

30 000

Appel 1199 du 22/11/18

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2060/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 07/11/2018

Affaire :

LA NSIA BANQUE CI

(SCPA DOGUE ABBE YAO)

C/

1-LA SCI ROXANE

(Maître YAO KOFFI)

2-LA SOCIETE LES GALERIES

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette l'exception d'irrecevabilité des dires et observations soulevée par la NSIA BANQUE CÔTE-D'IVOIRE ;

Déclare recevable les dires et observations déposées par la Société Civile Immobilière ROXANE le 10 Juillet 2018 ;

L'y dit bien fondée ;

Constate que l'immeuble bâti d'une contenance de 3.500 m2 sis à Abidjan Marcory Zone 4C de l'île de petit Bassam, formant le lot n°96 et comprenant trois villas, n'appartient pas à la Société Civile Immobilière LES GALERIES ;

Prononce en conséquence, l'annulation de la procédure de saisie immobilière portant sur ledit bien ;

Met les dépens à la charge de la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07
NOVEMBRE 2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du sept novembre deux mille dix-huit tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

**Mesdames ABOUT OLGA épouse ZAH, KOUAHO
épouse TRAORE, Messieurs DOUKA CHRISTOPHE et
N'GUESSAN KOFFI EUGENE, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
Greffier;

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

LA NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE, anciennement dénommée la BIAO-COTE D'IVOIRE, Société Anonyme avec conseil d'administration, au capital social de 23.170.000.000 de Francs CFA, dont le siège social est à Abidjan Plateau 8-10 Avenue JOSEPH ANOMA, 01 BP 1274 Abidjan 01, Tel : 20 20 07 20, fax : 20 20 07 00, immatriculée au RCCM sous le N° CI-ABJ-1981-B-52039, inscrite sur la liste des banques de Côte d'Ivoire sous le N°A0042Q, agréée en qualité de Banque par arrêté N° 1648 du 30 décembre 1980 pris par le Ministre de l'économie et des Finances et diligences de son directeur général Monsieur LEONCE YACE, demeurant es-qualité audit siège social ;

Ayant pour conseil la SCPA DOGUE-ABBE-YAO & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 29 boulevard clozel, 01 BP 174 Abidjan 01, Tel : 20 22 21 27 / 20 21 70 55;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**1-LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ROXANE dite
SCI ROXANE,** au capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Marcory Remblais, 05 BP 2732 Abidjan 05, Tel : 21 26 01 67, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, Monsieur YAO KOUASSI PASCAL, de nationalité ivoirienne, demeurant au siège de ladite société ;

laquelle fait élection de domicile à l'Etude de Maître YAO



*14/12/18 par son mandat
19/12/18 par son mandat*

KOFFI, Avocat, près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

2-LA SOCIETE LES GALERIES, société à responsabilité limitée au capital de 65.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Marcory, Boulevard Giscard d'Estaing, face à l'Hôtel IBIS, prise en la personne de son gérant, Monsieur CHIRARA ISSA, en ces bureaux ;

Défenderesses;

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 sous les plus expressives réserves de fait et de droit ;

FAITS

Suivant cahier des charges déposé au Greffe de la juridiction de céans le 31 Mai 2018, la NSIA BANQUE COTE-D'IVOIRE a fait sommation à la société LES GALERIES d'avoir à comparaître le 25 Juillet 2018 à l'audience d'adjudication tenue par ladite juridiction, soit 07 jours après l'audience éventuelle fixée au 28 Juillet de la même année ;

Après plusieurs renvois, l'affaire a été renvoyée à l'audience éventuelle du 07 Novembre 2018, afin de statuer sur les dires et observations des parties ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Des faits de la cause, il ressort que suivant convention notariée en date des 08 Mai et 02 Juin 2018, la SCI ROXANE a donné à bail à construction à la société LES GALERIES, un immeuble bâti d'une contenance de 3.500 m² sis à Abidjan Marcory Zone 4C de l'île de petit Bassam, formant le lot n°96 et comprenant trois villas ;

