

**REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE**

AUDIENCE PUBLIQUE DU 25 SEPTEMBRE 2019

**COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN**

**L'an deux mil dix-neuf ;
Et le vingt-cinq septembre ;**

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

Nous, **Monsieur N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE**, Juge délégué dans les fonctions de président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

RG N°3053/2019

Assisté de **Maître KOUASSI KOUAME FRANCE WILFRIED**, Greffier ;

**ORDONNANCE DE
REFERE**

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Affaire :

**La société CORIS BANK
INTERNATIONAL-Côte
d'Ivoire en abrégé CBI-CI**
*(La SCPA BILE-AKA,
BRIZOUA-BI & Associés)*

Par exploit d'huissier de justice en date du 5 Août 2019, la société CORIS BANK INTERNATIONAL-Côte d'Ivoire en abrégé CBI-CI a fait servir assignation à Monsieur ZOROME ADAMA encore appelé ZOROM ADAMA d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège pour entendre :

Contre/

**Monsieur ZOROME Adama
encore appelé ZOROM
Adama**
*(La SCPA HOUPHOUET
SORO KONE & Associés)*

- désigner un expert immobilier afin de procéder à l'évaluation du terrain objet du Titre foncier N°201.194 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo pour en déterminer le montant ;
- impartir un délai d'un mois à l'expert immobilier pour rendre son rapport ;
- mettre les frais d'expertise à la charge conjointe de la société EGECOM et de Monsieur ZOROME Adama encore appelé ZOROM Adama ;
- les condamner aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA BILE AKA BRIZOUA-BI et Associés Avocats aux offres de droit ;

DECISION :
Contradictoire

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons la société CORIS BANK INTERTIONAL-Côte d'Ivoire en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose que, pour le financement de ses activités, la société EGECOM a sollicité et obtenu d'elle, divers concours financiers à hauteur de la somme de quatre cent cinquante millions (450.000.000) FCFA, suivant acte notarié portant convention de compte courant avec ouverture de crédit, signé le 26 Octobre 2017 en l'étude de Maître TANDIA Oumar, Notaire ;

Aux termes de cette convention, la défenderesse a affecté au profit de la banque, le nantissement d'un compte de



Ordonnons une expertise immobilière ;

Désignons, en conséquence, Monsieur BAMBA MOUSSA, Expert immobilier agréé près la Cour d'Appel, 01 BP 237 Abidjan 01, Téléphone : 20 22 54 88 / 20 22 54 89, Fax : 20 21 11 49, Cellulaire : 07 05 59 01 / 05 97 38 10, E-mail : bamouss@aviso.ci / cabinetbamba1@gmail.com, 14 Avenue Noguès Immeuble L.H. Gruber 1^{er} étage 1^{ère} porte en qualité d'expert pour réaliser une expertise immobilière ;

Disons que sa mission consiste à évaluer le terrain, objet du titre foncier N°201.194 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo, pour en déterminer la valeur ;

Disons que les frais d'expertise seront supportés par la demanderesse ;

Impartissons à l'expert immobilier un délai de 30 jours pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification de la présente décision ;

Disons que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du défendeur.

dépôt à terme à hauteur de la somme de cent dix millions (110.000.000) FCFA pour suretés et garantie de la bonne fin de ses engagements ;

En sus, Monsieur ZOROME Adama s'est porté caution hypothécaire à hauteur de la somme de cent quarante-six millions neuf cent mille (146.900.000) FCFA ;

A ce titre, il a consenti au profit de la banque, une hypothèque conventionnelle de premier rang sur la parcelle de terrain urbain bâtie sise à Abidjan, commune d'Abobo, quartier PK 18 AGOUETO, d'une superficie de 380 mètres carré formant le lot N°2735, îlot 298 et faisant l'objet du titre foncier 201.194 de la circonscription foncière d'Abobo ;

Cependant, la société EGECOM et sa caution hypothécaire n'ont pas honoré leurs engagements vis-à-vis de la banque, de sorte qu'à la date du 29 Janvier 2019, elles restaient redevables de la somme de trois cent soixante-six millions quatre-vingt et un mille cent soixante-sept (366.081.167) ;

La demanderesse a donc procédé à la clôture définitive du compte de ladite société dans ses livres et arrêté le montant restant dû à la somme susdite ;

Pour le recouvrement de cette somme, la demanderesse a procédé à la réalisation du dépôt à terme d'un montant de cent dix millions (110.000.000) FCA constitués dans ses livres et ce, en application de l'article 5 de leur contrat ;

S'agissant du reliquat de sa créance, soit le montant de 260.342.556FCFA, la demanderesse a entrepris de faire application de la clause d'attribution conventionnelle prévue à l'article 17 de l'acte notarié qui stipule : « A défaut de paiement à une date d'échéance ou en cas d'exigibilité anticipée, la banque pourra à l'issue de trente jours suivant une mise en demeure de payer par voie d'huissier restée infructueuse, ainsi que prévue par les articles 199 de l'acte uniforme portant organisation des suretés et sans qu'il soit besoin d'autres formalités, devenir propriétaire de l'immeuble hypothéqué. A cet effet, les parties décident de désigner par acte séparé l'expert chargé d'estimer l'immeuble... » ;



La banque a donc fait servir une mise en demeure de payer à la société EGECOM ainsi qu'à Monsieur ZOROME Adama encore appelé ZOROM Adama, suivant exploit d'huissier daté du 13 Mars 2019 ;

Par cette mise en demeure, elle a impartit aux débiteurs, le délai légal de 30 jours pour le règlement de la créance, et informait ceux-ci qu'à défaut de paiement dans ce délai, la propriété de l'immeuble serait transférée à son profit ;

Les débiteurs n'ayant toujours pas réagi, la demanderesse estime être fondé à poursuivre la réalisation de l'hypothèque inscrit sur le titre foncier susvisé ;

A cet effet, un expert immobilier a été commis pour procéder à l'évaluation de l'immeuble et déterminer le montant du terrain hypothéqué, conformément à l'article 17 précité de la convention de prêt ;

Cependant, le défendeur conteste l'expertise, c'est pourquoi, la demanderesse prie la juridiction de céans de bien vouloir désigner un expert immobilier à l'effet de procéder à une expertise contradictoire et opposable aux deux parties et de lui impartir un délai d'un mois pour déposer son rapport d'expertise ;

Elle sollicite également que les frais d'expertise soient mis à la charge des défendeurs ;

La société EGECOM résiste aux moyens de la demande ;

Elle explique qu'elle est liée à la demanderesse par une convention de compte courant matérialisée, par acte notarié en date du 26 Octobre 2017 ;

Pour garantir le remboursement des concours financiers, Monsieur ZOROME Adama a fourni à la demande de la Société CORIS BANK, un cautionnement hypothécaire à hauteur de 146.900.000FCFA, sur son immeuble objet du titre foncier N° 201.194 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo.

Pour elle, la convention notariée susvisée, a déjà évalué le montant correspondant à l'engagement hypothécaire du

défendeur de sorte qu'une autre expertise s'avère inutile ;

Par ailleurs, elle soutient que si la juridiction de céans ordonne une expertise, les frais de cette expertise ne doivent être mise à sa charge dans la mesure où elle n'est pas le débiteur principal ;

Elle explique que l'article 67 du code de procédure civile, énonce que la partie qui sollicite l'expertise est tenue de faire l'avance des frais ;

En outre la société EGECOM soutient que Monsieur ZOROME Adama, rencontre des difficultés économiques sérieuses de sorte qu'il convient de mettre les frais d'expertise à la charge exclusive de la CBI-CI en sa qualité de demanderesse ;

En réplique, la demanderesse fait observer que l'article 17 de la convention notariée précitée, met à la charge des parties, l'obligation de faire estimer l'immeuble hypothéqué par voie d'expertise, en cas de réalisation de l'hypothèque donnée de sorte que si le montant de l'immeuble excède le montant de la créance garantie, le créancier devra au constituant, une somme égale à la différence ;

