KF/DYS/AE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES RÉFÉRÉS
du 28/11/2017

RG N° 3827/2017

Affaire :

La Société Générale de Banques en Côte d'Ivoire dite SGBCI
(SCPA Paul KOUASSI)

Contre

1- La Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRÈRES

2- L'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI
(SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG)

DECISION :

Contradictoire

Recevons la SGBCI en son action ;

L'y disons cependant mal fondée ;

L'en déboutons ;

La condamnons aux entiers dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le vingt-huit novembre ;

Nous, **Docteur KOMOIN François**, Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assisté de **Maître KOUTOU Aya Gertrude épouse GNOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier du 27 octobre 2017, la **Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI**, dont le siège social est à Abidjan Plateaux, a assigné **la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRÈRES** à comparaître le 07 novembre 2017 devant la juridiction des référés de ce siège à l'effet de s'entendre :

- désigner l'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI en qualité de séquestre de l'ensemble des loyers générés par la location de l'immeuble objet du titre foncier n°157 de la circonscription foncière de Bingerville et objet de saisie immobilière au préjudice de la SCI CHOUCAIR FRÈRES avec pour mission de :

  - collecter l'ensemble des loyers générés par l'immeuble objet du titre foncier n°157 de la circonscription foncière de Bingerville ;

  - conserver lesdits loyers jusqu'à ce qu'il en soit autrement décidé par décision de justice ;

  - prélever sur lesdits loyers toute somme nécessaire pour l'entretien de l'immeuble et au paiement de toute charge dans la limite des obligations à la

charge du bailleur ;

- dire que le séquestre accomplira sa mission jusqu'à ce que les contestations en cours dans le cadre de la saisie immobilière soient définitivement tranchées;

- condamner la SCI CHOUCAIR FRÈRES aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA Paul KOUASSI & Associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, la SGBCI expose que pour sûreté et avoir paiement de sa créance d'un montant de huit milliards sept cent quatre-vingt-six millions six cent quatre-vingt-onze mille cent trente-neuf (8.786.691.139) F CFA sur la SCI CHOUCAIR FRÈRES, celle-ci a affecté, à son profit, en garantie de sa dette une hypothèque conventionnelle sur l'immeuble objet du titre foncier n°157 de la circonscription foncière de Bingerville ;

La SCI CHOUCAIR FRÈRES n'ayant payé sa dette, la demanderesse affirme qu'elle a entrepris de réaliser l'hypothèque conventionnelle;

Ainsi, poursuit-elle, en vertu des grosses des conventions constatant sa créance, elle a servi à la défenderesse un commandement aux fins de saisie immobilière le 21 janvier 2013, publié au livre foncier ;

Elle précise que ce commandement a été validé en appel, puis par un arrêt de la Cour Suprême du 02 juin 2016 ;

Elle indique que l'immeuble objet de ladite saisie immobilière étant un immeuble locatif de 63 locataires, il est géré par la société AICI qui en perçoit les loyers au nom et pour le compte de la SCI CHOUCAIR FRÈRES ;

Que de fait, la publication du commandement ayant pour effet d'immobiliser de plein droit les loyers générés par l'immeuble saisi en vertu des articles 262 et 263 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, elle sollicite qu'il plaise au juge des référés désigner la société AICI en qualité de séquestre desdits loyers ;

Pour sa part, la SCI CHOUCAIR FRÈRES conclut au rejet de la demande de la SGBCI ;

Elle fait remarquer que suite à l'arrêt de la Cour d'Appel du 31 janvier 2014 qui a ordonné la poursuite de la procédure de saisie immobilière, l'immeuble hypothéqué objet du titre foncier n°157 de la circonscription foncière de Bingerville a fait l'objet d'une vente aux enchères publiques, puis adjugé à la SGBCI le 16 juin 2014, suivant acte instrumenté par Maître Véronique WILLIAMS, notaire à Abidjan ;

Que c'est dans ces conditions que la SGBCI s'est fait inscrire, le 12 août 2016, à la Conservation de la propriété foncière en qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux ;

Que partant, les privilèges et hypothèques qui grevaient ledit immeuble ont été purgés par l'effet de l'adjudication, et ceux-ci ont été radiés comme en témoigne le titre foncier délivré le 18 octobre 2016 par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques ;

Qu'il en résulte que le commandement aux fins de saisie immobilière dont se prévaut la SGBCI au soutien de sa demande de désignation d'un séquestre n'existe plus depuis le 12 août 2016, pour avoir fait l'objet de radiation ;

Elle estime que dans ces circonstances, la SGBCI est mal fondée en sa demande ;

En réplique, la demanderesse prétend que l'adjudication n'annihile pas les effets du commandement aux fins de saisie immobilière ;

Qu'il ressort de l'article 294 de l'Acte uniforme susmentionné que seuls se trouvent purgés par la vente, les privilèges et hypothèques inscrits ;

Or, affirme-t-elle, le commandement n'est ni un privilège ni une hypothèque ;

Elle soutient que la procédure de saisie immobilière suit son cours, plusieurs contestations et incidents relativement à ladite saisie étant pendants devant la Cour d'Appel et la Cour Suprême ;

Or, estime-t-elle, c'est l'existence de la procédure de saisie immobilière qui conditionne la désignation d'un séquestre pour les loyers générés par la location de l'immeuble saisi ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La SCI CHOUCAIR FRÈRES a fait valoir ses moyens de défense;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur la recevabilité de l'action

