SCI PERSPECTIVE 2000 excipe, par le canal de son liquidateur, de la fin de non-recevoir de l'action de Monsieur N'DATHZ ANOMA Antoine, pour ce motif qu'il n'a ni intérêt, ni qualité pour agir, conformément à l'article 03 du code de procédure civile, commerciale et administrative, n'étant pas créancier de cette société ;

Considérant que la mesure d'inscription d'une pré-notation sur un immeuble est une mesure préventive et donc conservatoire destinée à empêcher des transactions sur un bien immobilier en attendant que soit exercée l'action au fond tendant à voir modifier ou annuler une inscription frauduleusement effectuée au livre foncier sur ledit bien ;

Qu'en tant que telle, toute personne qui a intérêt à la conservation des immeubles concernés par cette mesure a qualité et intérêt à agir ;

Or, considérant que s'il est vrai que la société PERSPECTIVE 2000 a été mise en liquidation, elle l'a été à la demande de ses associés, qui l'ont créée, de sorte que la bonne exécution des opérations de liquidation les intéresse ;

Que dès lors, Monsieur N'DATHZ ANOMA Antoine a bien intérêt et qualité pour agir en conservation des biens immobiliers de ladite société ;

Qu'il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir opposée par l'appelante comme inopérante en l'espèce ;

#### Sur le bien-fondé de la mesure de pré-notation

Considérant qu'il est constant que l'action des associés de la SCI PERSPECTIVE 2000 en révocation du liquidateur judiciaire désigné est fondée non seulement sur l'expiration de son mandat mais encore sur des malversations alléguées à son encontre dans l'exécution de sa mission et précisément dans la cession des biens immobiliers de ladite société ;

Que cette action étant encore pendante et rien ne disant que cette révocation ne sera pas prononcée, il est bon que la vente des immeubles litigieux, qui a d'ailleurs été suspendue par arrêt n°280 rendu le 30 mai 2017 par la Cour d'Appel de céans, devenu définitif, ne soit pas poursuivie, en l'état ;



Considérant que, dès lors, la mesure de pré-notation sollicitée en la cause, ainsi qu'il a été relevé plus haut, en ce qu'elle tend à voir protéger les immeubles de ladite société dans l'attente de l'issue du procès en révocation du liquidateur désigné est justifiée ;

Qu'en effet, laisser le liquidateur vendre ces immeubles dans les conditions décrites par les associés pourrait conduire à des inscriptions frauduleuses sur les immeubles litigieux et causé préjudice aussi bien aux associés qu'aux créanciers de ladite société ;

Considérant qu'en conséquence de tout ce qui précède, il convient de dire l'appel de la SCI PERSPECTIVE 2000, agissant par son liquidateur, mal fondée, la débouter de toutes ses prétentions pour confirmer l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

### Sur les dépens

Considérant que l'appelante succombe ;  
Qu'il sied de la condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

Déclare la Société Immobilière Perspective 2000 dite SCI PERSPECTIVE 2000, agissant par le biais de son liquidateur, Monsieur EDI René, recevable en son appel ;

L'y dit cependant mal fondée ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt et de qualité pour agir excipée par elle ;

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

La condamne aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été publiquement prononcé par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;  
Et ont signé le Président et le Greffier./.



1100 28 28 13

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 21 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 40  
N° 228 Bord 45/199  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
