

Appel 1351 du 28/11/17

KFIKV

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3706/2017

ORDONNANCE DU JUGE DE
L'EXECUTION
du 21/11/2017

Affaire :

La société BICP GROUPE CI SARL
(Maître TRAORE MOUSSA)

C/

- 1-Monsieur KOFFI N'Dri André
(SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE)
- 2-La Société COSMOS ENTREPRISE
- 3- Madame le Conservateur de la
Propriété Foncière et des
Hypothèques

DECISION

Défaut à l'égard de la société COSMOS
ENTREPRISEContradictoirement à l'égard de
Monsieur KOFFI N'Dri André et le
Conservateur de la Propriété FoncièreAu principal, renvoyons les parties à se
pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais
dès à présent, vu l'urgence ;Constatons l'existence en la cause
d'une question préjudicielle liée au
conflit entre les actes administratifs dont
se prévalent les parties ;Sursoyons à statuer jusqu'à ce que
cette question soit réglée par l'autorité
juridictionnelle compétente à l'initiative
de la partie la plus diligente ;

Réservons les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 21 NOVEMBRE 2017L'an deux mil dix-sept ;
Et le vingt et un novembre ;Nous, **Docteur KOMOIN François**, Président du Tribunal de
Commerce d'Abidjan, statuant en matière d'exécution en notre
Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;Assisté de **Maître DOUMBIA MAMADOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier du 24 octobre 2017, la société **Banking International Corporation Partners Group Côte d'Ivoire dite BICP GROUP- CI SARL**, a fait servir assignation à **Monsieur KOFFI N'Dri André**, la **Société COSMOS ENTREPRISE** et **Madame le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Treichville**, devant la juridiction de l'exécution de ce siège aux fins de s'entendre obtenir la mainlevée et la radiation de deux commandements aux fins de saisie réelle inscrits, à son préjudice dans le Livre Foncier de Treichville sur le Titre Foncier n°128943.

Au soutien de son action, la société **BICP GROUP-CI SARL** expose que suivant lettre d'attribution en date du 11 février 2010, elle a acquis la propriété d'une parcelle de 16 ha 08 a 21 ca, à la suite un accord de cession obtenu avec le village d'ABOUABOU ;

Qu'après avoir entamé la mise en valeur de cette parcelle par la construction de quatre (04) villas témoins et de plusieurs autres inachevées, elle a dû abandonner son chantier en 2010 pour ne reprendre ses activités qu'après la crise post.électorale de 2011 ;

Qu'ayant constaté la construction de la nouvelle autoroute de **BASSAM** qui a empiété sur sa parcelle qui lui avait été retirée, elle a sollicité, par le soin de son conseil, un titre de propriété définitif ;

Que par lettre en date du 10 octobre 2017, son conseil était informé de la suite favorable qui a été réservée à sa demande d'Arrêté de Concession Définitive introduite le 1^{er} décembre 2016, et était invité à se rendre à la Conservation Foncière pour le paiement des droits subséquents, afin de se voir délivrer ledit acte ;

Qu'elle a, pour ce faire, acquitté les sommes de 25.877.000 FCFA et de 20.000.000 FCFA respectivement pour le prix de cession fixé par le Ministère de la Construction et les droits domaniaux de la Conservation Foncière, avant de se voir notifier que son titre foncier n°128 943 ne pouvait pas être inscrit dans le Livre Foncier, en raison de l'existence de deux commandements aux fins de saisie réelle ;

Que suite à une lettre par elle adressée à la Conservation Foncière, des copies des deux commandements, inscrits respectivement le 17 mars 2017 par la société COSMOS ENTREPRISE et le 19 septembre 2017 par Monsieur KOFFI N'dri André, lui ont été transmises ;