La SGBCI a introduit son action dans le respect des prescriptions légales de forme et de délai;

Il sied donc de la recevoir ;

Au fond

Sur la demande de désignation d'un séquestre

La SGBCI sollicite la désignation de la société AICI en qualité de séquestre de l'ensemble des loyers générés par la location de l'immeuble objet du titre foncier n°157 de la circonscription foncière de Bingerville et objet de saisie immobilière au préjudice de la SCI CHOUCAIR FRÈRES ;

La défenderesse, quant à elle, prétend que l'immeuble litigieux ayant été adjugé à la SGBCI à la suite de la vente du 16 juin 2014, le commandement aux fins de saisie immobilière dont se prévaut la SGBCI au soutien de sa demande de désignation d'un séquestre n'existe plus depuis le 12 août 2016, pour avoir fait l'objet de radiation;

L'article 262 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : *« En cas de non-paiement, le commandement vaut saisie à compter de son inscription. L'immeuble et ses revenus sont immobilisés dans les conditions prévues aux articles ci-dessous.*

Le débiteur ne peut aliéner l'immeuble, ni le gréver d'un droit réel ou charge.
Le conservateur ou l'autorité administrative refusera d'opérer toute nouvelle inscription.
Néanmoins, l'aliénation ou les constitutions de droits réels sont valables si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur ou le créancier consigne une somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant et s'il leur signifie l'acte de consignation. La somme ainsi consignée est affectée spécialement aux créanciers inscrits et au saisissant.
A défaut de consignation avant l'adjudication, il ne peut être accordé, sous aucun prétexte, de délai pour l'effectuer» ;

En outre, aux termes de l'article 294 du même Acte uniforme : *« lorsque l'adjudication est devenue définitive, une expédition de la décision judiciaire ou du procès-verbal d'adjudication établi par le notaire est déposée à la conservation foncière aux fins d'inscription.*
L'adjudicataire est tenu d'effectuer cette formalité dans les deux mois sous peine de revente sur folle enchère.
Le conservateur procède à la mention de cette publication en marge de la copie du commandement publié. Il procède également à la radiation de tous les privilèges et hypothèques inscrits qui se trouvent purgés par la vente, même de ceux inscrits postérieurement à la délivrance des états d'inscription. Les créanciers n'ont, alors, plus d'actions que sur le prix » ;

En l'espèce, il est constant que l'immeuble objet du titre foncier n°157 de la circonscription foncière de Bingerville a fait l'objet d'une vente le 16 juin 2014 à l'issue de laquelle il a été adjugé au profit de la SGBCI, et que la propriété dudit immeuble a été inscrite à la Conservation de la propriété foncière et des hypothèques au bénéfice de la SGBCI comme en témoigne le titre foncier n°157 du 18 octobre 2016 ;

La SGBCI prétend que l'adjudication ou sa publicité n'emportent pas la radiation du commandement qu'elle a servi à la SCI CHOUCAIR ou du moins n'annihile pas les effets de celui-ci, et que la présente procédure de séquestre, fondée sur l'article 263 de l'acte uniforme susindiqué, rend cette mesure possible dès que le commandement est déposé entre les mains du conservateur de la propriété foncière, ce qu'elle a fait en l'espèce.

Quant à la SCI CHOUCAIR, elle fait valoir que le commandement dont se prévaut la SGBCI a fait l'objet de radiation depuis le 12 août 2016 de sorte qu'il ne peut servir de fondement à une demande de séquestre.

Aux termes de l'article 263 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution *« Les fruits naturels ou industriels, les loyers et fermages recueillis postérieurement au dépôt du commandement ou le prix qui en provient sont, sauf l'effet d'une saisie antérieures, immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble. Ils sont déposés, soit à la caisse de dépôts et consignations, soit entre les mains d'un séquestre désigné par le président de la juridiction compétente.*
Si les immeubles ne sont pas affermés ou loués, le saisi reste en possession jusqu'à la vente comme séquestre judiciaire à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le président de la juridiction compétente.
Le saisi peut faire aucune coupe de bois ou dégradation à peine de dommages-intérêts.
En cas de difficultés, il en est référé au président de la juridiction compétente de la situation de l'immeuble qui statue par décision non susceptible d'appel ».

Il est produit au dossier un état foncier du 18 octobre 2016 relatif à l'immeuble querellé dont l'examen révèle que le commandement aux fins de saisie initialement servi par la SGBCI à la SCI CHOUCAIR n'y figure plus et que la SGBCI y est mentionnée comme propriétaire de cet immeuble.

Dans ces conditions la SGBCI ne peut s'appuyer sur un tel commandement radié pour solliciter la nomination d'un séquestre ; car s'il est exact que le dépôt du commandement et sa publication produisent des effets dont la possibilité de nomination de séquestre, ces effets ne peuvent plus être revendiqués dès lors que le commandement dont s'agit a fait l'objet de radiation du livre foncier.

Il y a lieu dès lors de l'en débouter.

Sur les dépens

La demanderesse succombant, il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

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

Recevons la SGBCI en son action ;

L'y disons cependant mal fondée ;

L'en déboutons ;

La condamnons aux entiers dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE PRESIDENT

N°00 28 60 29

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 12.2 DEC 2017
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 106
N° 2276 Bord. 617/10
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre