COUR D'APPEL D'ABIDJAN

QUATRIEME CHAMBRE CIVILE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline –Travail

BB

G-YS/M-ABNL

ARRET N°669
DU 11/06/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

LA SOCIETE PYRAMIDE CÔTE D'IVOIRE
(Maître TOKORE FRANCIS AVOCAT)
C/

LA BIAO-COTE D'IVOIRE, DEVENUE NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE
(Me AGNES OUANGUI, AVOCAT)

19 JUIN 2019

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

COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE
AUDIENCE DU MARDI 11 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Première Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi onze juin deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse LEPRY Président de Chambre,

PRESIDENT ;

Madame WOGNIN N'GUESSAN ARLETTE et Madame TOURE BIBA épouse OLAYE, Conseillers à la Cour,

Membres ;

Avec l'assistance de Maître YEO SIRIKI,

Greffier ;

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

ENTRE :

La Société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE, SARL, sise à Abidjan, Koumassi, 10 BP 316 Abidjan 10, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur MOURAD ADNAN, représentant légal et gérant, domicilié en cette qualité audit siège social ;

APPELANTE ;

Représenté et concluant par Maître TOKORE FRANCIS, Avocat ;

D'UNE PART ;

Et :

La BIAO-COTE D'IVOIRE, devenue NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE Société Anonyme dont le siège social est situé à Abidjan Plateau, 01 BP 1274 Abidjan 01, représentée par Monsieur ATTOBRA Philippe Emile, Directeur Général, domicilié au siège social de ladite société ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par le Cabinet de Maître AGNES OUANGUI, Avocat ;

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 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 **le jugement civil N°240 CVI 3F du 02 mars 2015**, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 30 juillet 2018 de Maître AKOUPO LOKONAN Huissier de Justice à Abidjan, **La Société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE, SARL** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **La BIAO-COTE D'IVOIRE, devenue NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE Société Anonyme**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 26 octobre 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;
Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1524 de l'année 2018 ;
Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue 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 11 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 11 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

QUATRIEME CHAMBRE CIVILE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline –Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE
AUDIENCE DU MARDI 11 JUIN 2019

G-YS/M-ABNL

ARRET N°669
DU 11/06/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

LA SOCIETE PYRAMIDE CÔTE D'IVOIRE
(Maître TOKORE FRANCIS AVOCAT)
C/

LA BIAO-COTE D'IVOIRE, DEVENUE NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE
(Me AGNES OUANGUI, AVOCAT)

19 JUIN 2019

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

La Cour d'Appel d'Abidjan, Première Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi onze juin deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse LEPRY Président de Chambre,

PRESIDENT ;

Madame WOGNIN N'GUESSAN ARLETTE et Madame TOURE BIBA épouse OLAYE, Conseillers à la Cour,

Membres ;

Avec l'assistance de Maître YEO SIRIKI,

Greffier ;

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

ENTRE :

La Société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE, SARL, sise à Abidjan, Koumassi, 10 BP 316 Abidjan 10, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur MOURAD ADNAN, représentant légal et gérant, domicilié en cette qualité audit siège social ;

APPELANTE ;

Représenté et concluant par Maître TOKORE FRANCIS, Avocat ;

D'UNE PART ;

GROSSE
EXPEDITION
Délivrée, le.....
à.....

Et :

La BIAO-COTE D'IVOIRE, devenue NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE Société Anonyme dont le siège social est situé à Abidjan Plateau, 01 BP 1274 Abidjan 01, représentée par Monsieur ATTOBRA Philippe Emile, Directeur Général, domicilié au siège social de ladite société ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par le Cabinet de Maître AGNES OUANGUI, Avocat ;

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 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 le jugement civil N°240 CVI 3F du 02 mars 2015, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 30 juillet 2018 de Maître AKOUPO LOKONAN Huissier de Justice à Abidjan, La Société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE, SARL a déclaré interjeter appel du jugement susénoncé et a, par le même exploit assigné La BIAO-COTE D'IVOIRE, devenue NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE Société Anonyme, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 26 octobre 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;
Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1524 de l'année 2018 ;
Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue 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 11 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 11 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 28 février 2019 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 30 juillet 2018, la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE, ayant pour conseil, Maître TOKORE Francis, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil n°240 CIV3 F rendu le 02 mars 2015, par lequel le Tribunal de Première Instance d'Abidjan a ordonné son déguerpissement des impenses réalisées sur la parcelle de terrain, sise à Abidjan-Koumassi, objet du titre foncier n°26 984 de la circonscription foncière de Bingerville, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, par décision assortie de l'exécution provisoire ;