Pour le financement des travaux de construction sur ledit immeuble et pour le règlement des droits et frais occasionnés par ses activités, la société LES GALERIES a sollicité et obtenu de la NSIA BANQUE CI un concours financier à hauteur de 1.050.000.000 F CFA ;

Pour garantir le remboursement de ce crédit, la société LES GALERIES a affecté en hypothèque de premier rang au profit de la NSIA BANQUE CI qui l'a accepté, l'immeuble sus décrit ainsi que les impenses et constructions à y réaliser ;

La société LES GALERIES n'ayant pas été en mesure de rembourser ce prêt selon les échéances convenues, la NSIA BANQUE CI lui a fait servir par exploit en date des 27 Février et 19 Avril 2018, un commandement de payer valant saisie immobilière transcrit le 03 Mai 2017 à la conservation foncière et des hypothèques d'Abidjan-Marcory, portant sur la somme de 1.258.180.000 F CFA en principal, intérêts et frais ;

Ce commandement précise que la société LES GALERIES devra payer ladite somme d'argent dans le délai maximum de 20 Jours à compter de sa signification, faute de quoi ledit commandement vaudra saisie à compter de sa publication ;

Ce commandement étant resté sans suite, la NSIA BANQUE CI a, par le canal de son conseil, déposé le 31 Mai 2018 au Greffe de la Juridiction de céans, sous le numéro n°159/GTCA/2018, le cahier des charges contenant les conditions et modalités de la vente forcée de l'immeuble saisi, et a sommé la défenderesse d'en prendre connaissance, afin d'y insérer ses dires et observations pour être débattus à l'audience éventuelle fixée au 18 Juillet 2017, l'audience d'adjudication devant avoir lieu le 25 Juillet 2018 ;

Faisant suite à cette sommation, la SCI ROXANE, bailleuse de la société LES GALERIES, a déposé des dires et observations au greffe de la juridiction de céans, le 10 Juillet 2018 ;

Suivant ses dires et observations, la SCI ROXANE explique que par convention notariée en date des 10 Avril 2015 et 13 Mai 2015, elle a donné à bail à construction à la société LES GALERIES, l'immeuble objet de la présente contestation avec une promesse ferme et irrévocable de vente ;

Toutefois, selon elle, la société LES GALERIES n'a pas été en mesure de respecter ses obligations résultant dudit contrat ;

Ainsi, elle indique avoir sollicité et obtenu de la juridiction de

GA

céans, par jugement RG N°2777/2017 rendu le 18 Janvier 2018, la résiliation dudit bail à construction, l'expulsion de la SCI LES GALERIES des lieux loués, ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

La SCI ROXANE souligne que la société LES GALERIES n'a exercé aucun recours contre ce jugement, de sorte qu'elle s'est faite délivrer le 06 Avril 2018 par le Greffe de la juridiction de céans, un certificat de non appel ;

Dans ces conditions, elle soutient que l'immeuble litigieux est toujours demeuré sa propriété et relève en outre, que la NSIA BANQUE n'a jamais été sa créancière ;

Par conséquent, elle conclut à l'annulation de la saisie immobilière ;

En réplique, la NSIA BANQUE fait valoir sur le fondement des articles 269 et 270-3 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de créances et des voies d'exécution, que seuls le débiteur saisi et les créanciers hypothécaires sont habilités à présenter des dires et observations à l'audience éventuelle ;

Or, selon elle, la SCI ROXANE n'a ni qualité de débiteur saisi, ni celle de créancier saisissant ;

Par conséquent, elle sollicite que ses dires et observations soient déclarés irrecevables ;

Aussi, elle sollicite que la juridiction de céans constate que la SCI LES GALERIES, débitrice saisie, n'a pas présenté de dires et observations ;

A titre subsidiaire, la NSIA BANQUE CI fait remarquer qu'il est stipulé au point VI du contrat de bail à construction ayant lié les parties : « ... *Durant toute la période du bail, le preneur pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, de privilèges et d'hypothèques...* » ;

Elle ajoute également qu'il est prévu au point XIV alinéa 1^{er} dudit contrat que : « *les constructions qui seront édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants droit durant toute la durée du présent bail à construction* » ;

Pour elle, il résulte de ces clauses que les impenses réalisées sur l'immeuble litigieux sont la propriété de la SCI LES GALERIES ;

Elle conclut que l'hypothèque donnée à son profit sur ledit immeuble, ainsi que sur les impenses est parfaitement valablement ;

Par ailleurs, se fondant sur les articles 197 et 223 de l'acte uniforme relatif au droit des suretés, elle prétend que le droit de suite qui lui est conféré par ladite hypothèque est opposable à la SCI ROXANE, en ce sens que le jugement du 18 Janvier 2018 dont se prévaut celle-ci pour revendiquer la propriété de l'immeuble litigieux est manifestement postérieur à ladite hypothèque consentie le 03 Septembre 2015 ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société LES GALERIES a eu connaissance de la procédure, d'autant que le commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié à son siège social ;

Il y a donc lieu de statuer contradictoirement ;

Sur l'exception d'irrecevabilité des dires et observations de la SCI ROXANE

La NSIA BANQUE CI excipe de l'irrecevabilité des dires et observations déposées par la SCI ROXANE, motif pris de ce qu'elle n'a ni qualité de débiteur saisi, ni de créancier inscrit, ce, conformément aux dispositions des articles 269 et 270-3° de l'acte uniforme susdit ;

En l'espèce, il est constant que la SCI ROXANE s'appuie sur le jugement RG N°2777/2017 rendu le 18 Janvier 2018 par la juridiction de céans qui a prononcé la résiliation du contrat bail à construction qu'elle a conclu avec la SCI LES GALERIES pour revendiquer la propriété des impenses réalisés sur l'immeuble objet de la saisie ;

Il s'ensuit, qu'elle présente un intérêt certain à ce que cet immeuble ne fasse pas l'objet d'adjudication au profit d'une tierce personne ;

En outre, Aux termes de l'alinéa 1^{er} de l'article 272 de l'acte

uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution: « *Les dires et observations sont jugés après échange de conclusions motivées des parties qui doit être effectué dans le respect du principe du contradictoire.* »

Ces dispositions impliquent que les dires et observations émanent des parties à l'instance ;

En l'espèce, il est constant que la SCI ROXANE a été visée dans le commandement aux fins de saisie immobilière du 27 Février 2017 ;

Le tribunal rappelle qu'à la différence du contentieux de droit commun dans lequel le procès est initié par voie d'assignation, en matière de saisie immobilière, le lien d'instance est formé par la signification du commandement aux fins de saisie immobilière ;

Ainsi, en ayant impliqué la SCI ROXANE dans ledit commandement de payer, la NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE a fait d'elle une partie au procès ;

En cette qualité de partie à l'instance, la SCI ROXANE est donc habilitée à déposer des dires et observations devant la juridiction des criées, en vue de la préservation de ses intérêts relatifs à l'immeuble ;

Dès lors, ce n'est donc pas à bon droit que la NSIA BANQUE a conclu à l'irrecevabilité des dires et observations présentés par la SCI ROXANE ;

Il y a lieu en conséquence, de rejeter cette fin de non-recevoir comme étant injustifiée ;

Sur la recevabilité de la demande

Les dires et observations ont été déposés le 10 Juillet 2018, soit bien avant le délai de 05 jours précédant l'audience éventuelle fixée au 18 Juillet 2018 ;

Dès lors, il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur la demande en annulation de la saisie immobilière

La SCI ROXANE sollicite l'annulation de la procédure de saisie immobilière, motif pris de ce que l'immeuble saisi est sa

propriété ;

En réplique, la société NSIA BANQUE CI soutient qu'en application des clauses du contrat de bail à construction ayant lié la débitrice saisie à la SCI ROXANE, la SCI LES GALERIES est toujours la propriétaire de l'immeuble saisi ;