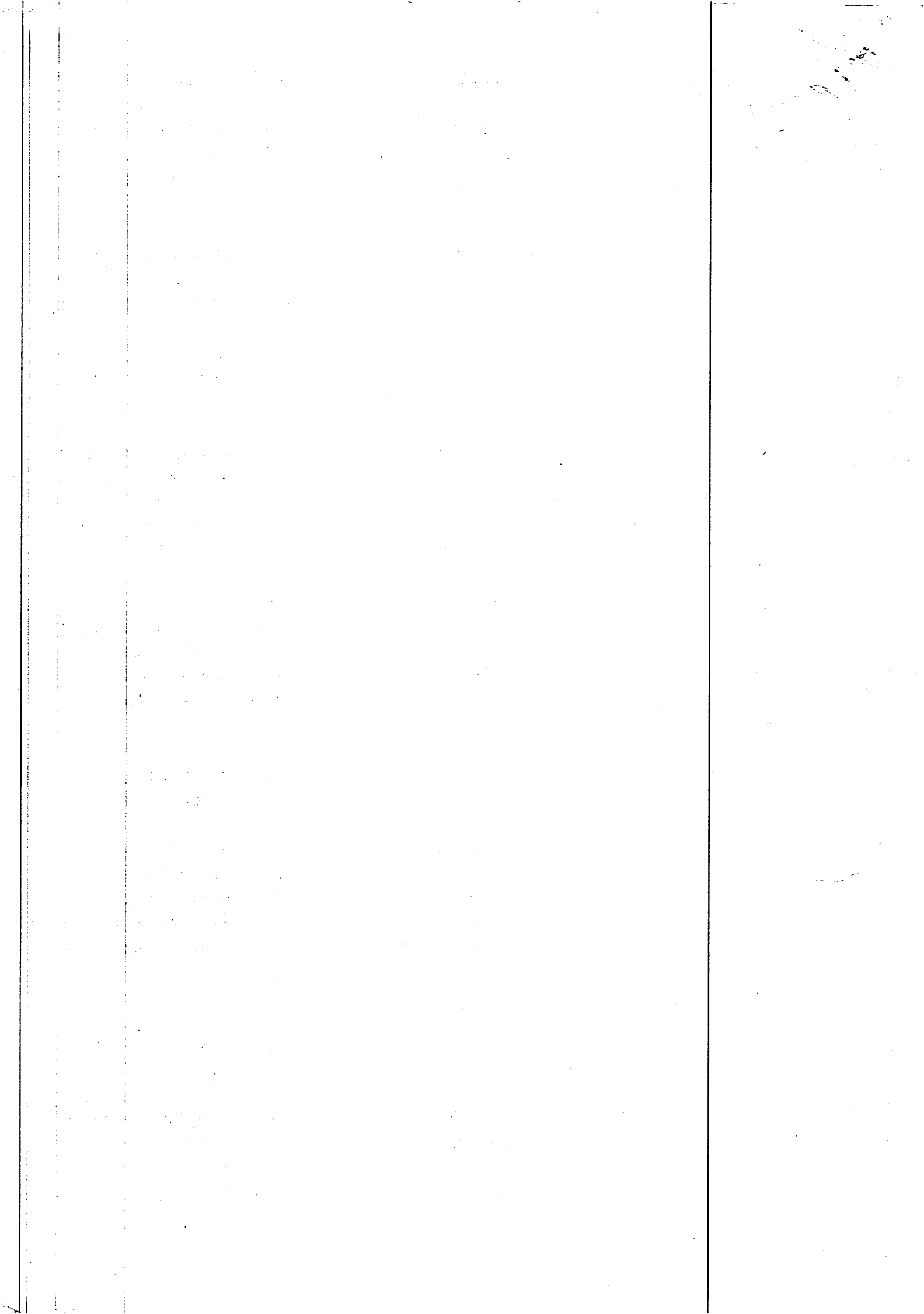
Elle précise que ces commandements lui causent un véritable préjudice, pour n'avoir pas été informée des poursuites, et surtout parce qu'ils préfigurent une saisie immobilière, font obstacle à l'inscription de son Arrêté de Concession Définitive (ACD) au Livre Foncier et ouvrent la voie au retrait même de son Titre Foncier ;

Aussi, saisit-elle le juge des référés aux fins suscitées, en raison des vices qui affectent les commandements dont s'agit.