Pour soutenir son appel, la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE fait observer que le jugement susdit lui ayant été signifié le 24 juillet 2018, son appel relevé le 30 juillet 2018 est recevable et doit être déclaré comme tel ;

Sur le fond, rappelant les faits, elle expose que la société BIAO-CI devenue NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE détenait une créance hypothécaire portant sur l'immeuble objet du titre foncier n°26 984 d'un montant de 94 064 079 F CFA sur la société CIDEX-BOIS qu'elle a cédé le 21 mai 1996 à l'Etat de Côte d'Ivoire ;

Elle ajoute que courant année 2010, la BIAO-CI, consciente de cette cession, a donné mainlevée pleine et entière de l'hypothèque en cause ainsi qu'il ressort du paragraphe 2 de son courrier en date du 26 août 2010 ; en outre, poursuit-elle, l'acte de cession prévoyait en ses points 4 et 5 que l'Etat de Côte d'Ivoire devenait titulaire de la créance concernée avec tous les droits, garanties et accessoires y attachés et était subrogé en tant que cessionnaire dans tous les droits et actions du cédant résultant de la possession de la créance cédée ;

Ainsi, elle estime que l'Etat de Côte d'Ivoire est devenu, par l'effet de cette transaction, titulaire, de façon pleine et entière de ladite créance avec les droits, garanties et accessoires y attachés dont l'hypothèque portant sur le titre foncier n°26.984 et des impenses y réalisées, puisqu'aucune distinction les concernant n'y a été faite ;

De ce fait, elle argue que la BIAO-CI n'avait plus aucune qualité pour agir contre elle en déguerpissement de ces impenses, de sorte que le premier juge aurait dû déclarer son action irrecevable pour ce motif conformément à l'article 03 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Par ailleurs, elle signale qu'elle n'est pas une occupante sans titre ni droit des impenses querellées dans lesquelles elle exploite son activité de traitement, de stockage, d'achat et de vente d'anacarde, son occupation étant justifiée par la cession qui lui en a été faite régulièrement en vertu d'un acte notarié de vente du 21 août 2013, passé entre elle et la société CODEXE-CI, à qui l'Etat de Côte d'Ivoire avait préalablement vendu cette parcelle de terre comme l'étayent les attestations de paiement et de cession datées respectivement des 04 août 2003 et 28 avril 2008 ;

En conséquence de tout ce qui précède, elle plaide l'infirmation du jugement déféré et demande à la Cour, statuant à nouveau, de dire irrecevable l'action en déguerpissement de la BIAO-CI devenue NSIA-CI dirigée contre elle, à défaut qu'elle la juge mal fondée ;

Pour la NSIA BANQUE-CI les arguments avancés par l'appelante ne résistent pas à l'analyse et pour cause : elle était créancière de la société CIDEXBOIS en vertu du jugement n°675 rendu le 18 février 1982, confirmé par arrêt n°1319 du 04 décembre 1997 de la Cour d'Appel, qui l'a condamnée à lui payer la somme de 114 068 319 F CFA et autorisé à prendre une inscription définitive d'hypothèque sur le titre foncier n°26.984 de la circonscription foncière de Bingerville dont la société CIDEXBOIS était concessionnaire provisoire, en garantie du remboursement de cette créance ;

Ayant été déclarée adjudicataire à hauteur de la somme de 20 000 000 F CFA des impenses réalisées sur cet immeuble par jugement civil n°457 du 29 juillet 1991 du tribunal d'Abidjan, elle est demeurée propriétaire de ces impenses ;

Elle en déduit que la SONARECI, qui a été par la suite créée par L'Etat de Côte d'Ivoire dans le but de juguler la crise économique consécutive à la dévaluation afin de prendre en charge les créances de certaines banques dont celles de la BIAO-CI, n'avait que pour mission de recouvrer, comme le prescrivait son décret de création, le solde reliquataire de sa créance d'un montant de 94 068 319 F CFA ;

