

KV

N°413 CIV/19

Du 28/06/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

LA SOCIETE IMMOLIERE
RESIDENCE DIANA

(Me AMADOU FADIKA)

C/

-LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE LES CEDRES

(Maître YAO KOFFI)

ET AUTRES

(SCPA DOGUE-ABBE YAO

& ASS)



**GROSSE
EXPEDITION**
Delivree, le 13/08/19
à Dogue Abbe Yao

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....
CHAMBRE PRESIDENTIELLE
.....

AUDIENCE DU VENDREDI 28 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle,
séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience
publique ordinaire du Vendredi vingt huit juin deux mille
dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs AFFOUM HONORE JACOB et OULAI
LUCIEN, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maitre N'GOUAN OLIVE,
Attachée des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

LA SOCIETE IMMOBILIERE RESIDENCE
DIANA, en abrégé SIRD, société Civil Particulière
FCFA, dont le siège social est à Abidjan, Marcory Zone
4C, Rue Thomas Edition 01 BP 235 Abidjan 01,
poursuites et diligences de son représentant légal,
Monsieur WILLIAM FARHAT, gérant audit siège ,

APPELANTE

Représentée et concluant par Me AMADOU FADIKA,
avocat à la cour leur conseil ;

D' UNE PART

ET :

-LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES CEDRES, dénommée SCI CEDRES, société civile de type particulier, au capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Treichville, 16 BP 387 Abidjan 16, Tel : 21242746, prise en la personne de son représentant légal, monsieur DAHER ZEIN EDDINE, gérant, de nationalité libanaise.

LA SOCIETE GENERAL DE BANQUE DE CÔTE D'IVOIRE dite SGBCI, SA avec Conseil d'administration, sise à Abidjan, Plateau 5&7 Avenue Joseph Anoma, 01 BP 1355 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal ;

LA BANQUE INTERNATIONALE POUR LE COMMERCE DE CÔTE D'IVOIRE dite BICICI, SA avec Conseil d'administration, sise à Abidjan, Plateau Avenue Franchet d'Espérey, 01 BP 1298 Abidjan 01, Tél : (225) 20 20 16 00, prise en la personne de son représentant légal ;

LA BANQUE INTERNATIONALE POUR L'AFRIQUE DE L'OUEST DE CÔTE D'IVOIRE dite BIAO, devenue NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE SA, sise à Abidjan, Plateau Avenue Joseph Anoma, Tel : 20 20 07 20, fax : 20 20 07 00, prise en la personne de son représentant légal ;

LA BANQUE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE TAVAUX PUBLICS (BICT), SA, sise à Abidjan 01 BP 3729 Abidjan 01 ;

LA BANQUE REAL DE CÔTE D'IVOIRE, SA, sise à Abidjan 04BP 411 Abidjan 04 ;

LA BANQUE OF CREDIT AND COMMERCE INTERNATIONAL dite BCCI, sise à Abidjan, immeuble GECEDA, Boulevard de la république, 01BP 1397, prise en la personne de son représentant légal ;

LA CHASE MAHANTTAN-BANKS, dont le siège est à NEW YORK, 1 chase Manhattan Plaza, prise en sa succursale CÔTE d'IVOIRE, RCCM N°31686, sise à Abidjan, Plateau 12 Avenue Joseph Anoma ;

LA SOCIETE GILESPIE BROTHERS AND COMPAGNY LIMITED, sise à Ling House Dominion Street LONDON E.C.2;

MONSIEUR SALIM FARHAT, Administrateur de société, né le 28 mai 1934, au Sénégal, actionnaire de la Société Civil Immobilière Résidence DIANA, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Plateau, Tel : 20 32 3021 ;

INTIMES

Représentés et concluant respectivement par Maître YAO KOFFI et SCPA DOGUE-ABBE YAO & ASS, avocats à la cour leur conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°49 du 16 février 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploits en date 26 mai 2017, 29 mai 2017 et 30 mai 2017, **LA SOCIETE IMMOBILIERE RESIDENCE DIANA**, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES CEDRES et autres** et par exploit en date du 19 mai 2017, la BICICI et autre ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé, par le même exploit assigné également **LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES CEDRES et autres** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 23 juin 2017, Pour entendre annuler, ou infirmer ledit arrêt;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°904 de l'an 2017;



Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 08 juin 2018, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;
Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 08 juillet 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

Déclarer recevable les appels relevés ;

Les y dire cependant mal fondés ;

Confirmer le jugement attaqué

Condamner les appelants aux dépens.

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 22 février 2019, délibéré qui été rabattu au 05 avril 2019 puis au 28 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 28 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu un l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public datées du 02 Juillet 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Il résulte des énonciations du l'ordonnance attaquée que suivant deux exploits séparés datés des 7 et 8 Juin 2016, comportant tous deux ajournement au 16 Juin 2016, la société civile immobilière les CEDRES dite SCI LES CEDRES a délaissé assignation à la société Résidence DIANA et dix(10) autres, à l'effet de comparaître par-devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan aux fins de s'entendre :

-ordonner la radiation de l'hypothèque conventionnelle d'un montant de 3.518.420.000 francs CFA inscrite au livre au livre foncier le 30 Mars 1985 au bénéfice du pool bancaire BIAO-CI,BCCI,CHASE MANHANTTAN,BICICI,GILLESPIE BROTHERS, REAL BANK,SGBCI et BICT ;

-ordonner également la radiation de l'hypothèque conventionnelle subrogative d'un montant de 650.000.000 de francs CFA, inscrite au livre foncier le 23 Juillet 2015, au profit de FARHAT SALIM, comme non justifiée ;



Suivant jugement civil n°49 du 16 février 2017, la juridiction saisie s'est prononcée comme ci-dessous :

« Statuant, publiquement, contradictoirement à l'égard de la SCI DIANA, du Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Marcory, ainsi que des banques NSIA, BICICI, SGBCI, sa, et par défaut à l'encontre de FARHAT SALIM, la BANQUE REAL de Côte d'Ivoire, Bank of Credit and Company Ltd et la Banque Publique dite BICT en matière civile et en premier ressort ;

En la forme

Ordonne la jonction des procédures RG 5349/2016 et RG 5350/2016 ;

Au fond

Déclare la SCI les CEDRES bien fondée en son action ;

Ordonne la radiation des hypothèques prises sur la parcelle de terrain, objet du Titre Foncier n°24.612 de Bingerville, suivant acte notariés consentis les 30 Mars 1985 et 23 Juillet 2015 ;

Met les dépens à la charge de SCI DIANA et 10 autres » ;

Suivant exploits d'Huissier de justice datés des 26 Mai 2017 et 29 Mai 2017, la Société Immobilière Résidence DIANA dite SIRD, a relevé appel dudit jugement;

Par exploit daté du 19 Mai 2015, la NSIA (ex BIAO) et la BICICI ont également interjeté appel contre la même décision ;

Après avoir conclu à la recevabilité de leurs appels respectifs, en ce sens qu'ils sont respectueux des exigences de forme et de délai prévues par la loi, elles sollicitent, par le canal de Maître MOHAMED Lamine Faye, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, l'infirmerie de l'arrêt entrepris ;

Au soutien de leur recours, elles exposent que, pour sûreté du remboursement d'un prêt d'un montant de 3.518.420.000 francs, la Société Immobilière Résidence DIANA a consenti une double inscription hypothécaire portant sur une parcelle de terrain d'une contenance de 4.849 m², sise à Marcory, Titre Foncier n°26.612 de la circonscription foncière de Bingerville, respectivement à un pool bancaire, dont la BICICI, la SGBCI et la BIAO devenue NSIA-BANQUES, le 30 Mars 1985, puis, à FARHAT Salim, le 23 Juillet 2015 ; que devenue propriétaire de ladite parcelle, suivant certificat de propriété daté du 10 Août 2010, la SCI les CEDRES a sollicité du Tribunal de Première Instance d'Abidjan la radiation desdites hypothèques ; suivant le jugement ci-dessus spécifié, ladite juridiction y a fait droit ;



Pour démontrer que c'est à tort que le premier Juge s'est déterminé dans ce sens, la NSIA Banque et la BICICI invoquent, d'une part, la violation de l'article 2114 du code civil sur les biens et les obligations, aux termes duquel « l'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation... elle les suit dans quelques mains qu'ils passent » ; qu'il en résulte, notent-elles, un droit de suite qui reste attaché à l'immeuble qui en fait l'objet, tant que la créance garantie n'a pas été payée ;

Elles poursuivent en faisant remarquer que, le législateur n'ayant prévu aucune distinction relativement au mode de transmission dudit bien, c'est à tort que le Tribunal a soutenu que « ...le droit de suite du créancier hypothécaire ne peut s'exercer à l'encontre d'un tiers ne tenant pas ses droits du débiteur initial » ;

Elles en déduisent que, l'arrêté du 27 Avril 2005, suivant lequel le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme a prononcé le retour au domaine privé de l'Etat du bien immobilier dont s'agit ne saurait affecter le droit de suite qui caractérise l'hypothèque, jusqu'à extinction complète de l'obligation garantie ;

Elles notent, d'une autre part, la décision querellée viole également l'article 223 de l'acte uniforme OHADA relatif aux sûretés ; en ce sens que ledit texte consacre les mêmes exigences en prescrivant que « le droit de suite s'exerce contre tout tiers détenteur de l'immeuble dont le titre est publié postérieurement à l'hypothèque... » ; Que, par voie de conséquence, les hypothèques querellées subsistent tant que les créanciers hypothécaires, en l'espèce, le pool bancaire et FARHAT Salim ne sont pas désintéressés ;

Pour conclure également à l'existence de ce droit de suite au profit de ses créanciers hypothécaires, la Société Immobilière Résidence DIANA invoque, pour sa part, la méconnaissance par le Tribunal des articles 42 et 45 du décret du 26 Juillet 1932 portant organisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale française, qui prévoit la même étendue de la garantie prévue au profit du créancier hypothécaire ;

En réplique, la SCI les CEDRES conclut au mal fondé des appels interjetés et, subséquemment, à la confirmation du jugement entrepris ;

Reprenant l'essentiel des moyens par elle exposés devant le premier Juge, elle fait valoir que le droit de suite tel qu'invoqué par les appelants ne trouve pas à s'appliquer, en l'espèce ; elle explique, pour ce faire, que ledit droit ne s'exerce que si le bien a été transmis par celui qui a consenti l'hypothèque à un tiers et, ainsi de suite, jusqu'à ce que la créance à l'origine de l'inscription soit éteinte ; or, relève-t-elle, elle ne tient pas ses droits de la Société Immobilière DIANA, mais plutôt de l'Etat de Côte d'Ivoire, qui a régulièrement prononcé le retour de la parcelle de terre

objet du litige dans son domaine privé, avant de la lui attribuer ; en témoigne, dit-elle, le certificat de propriété foncière a elle délivré, le 10 Août 2010, par le Conservateur de la propriété foncière ;

Elle en déduit que, c'est à bon droit que tirant motif de ce qu'elle est tierce à la convention de prêt ainsi que des deux hypothèques conventionnelles querellées, le premier Juge a ordonné leur radiation ;

Le Ministère Public, à qui le dossier de la procédure a été communiqué, a conclu à la confirmation du jugement entrepris ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que pour avoir conclu, les parties ont eu connaissance du présent recours ;

Qu'il échet, pour ce faire, de statuer contradictoirement, conformément à l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le 19 Mai 2017 et le 26 mai 2017, la NSIA-BANQUES et la BICICI, d'une part, et la société Immobilière Résidence DIANA, d'autre part, ont respectivement interjeté appel contre le jugement entrepris ;

Qu'il convient de déclarer lesdits appels recevables, en ce sens qu'ils sont intervenus moins d'un mois après le 26 Avril 2017, date de signification dudit jugement ; conformément à l'article 168 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Considérant par ailleurs, que la Société Immobilière Résidence DIANA a relevé appel relevé de la même décision le 29 Mai 2017 ; qu'il échet de déclarer ledit recours irrecevable, comme hors délai ;

AU FOND

Considérant que

Considérant qu'il résulte de l'économie de l'article 2129 du code civil sur les biens et les obligations que l'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant qu'elle déclare spécialement, dans l'acte authentique qui la consacre, la nature et la situation de l'immeuble appartenant au débiteur sur lequel il consent l'hypothèque de la créance ; toute chose qui implique que, au nombre des conditions de fond de



l'hypothèque conventionnelle, il est essentielle que le constituant soit le propriétaire de l'immeuble ;

Que pareillement, les articles 190 et 203 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des suretés prescrit que l'affectation d'un immeuble en garantie d'une créance ne peut s'opérer que si ledit bien appartient au constituant ;

Qu'en l'espèce, il est constant, ainsi qu'il résulte de l'examen des pièces de l'entier dossier, notamment l'état foncier délivré le 28 mars 2019 par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques, que seul le nom de la SCI les CEDRES est mentionné dans la rubrique propriétaire, qui a vocation à préciser l'historique des propriétaires successifs de l'immeuble ; que mieux, suite aux renvois ordonnés par la Cour, pour inviter les parties à produire leur titres de propriété respectifs, seule la SCI les CEDRES s'est exécutée ; la Société Civile Immobilière DIANA n'ayant pu justifier d'un titre de propriété sur l'immeuble par elle donné en garantie de l'exécution de son obligation;

Qu'il suit de là que, n'ayant jamais été propriétaire du bien immobilier dont s'agit, la société Immobilière Résidence DIANA n'a pu valablement y consentir une hypothèque ; toute chose qui emporte, ainsi que l'a décidé le premier Juge, la radiation de l'inscription hypothécaire critiquée ;

Qu'il convient, de déclarer les appelants mal fondés en leurs recours et partant, confirmer le jugement attaqué par substitution des motifs ;

Sur les dépens

Considérant que les appelants succombent ;

Qu'il échet de leur faire supporter les dépens, conformément à l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

-Déclare la NSIA-BANQUES et la BICICI, d'une part, et la société Immobilière Résidence DIANA recevables en leurs appels intervenus respectivement les 19 Mai et 26 Mai 2017 ;

-Déclare, par contre, la société Immobilière Résidence DIANA irrecevable en son appel interjeté le 29 Mai 2017;



Au fond

Déclare la société Immobilière Résidence DIANA, la NSIA-banques et la BICICI mal fondés en leurs appels ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris par substitution des motifs ;

-Met les dépens à leur charge;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de céans les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

N102008031

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 13 AOUT 2019

REGISTRE A.J. Vol. 157 F° 59

N° 1982 Bord 03

REÇU : Vingt quatre mille francs

.....

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