A cet égard, la Société BICP Group-CI explique que l'exploit de commandement en date du 17/03/2017 à l'initiative de la société COSMOS ENTREPRISE encourt nullité pour violation des articles 253 et 254 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Qu'une partie de sa parcelle fait partie du domaine public de l'Etat et est donc insaisissable, et l'autre partie de 10 Ha 35 a 09 ca n'étant pas encore immatriculée, elle ne pouvait pas faire l'objet de saisie immobilière, sauf autorisation d'immatriculation donnée au créancier poursuivant par le Président de la juridiction compétente du lieu de situation des biens ;

Que la société COSMOS ENTREPRISE n'a pas obtenu une



telle autorisation ;

Qu'en outre, en violation de l'article 254 de l'Acte susvisé qui le prescrit à peine de nullité, le commandement querellé ne lui a pas été signifié ;

Que par ailleurs, le cahier des charges n'a pas été déposé au Greffe dans le délai de 50 jours prévu à l'article 266 de l'acte uniforme, et la vente qui devait suivre dans un délai de 90 jours après le dépôt dudit cahier des charges n'a pas encore eu lieu après sept (07) mois ;

Que tous ces manquements sont cause de nullité du commandement et de caducité de la saisie ;

S'agissant du commandement du 19/09/2017 servi à la requête de Monsieur Koffi N'dri André, la société BICP Group-CI explique qu'il encourt autant nullité, en ce qu'il ne contient pas son nom et a été entrepris sur la base d'une ordonnance d'injonction de payer dont celui-ci est bénéficiaire contre la société COSMOS ENTREPRISE ;

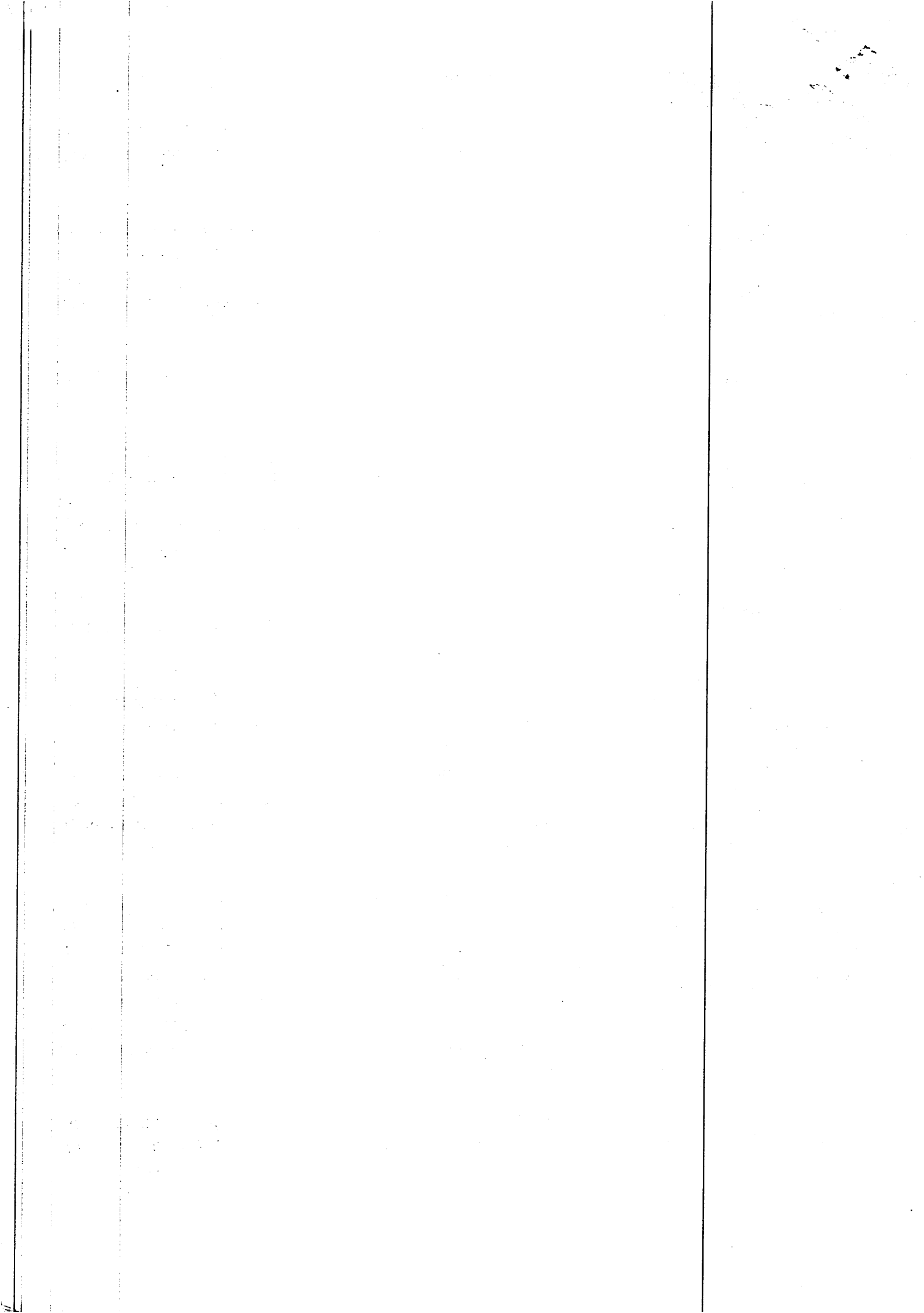
En réplique, Monsieur Koffi N'dri André conclut au débouté de la demanderesse.