Dès lors, elle estime que la cession de créance conclue entre L'Etat, représenté par la SONARECI, et la BIAO-CI le 21 mai 1996 n'a pu transférer à celui-là la garantie hypothécaire alléguée, puisque celle-ci était déjà éteinte par l'effet de l'adjudication intervenue à son profit, de sorte que la société PYRAMIDE CI est mal venue à lui dénier sa qualité pour agir, alors et surtout qu'elle est une occupante sans titre ni droit de ces impenses ;
A cet égard, elle fait observer que non seulement l'Etat de Côte d'Ivoire, n'étant pas propriétaire des impenses litigieuses, ne pouvait les céder à la société CODEXE-CI, mais encore, l'appelante ne peut parler d'une occupation régulière en se prévalant des attestations de paiement et de cession sous seing privé des 04 août 2003 et 28 avril 2008 et de l'acte notarié de cession du 21 août 2008 ;

Cette cession ayant, en effet, été assortie de la condition suspensive selon laquelle le transfert de l'arrêté de concession provisoire avec promesse de bail emphytéotique de la CODEXE-CI au profit de la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE devrait être réalisée dans un délai de 24 mois, qui n'a pas été accomplie, alors qu'il n'y a eu aucune prorogation de ce délai, il s'évince que cet acte notarié de cession n'a plus d'effet, de telle manière que l'appelante ne peut se prévaloir d'aucun document probant attestant de la régularité d'un quelconque droit sur les impenses dont il s'agit ;
Aussi conclut-elle au débouté de son appel et corrélativement à la confirmation en toutes ses dispositions du jugement attaqué ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère Public, qui a conclu qu'il plaise à la Cour, infirmer le jugement entrepris et, statuant à nouveau, déclarer irrecevable l'action en déguerpissement de la BIAO-CI devenue NSIA BANQUE pour défaut de qualité pour agir, au motif qu'elle n'est plus propriétaire des impenses litigieuses par suite des ventes successives intervenues au bénéfice de la CODEXE-CI et de la société PYRAMIDE CI ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision rendue contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE a été relevé dans le respect des forme et délai légaux ;

Qu'il est recevable ;

AU FOND

Sur la demande en déguerpissement des impenses litigieuses de la BIAO-CI

Considérant que le tribunal a ordonné le déguerpissement de la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE des impenses litigieuses, par ces motifs que la BIAO-CI devenue NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE en était devenue propriétaire exclusive en vertu de l'adjudication intervenue à son profit et que la première ne pouvait se prévaloir de conventions conclues avec des personnes ne justifiant d'aucun droit sur lesdites impenses pour les occuper ;

Que cependant, il est établi par les productions que postérieurement à la réalisation de cette hypothèque, la NSIA BANQUE a cédé sa créance à l'Etat de Côte d'Ivoire par le canal de la SONARECI, créée par lui ;

Considérant que cette cession de créance a été faite avec transmission au cessionnaire, donc à l'Etat, des actions, garanties et accessoires attachées à cette créance ainsi que

stipulé dans ladite convention, sans qu'il ne soit précisé au cessionnaire que la créance en cause ne portait que sur le recouvrement du solde reliquataire ;

Que cette ambigüité créée par cette clause ayant fait croire à l'Etat, demeuré propriétaire du sol, ainsi qu'il résulte des énonciations du jugement, que la créance de la BIAO-CI lui avait été transmise avec la garantie originaire octroyée à son profit, bien que celle-ci avait été éteinte par l'adjudication intervenue, il a cédé par la suite cette garantie constituée en l'espèce, par les impenses réalisées sur le titre foncier hypothéqué à la société CODEXE-CI ;

Que cela est d'autant plus vrai qu'après l'adjudication faite à son profit de ces impenses par jugement n°457 rendu le 29 juillet 1991, la BIAO-CI déclarait elle-même par le biais de sa direction juridique et fiscale, par courrier adressé à la société PYRAMIDE-CI en date du 26 août 2010, que la société Nouvelle Scierie de Koumassi (NSK) n'ayant plus d'engagement dans ses livres, elle avait donnée mainlevée pleine et entière de l'hypothèque sur le titre foncier n°26 984, objet du litige, par courrier du 04 septembre 2009, c'est-à-dire longtemps après l'adjudication opposée ;

Considérant que c'est dans ces circonstances que la société CODEXE-CI, se croyant devenue propriétaire par l'effet de la vente à lui faite desdites impenses par l'Etat de Côte d'Ivoire, tel qu'en attestent les pièces du dossier, notamment les attestations de paiement et de cession émises par la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique du 04 août 2003 et 28 avril 2008, les a, à son tour, cédées à la société PYRAMIDE-CI suivant acte notarié daté du 21 août 2013 ;

Que dès lors, la société PYRAMIDE-CI occupant les lieux querellés en vertu de la susdite vente, à supposer même vrai, comme l'indique la NSIA BANQUE CI, que cette vente ait été assortie d'une condition suspensive qui n'a pas été réalisée, étant tiers audit contrat, elle n'a pas qualité pour le critiquer et en invoquer valablement une quelconque irrégularité ;

Considérant que dans ces conditions, aussi longtemps que les ventes successives conclues d'une part entre l'Etat de Côte d'Ivoire et la société CODEXE-CI et d'autre part, entre celle-ci et la société PYRAMIDE-CI ne seront pas annulées, on ne pas peut juger que cette dernière est une occupante sans titre ni droit des impenses litigieuses ;

Que par suite, en ordonnant son déguerpissement desdites impenses sans tenir compte des circonstances de la cause sus évoquées, les premiers juges n'ont pas pertinemment apprécié les faits et sainement appliquer la loi ;

Qu'il convient, par conséquent, de dire l'appel de la société PYRAMIDE-CI bien fondé, infirmer le jugement déféré et, statuant à nouveau, débouter la société BIAO-CI devenue NSIA BANQUE CI de sa demande en déguerpissement dirigée contre elle ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimée 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 PYRAMIDE COTE D'IVOIRE recevable en son appel relevé à l'encontre du jugement civil n°240 CIV3-F rendu le 02 mars 2015 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau

Déboute la société BIAO-CI devenue NSIA BANQUE CI de son action en déguerpissement dirigée contre elle ;

La condamne aux dépens ;

En foi de quoi le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier./.

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 28 février 2019 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 30 juillet 2018, la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE, ayant pour conseil, Maître TOKORE Francis, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil n°240 CIV3 F rendu le 02 mars 2015, par lequel le Tribunal de Première Instance d'Abidjan a ordonné son déguerpissement des impenses réalisées sur la parcelle de terrain, sise à Abidjan-Koumassi, objet du titre foncier n°26 984 de la circonscription foncière de Bingerville, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, par décision assortie de l'exécution provisoire ;

Pour soutenir son appel, la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE fait observer que le jugement susdit lui ayant été signifié le 24 juillet 2018, son appel relevé le 30 juillet 2018 est recevable et doit être déclaré comme tel ;

Sur le fond, rappelant les faits, elle expose que la société BIAO-CI devenue NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE détenait une créance hypothécaire portant sur l'immeuble objet du titre foncier n°26 984 d'un montant de 94 064 079 F CFA sur la société CIDEX-BOIS qu'elle a cédé le 21 mai 1996 à l'Etat de Côte d'Ivoire ;

Elle ajoute que courant année 2010, la BIAO-CI, consciente de cette cession, a donné mainlevée pleine et entière de l'hypothèque en cause ainsi qu'il ressort du paragraphe 2 de son courrier en date du 26 août 2010 ; en outre, poursuit-elle, l'acte de cession prévoyait en ses points 4 et 5 que l'Etat de Côte d'Ivoire devenait titulaire de la créance concernée avec tous les droits, garanties et accessoires y attachés et était subrogé en tant que cessionnaire dans tous les droits et actions du cédant résultant de la possession de la créance cédée ;

Ainsi, elle estime que l'Etat de Côte d'Ivoire est devenu, par l'effet de cette transaction, titulaire, de façon pleine et entière de ladite créance avec les droits, garanties et accessoires y attachés dont l'hypothèque portant sur le titre foncier n°26.984 et des impenses y réalisées, puisqu'aucune distinction les concernant n'y a été faite ;