Elle en déduit que c'est à bon droit qu'elle sollicite la condamnation conjointe des défendeurs au paiement des frais d'expertise ;

Elle ne s'oppose donc pas à payer l'avance des frais, mais elle soutient qu'en cas de paiement, les défendeurs doivent être condamnés au remboursement ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont comparu et conclu ;
Il sied de statuer par décision contradictoire ;

AU FOND

Sur la désignation d'un expert immobilier

La société CORIS BANK INTERNATIONAL-Côte d'Ivoire en abrégé CBI-CI sollicite la désignation d'un expert immobilier avec pour mission de procéder à l'évaluation du terrain, objet du titre foncier N°201.194 de la circonscription foncière/Abobo pour en déterminer le montant ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés, en cas d'urgence et en l'absence de contestation sérieuse, peut prendre des mesures à caractère provisoire ;

La désignation d'un expert immobilier est une mesure provisoire dans la mesure où elle tend à la préservation des intérêts de toutes les parties ;

En l'espèce, il est établi que la demanderesse et la Société ECOGEM entretiennent des relations d'affaires aux termes desquelles elle a apporté à cette dernière un concours financier d'un montant de 450.000.000 FCFA ;

Il est également établi que cette dernière n'a pas daigné honorer son obligation de rembourser sa dette de sorte qu'elle reste devoir à la demanderesse la somme de 260.342.556 FCFA ;

Il ressort des pièces produites que pour garantir le remboursement du prêt octroyé à la Société ECOGEM, Monsieur ZOROME ADAMA s'est porté caution hypothécaire à hauteur de la somme de 146.000.000 FCFA ;

La demanderesse voulant réaliser l'hypothèque susdite sollicite une expertise afin d'évaluer ledit immeuble ;

Monsieur ZOROME ADAMA s'oppose à cette mesure au motif que l'acte notarié liant les parties a déjà évalué l'immeuble dont s'agit ;

Toutefois, cette évaluation n'étant pas définitive, la demanderesse est tout à fait en droit de demander la présente mesure pour déterminer la valeur actuelle

dudit immeuble ;

Dès lors, il y a lieu de faire droit à sa demande et de désigner Monsieur BAMBA MOUSSA, Expert immobilier agréé près la Cour d'Appel, 01 BP 237 Abidjan 01, Téléphone : 20 22 54 88 / 20 22 54 89, Fax : 20 21 11 49, Cellulaire : 07 05 59 01 / 05 97 38 10, E-mail : bamouss@aviso.ci / cabinetbambal@gmail.com, 14 Avenue Noguès Immeuble L.H. Gruber 1^{er} étage 1^{ère} porte, en qualité d'expert, à l'effet de procéder à l'évaluation du terrain, objet du titre foncier N°201.194 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe ;

Il sied de le condamner aux entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons la société CORIS BANK INTERTIONAL-Côte d'Ivoire en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Ordonnons une expertise immobilière ;

Désignons, en conséquence, Monsieur BAMBA MOUSSA, Expert immobilier agréé près la Cour d'Appel, 01 BP 237 Abidjan 01, Téléphone : 20 22 54 88 / 20 22 54 89, Fax : 20 21 11 49, Cellulaire : 07 05 59 01 / 05 97 38 10, E-mail : bamouss@aviso.ci / cabinetbambal@gmail.com, 14 Avenue Noguès Immeuble L.H. Gruber 1^{er} étage 1^{ère} porte en qualité d'expert pour réaliser une expertise immobilière ;

Disons que sa mission consiste à évaluer le terrain, objet

du titre foncier N°201.194 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo, pour en déterminer la valeur ;

Disons que les frais d'expertise seront supportés par la demanderesse;

Impartissons à l'expert immobilier un délai de 30 jours pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification de la présente décision ;

Disons que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du défendeur.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003



Droit *free* = *18000*
Hors Délai.....
Reçu la somme de *huit mille francs*.....
Quittance n° *0339771* et.....
Enregistré le *15 OCT 2019*.....
Registre Vol. *45* Folio *76* Bord. *573, 1521/58*

Le Receveur

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

Le Conservateur