Il estime, en effet, que c'est à tort que la mainlevée et la radiation de son commandement sont sollicitées ;

Que ce commandement repose sur un titre exécutoire régulier qui ne saurait souffrir aucune contestation, surtout de la part de la société BICP Group-CI Sarl, tiers à la décision exécutoire qui le fonde ;

Qu'en outre, à la date de la signification dudit commandement, la parcelle litigieuse était la propriété de la société COSMOS ENTREPRISE, sa débitrice, comme en témoignent l'attestation domaniale n°62007 du 09/09/2016 établie par le Directeur du Domaine Urbain du Ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme et les démarches entreprises par la société susvisée en vue de l'obtention d'un Arrêté de Concession Définitive (ACD) ;

Qu'en tout état de cause, celui sur lequel la société BICP Group-CI fonde ses prétentions, s'il est obtenu, le serait en fraude des droits de la société COSMOS ENTREPRISE ;



Qu'au demeurant, il est incontesté que la parcelle objet de son commandement signifié le 18/09/2017 était bien immatriculée au Livre Foncier sous le numéro TF 128943, avec les mêmes dimensions.

En réplique à cela, la société BICP Group-CI, fait observer qu'elle est seule titulaire de droits sur l'immeuble litigieux objet du titre foncier TF 128948, suite à l'annulation par acte du 03/10/2016 du Directeur du Domaine Urbain, à sa demande, de l'attestation domaniale du 09/09/2016 frauduleusement obtenue par la société COSMOS ENTREPRISE ;

Que ses demandes se trouvent justifiées, d'autant plus qu'il est constant qu'elle n'est pas débitrice envers Monsieur Koffi N'dri André ;

Elle sollicite au reste qu'il soit interdit à ce dernier de pratiquer une nouvelle saisie immobilière sur sa parcelle en se fondant sur l'ordonnance d'injonction de payer qui ne la concerne pas et ce, sous astreinte de dix millions de francs CFA par jour de retard, à compter de tout acte de commandement.

En dernières répliques, Monsieur Koffi N'dri André conteste la procédure d'annulation de l'attestation domaniale de la société COSMOS ENTREPRISE et fait remarquer que celle délivrée à la société BICP Group-CI, entachée de fraude, corrompt nécessairement son Arrêté de Concession Définitive en voie de délivrance ;

Il relève qu'en tout état de cause, la parcelle qu'il revendique s'étend sur une superficie de 16 ha 08 a 21 ca, alors que celle de la société BICP Group-CI ne s'étend que sur 10 ha 35 a 09 ca ;

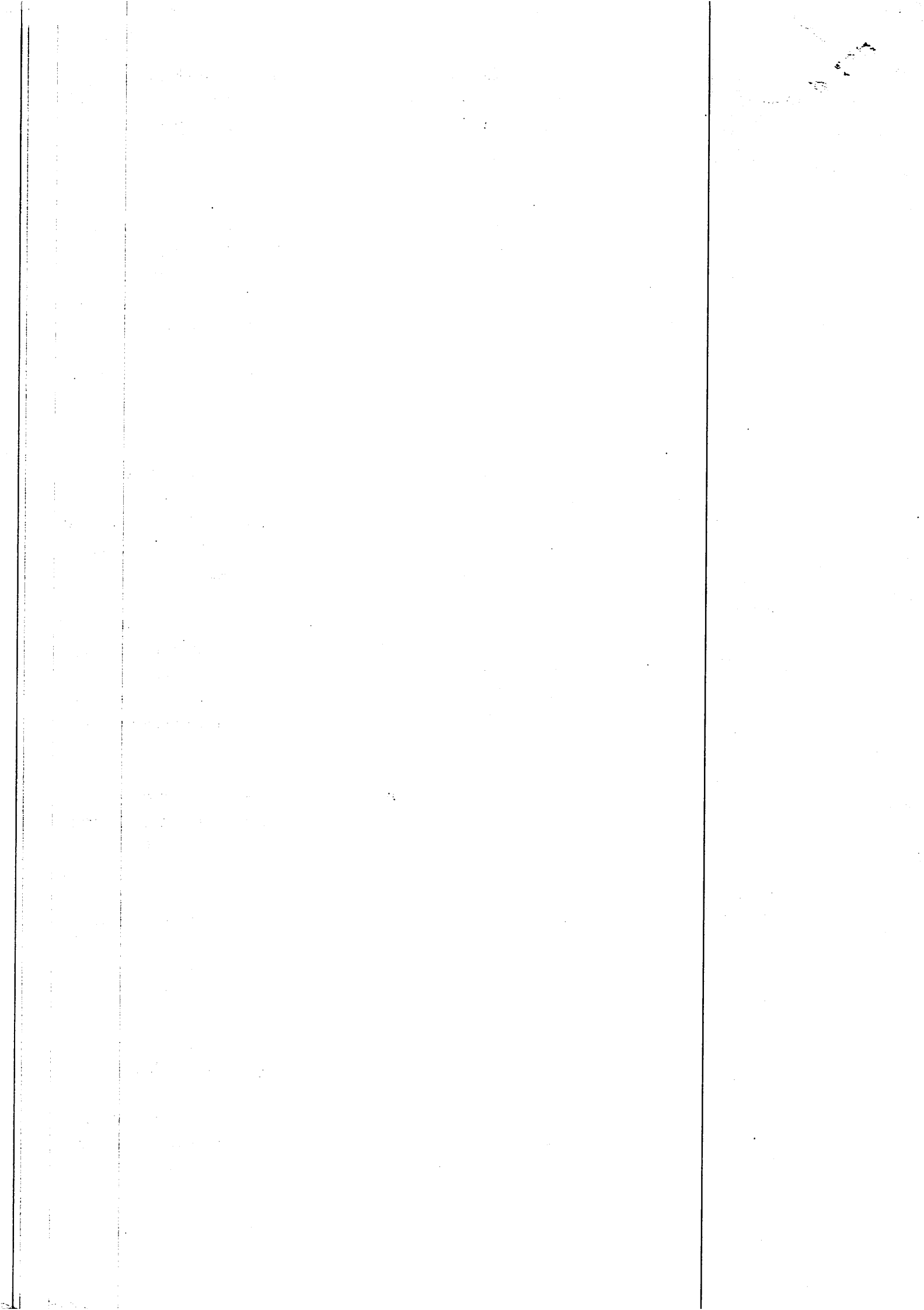
La société COSMOS ENTREPRISE et le Conservateur de la Propriété Foncière n'ont pas conclu ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur KOFFI N'Dri André et le Conservateur de la Propriété Foncière de Treichville et des Hypothèques ont eu connaissance de la procédure ;



Il convient de statuer contradictoirement à leur égard ;

La société COSMOS ENTREPRISE a été assignée à Mairie ;

Il convient de lui donner défaut dans la mesure où elle n'a ni comparu ni conclu.

Sur le sursis à statuer

La société BICP Group-CI sollicite l'annulation et la radiation de deux commandements aux fins de saisie réelle au motif, entre autres, que ceux-ci portent sur un bien immeuble qui lui appartient, étant seule titulaire des droits sur cet immeuble objet du Titre Foncier 128943 à la suite de l'annulation par acte du 3/10/2016 du Directeur du Domaine Urbain, à sa demande, de l'attestation domaniale du 09/09/2016 frauduleusement obtenue selon elle par la société COSMOS ENTREPRISE ;

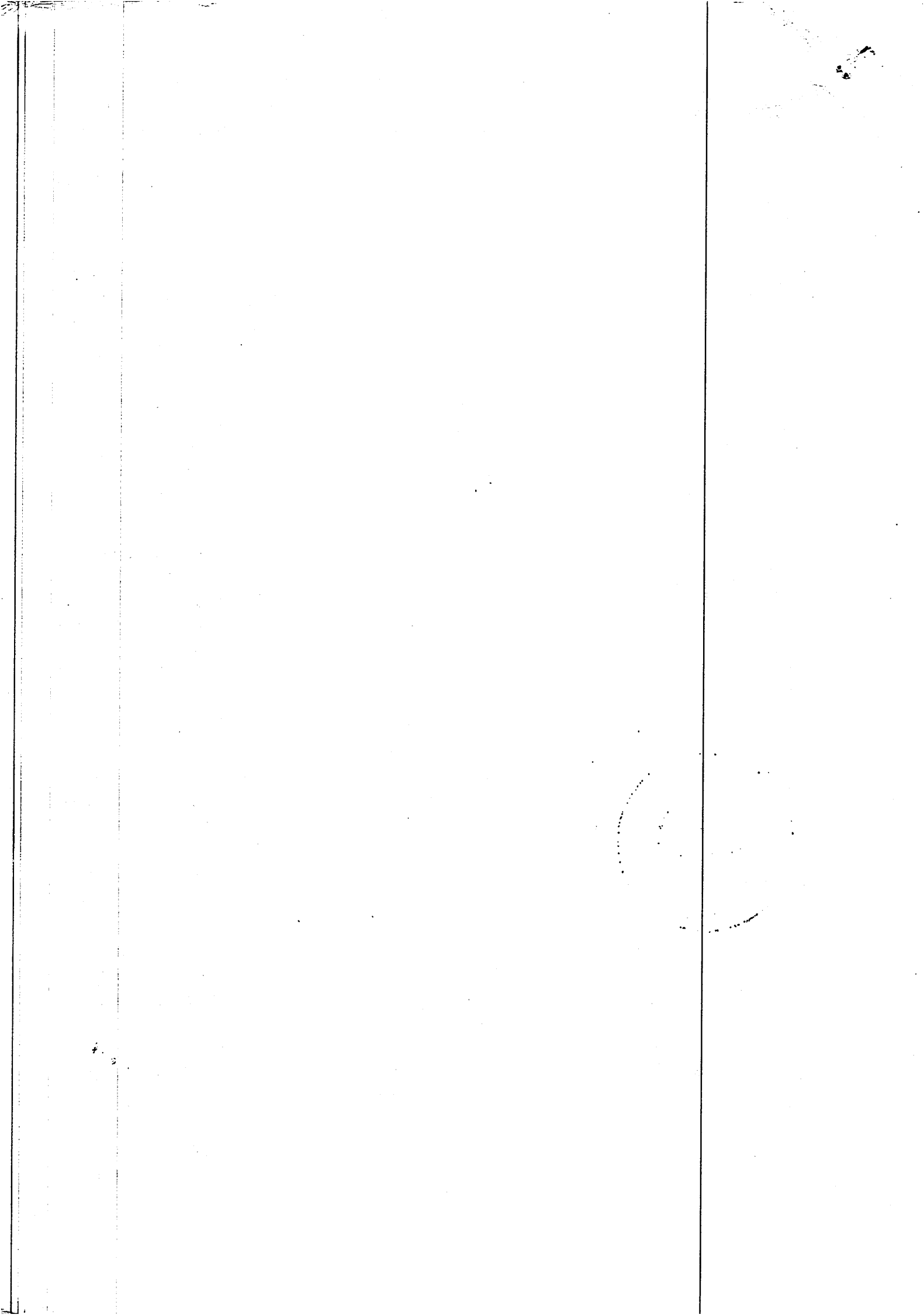
Monsieur KOFFI N'Dri André s'y oppose, arguant que la procédure d'annulation de l'attestation domaniale de la société COSMOS ENTREPRISE est irrégulière et que l'attestation domaniale délivrée à la société BICP Group-CI dont elle se prévaut est entachée de fraude, corrompant nécessairement l'Arrêté de Concession Définitive dont elle poursuit la délivrance.