De ce fait, elle argue que la BIAO-CI n'avait plus aucune qualité pour agir contre elle en déguerpissement de ces impenses, de sorte que le premier juge aurait dû déclarer son action irrecevable pour ce motif conformément à l'article 03 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Par ailleurs, elle signale qu'elle n'est pas une occupante sans titre ni droit des impenses querellées dans lesquelles elle exploite son activité de traitement, de stockage, d'achat et de vente d'anacarde, son occupation étant justifiée par la cession qui lui en a été faite régulièrement en vertu d'un acte notarié de vente du 21 août 2013, passé entre elle et la société CODEXE-CI, à qui l'Etat de Côte d'Ivoire avait préalablement vendu cette parcelle de terre comme l'étayent les attestations de paiement et de cession datées respectivement des 04 août 2003 et 28 avril 2008 ;

En conséquence de tout ce qui précède, elle plaide l'infirmation du jugement déféré et demande à la Cour, statuant à nouveau, de dire irrecevable l'action en déguerpissement de la BIAO-CI devenue NSIA-CI dirigée contre elle, à défaut qu'elle la juge mal fondée ;

Pour la NSIA BANQUE-CI les arguments avancés par l'appelante ne résistent pas à l'analyse et pour cause : elle était créancière de la société CIDEXBOIS en vertu du jugement n°675 rendu le 18 février 1982, confirmé par arrêt n°1319 du 04 décembre 1997 de la Cour d'Appel, qui l'a condamnée à lui payer la somme de 114 068 319 F CFA et autorisé à prendre une inscription définitive d'hypothèque sur le titre foncier n°26.984 de la circonscription foncière de Bingerville dont la société CIDEXBOIS était concessionnaire provisoire, en garantie du remboursement de cette créance ;

Ayant été déclarée adjudicataire à hauteur de la somme de 20 000 000 F CFA des impenses réalisées sur cet immeuble par jugement civil n°457 du 29 juillet 1991 du tribunal d'Abidjan, elle est demeurée propriétaire de ces impenses ;

Elle en déduit que la SONARECI, qui a été par la suite créée par L'Etat de Côte d'Ivoire dans le but de juguler la crise économique consécutive à la dévaluation afin de prendre en charge les créances de certaines banques dont celles de la BIAO-CI, n'avait que pour mission de recouvrer, comme le prescrivait son décret de création, le solde reliquataire de sa créance d'un montant de 94 068 319 F CFA ;

Dès lors, elle estime que la cession de créance conclue entre L'Etat, représenté par la SONARECI, et la BIAO-CI le 21 mai 1996 n'a pu transférer à celui-là la garantie hypothécaire alléguée, puisque celle-ci était déjà éteinte par l'effet de l'adjudication intervenue à son profit, de sorte que la société PYRAMIDE CI est mal venue à lui dénier sa qualité pour agir, alors et surtout qu'elle est une occupante sans titre ni droit de ces impenses ;
A cet égard, elle fait observer que non seulement l'Etat de Côte d'Ivoire, n'étant pas propriétaire des impenses litigieuses, ne pouvait les céder à la société CODEXE-CI, mais encore, l'appelante ne peut parler d'une occupation régulière en se prévalant des attestations de paiement et de cession sous seing privé des 04 août 2003 et 28 avril 2008 et de l'acte notarié de cession du 21 août 2008 ;

Cette cession ayant, en effet, été assortie de la condition suspensive selon laquelle le transfert de l'arrêté de concession provisoire avec promesse de bail emphytéotique de la CODEXE-CI au profit de la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE devrait être réalisée dans un délai de 24 mois, qui n'a pas été accomplie, alors qu'il n'y a eu aucune prorogation de ce délai, il s'évince que cet acte notarié de cession n'a plus d'effet, de telle manière que l'appelante ne peut se prévaloir d'aucun document probant attestant de la régularité d'un quelconque droit sur les impenses dont il s'agit ;
Aussi conclut-elle au débouté de son appel et corrélativement à la confirmation en toutes ses dispositions du jugement attaqué ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère Public, qui a conclu qu'il plaise à la Cour, infirmer le jugement entrepris et, statuant à nouveau, déclarer irrecevable l'action en déguerpissement de la BIAO-CI devenue NSIA BANQUE pour défaut de qualité pour agir, au motif qu'elle n'est plus propriétaire des impenses litigieuses par suite des ventes successives intervenues au bénéfice de la CODEXE-CI et de la société PYRAMIDE CI ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision rendue contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE a été relevé dans le respect des forme et délai légaux ;

Qu'il est recevable ;