Elle ajoute, que l'hypothèque consentie à son profit sur ledit immeuble lui confère un droit de suite qui est opposable à la SCI ROXANE ;

Pour ces raisons, elle conclut au rejet de la demande en annulation de la saisie immobilière ;

L'article 246 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : « *Le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur, qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent.*

Toute convention contraire est nulle. »

Il s'infère de ce texte que l'immeuble dont la vente forcée est poursuivie doit appartenir au débiteur ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que l'immeuble saisi par la NSIA BANQUE CI a fait l'objet d'un contrat de bail à construction conclu les 10 Avril et 13 Mai 2015, entre la SCI LES GALERIES, débitrice saisie, et la SCI ROXANE ;

Il est stipulé au point VI dudit contrat, relatif aux modalités de constitution et acquisition des droits réels que :

« Durant toute la durée du bail, le preneur pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, de privilèges et d'hypothèque et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions projetées sans l'accord du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur dans l'intérêt commun des parties et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à l'achèvement des constructions.

Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre de ces acquisitions et

en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par l'arrivée du terme ou la résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur ou ses ayants-cause, s'éteindront de plein droit, en dehors des servitudes indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti. »

De même, il est précisé au point XIV relatif à la propriété édiflée par le bailleur, que : « *Les constructions qui y seront édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants-droit pendant toute la durée du présent bail à construction.*

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-droit sur le terrain loué, ainsi que toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur ou ses ayants droit sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte. » ;

Il résulte de ces clauses contractuelles, qu'à la rupture dudit contrat de bail à construction, les impenses réalisées par le preneur qu'est la SCI LES GALERIES sur l'immeuble loué, deviennent de plein droit la propriété du bailleur, en l'occurrence, la SCI ROXANE ;

En l'espèce, il est constant qu'à l'initiative de la SCI ROXANE, la juridiction de céans a, par jugement RG N°2777/2017 rendu le 18 Janvier 2018, prononcé la résiliation du contrat de bail à construction en cause et ordonné, l'expulsion de la SCI LES GALERIES de l'immeuble loué ;

Ce jugement est à ce jour définitif, comme l'atteste le certificat de non appel délivré par le Greffe de la juridiction de céans le 06 Avril 2018 ;

Dès lors, il importe de souligner, que depuis ce jugement prononcé le 18 Janvier 2018, soit bien avant le commandement aux fins de saisie immobilière des 17 Février et 29 Avril 2018, la SCI ROXANE était propriétaire de l'ensemble immobilier objet de la saisie litigieuse ;

Il s'en induit, que ladite saisie immobilière a été pratiquée à tort

par la NSIA BANQUE CI, d'autant qu'elle porte sur un bien qui n'appartient pas à sa débitrice qu'est la SCI GALERIES ;

Dès lors, en application de l'article 246 de l'acte uniforme suscité, il y a lieu de constater que l'immeuble saisi n'appartient pas à la SCI LES GALERIES et prononcer en conséquence, l'annulation de la procédure de saisie immobilière ;

Sur les dépens

La NSIA BANQUE CI succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière d'exécution et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité des dires et observations soulevée par la NSIA BANQUE CÔTE-D'IVOIRE ;

Déclare recevable les dires et observations déposées par la Société Civile Immobilière ROXANE le 10 Juillet 2018 ;

L'y dit bien fondée ;

Constata que l'immeuble bâti d'une contenance de 3.500 m2 sis à Abidjan Marcory Zone 4C de l'ile de petit Bassam, formant le lot n 96 et comprenant trois villas, n'appartient pas à la Société Civile Immobilière LES GALERIES ;

Prononce en conséquence, l'annulation de la procédure de saisie immobilière portant sur ledit bien ;

Met les dépens à la charge de la NSIA BANQUE CÔTE-D'IVOIRE.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



N200282767

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 06 DEC 2018
REGISTRE A. J. Vol. 150 F  93
N  1952 Bord. 150/56

REÇU : Dix huit mille francs

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