Ces prétentions révèlent l'existence en la cause d'une contestation sur la propriété de l'immeuble disputé et surtout d'un conflit entre des attestations domaniales, l'une prétendument annulée selon la société BICP Group-CI et l'autre taxée de frauduleuse par Monsieur KOFFI N'Dri André.

Il est constant que le juge de l'exécution dispose de pouvoirs du juge du fond ;

Toutefois celui du tribunal de commerce voit sa compétence limitée par la loi organique instituant les juridictions de commerce, qui ne lui reconnaît aucune compétence en matière administrative.

Dans ces conditions la résolution du conflit entre les actes administratifs dont chacune des parties se prévaut se révèle être une question préjudicielle, obligeant le juge de l'exécution de ce siège à surseoir à statuer jusqu'à ce que l'autorité juridictionnelle compétente en cette matière ait tranché la difficulté à l'initiative de la partie la plus diligente.



Sur les dépens

L'instance n'étant pas achevée, il y a lieu d'en réserver les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de la la société COSMOS ENTREPRISE et contradictoirement à l'égard de Monsieur KOFFI N'Dri André et le Conservateur de la Propriété Foncière, en matière d'exécution et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Constatons l'existence en la cause d'une question préjudicielle liée au conflit entre les actes administratifs dont se prévalent les parties ;

Sursoyons à statuer jusqu'à ce que cette question soit réglée par l'autorité juridictionnelle compétente à l'initiative de la partie la plus diligente ;

Réservons les dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.



Two large, stylized blue ink signatures are written across the page, overlapping the stamp and the registration stamp area.

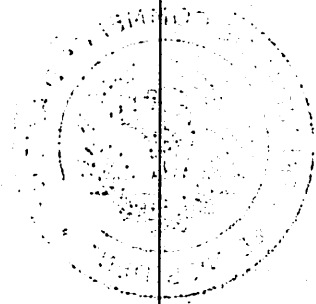
GRATIS

ENREGISTRE AU PATEAU

Le J.O. NOV. 2017.
REGISTRE A.J. - Vol. F° 99
N° 2137 Bord. 9
REÇU: GRATIS 605

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

A large, dark ink signature is written over the registration stamp area.



13 46 26 0

UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR

Geological Survey
Washington, D. C.
Bureau of Land Management
Denver, Colorado