AU FOND

Sur la demande en déguerpissement des impenses litigieuses de la BIAO-CI

Considérant que le tribunal a ordonné le déguerpissement de la société PYRAMIDE COTE D'IVOIRE des impenses litigieuses, par ces motifs que la BIAO-CI devenue NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE en était devenue propriétaire exclusive en vertu de l'adjudication intervenue à son profit et que la première ne pouvait se prévaloir de conventions conclues avec des personnes ne justifiant d'aucun droit sur lesdites impenses pour les occuper ;

Que cependant, il est établi par les productions que postérieurement à la réalisation de cette hypothèque, la NSIA BANQUE a cédé sa créance à l'Etat de Côte d'Ivoire par le canal de la SONARECI, créée par lui ;

Considérant que cette cession de créance a été faite avec transmission au cessionnaire, donc à l'Etat, des actions, garanties et accessoires attachées à cette créance ainsi que

stipulé dans ladite convention, sans qu'il ne soit précisé au cessionnaire que la créance en cause ne portait que sur le recouvrement du solde reliquataire ;

Que cette ambigüité créée par cette clause ayant fait croire à l'Etat, demeuré propriétaire du sol, ainsi qu'il résulte des énonciations du jugement, que la créance de la BIAO-CI lui avait été transmise avec la garantie originaire octroyée à son profit, bien que celle-ci avait été éteinte par l'adjudication intervenue, il a cédé par la suite cette garantie constituée en l'espèce, par les impenses réalisées sur le titre foncier hypothéqué à la société CODEXE-CI ;

Que cela est d'autant plus vrai qu'après l'adjudication faite à son profit de ces impenses par jugement n°457 rendu le 29 juillet 1991, la BIAO-CI déclarait elle-même par le biais de sa direction juridique et fiscale, par courrier adressé à la société PYRAMIDE-CI en date du 26 août 2010, que la société Nouvelle Scierie de Koumassi (NSK) n'ayant plus d'engagement dans ses livres, elle avait donnée mainlevée pleine et entière de l'hypothèque sur le titre foncier n°26 984, objet du litige, par courrier du 04 septembre 2009, c'est-à-dire longtemps après l'adjudication opposée ;

Considérant que c'est dans ces circonstances que la société CODEXE-CI, se croyant devenue propriétaire par l'effet de la vente à lui faite desdites impenses par l'Etat de Côte d'Ivoire, tel qu'en attestent les pièces du dossier, notamment les attestations de paiement et de cession émises par la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique du 04 août 2003 et 28 avril 2008, les a, à son tour, cédées à la société PYRAMIDE-CI suivant acte notarié daté du 21 août 2013 ;

Que dès lors, la société PYRAMIDE-CI occupant les lieux querellés en vertu de la susdite vente, à supposer même vrai, comme l'indique la NSIA BANQUE CI, que cette vente ait été assortie d'une condition suspensive qui n'a pas été réalisée, étant tiers audit contrat, elle n'a pas qualité pour le critiquer et en invoquer valablement une quelconque irrégularité ;

Considérant que dans ces conditions, aussi longtemps que les ventes successives conclues d'une part entre l'Etat de Côte d'Ivoire et la société CODEXE-CI et d'autre part, entre celle-ci et la société PYRAMIDE-CI ne seront pas annulées, on ne pas peut juger que cette dernière est une occupante sans titre ni droit des impenses litigieuses ;

Que par suite, en ordonnant son déguerpissement desdites impenses sans tenir compte des circonstances de la cause sus évoquées, les premiers juges n'ont pas pertinemment apprécié les faits et sainement appliquer la loi ;

Qu'il convient, par conséquent, de dire l'appel de la société PYRAMIDE-CI bien fondé, infirmer le jugement déféré et, statuant à nouveau, débouter la société BIAO-CI devenue NSIA BANQUE CI de sa demande en déguerpissement dirigée contre elle ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimée 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 PYRAMIDE COTE D'IVOIRE recevable en son appel relevé à l'encontre du jugement civil n°240 CIV3 F rendu le 02 mars 2015 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau

Déboute la société BIAO-CI devenue NSIA BANQUE CI de son action en déguerpissement dirigée contre elle ;

La condamne aux dépens ;

En foi de quoi le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier./.

N°QCC: 0100 5488
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 20 JUIN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 47
N° 979 Bord. 373 / D2
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre