

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG 2103/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
DU 27 JUILLET 2018

MADemoiselle DE BLEZA
MARIE CHANTAL
(SCPA DOGUE ABBE YAO ET
ASSOCIES)

C/
LA SOCIETE DE PROMOTION
IMMOBILIERE, GESTION,
ORGANISATION,
FINANCEMENT DITE SCI
MARINA

DECISION
Contradictoire

Reçoit Mademoiselle DE BLEZA MARIE CHANTAL en
son action ;

L'y dit bien fondée ;

Valide l'hypothèque conservatoire prise sur la parcelle
de terrain située dans la commune de Bingerville,
formant le lot 1 BIS îlot 4, objet du Titre Foncier
N°212.534 de la circonscription foncière d'Allobé avec
une contenance de 2.457 mètres carrés appartenant à la
société SCI MARINA ;

Ordonne l'inscription définitive de l'hypothèque
conservatoire prise sur la parcelle de terrain située dans
la commune de Bingerville, formant le lot 1 BIS îlot 4,
objet du Titre Foncier N°212.534 de la circonscription
foncière d'Allobé avec une contenance de 2.457 mètres
carrés appartenant à la société SCI MARINA, à hauteur
de la somme de 6.500.000 FCFA ;

Dit que l'hypothèque définitive se substituera
rétroactivement à l'inscription conservatoire et que son
rang sera fixé à la date de l'inscription conservatoire ;

Dit que le conservateur de la propriété foncière et des
hypothèques de la commune de Bingerville sera tenu de
procéder à l'inscription définitive au vu de la grosse du
jugement ;

Condamne la SCI MARINA aux entiers dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 JUILLET
2018

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

Madame N'DRI PAULINE, Président du Tribunal ;

Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN,
OUATTARA LASSINA, SAKO FODE KARAMOKO,
AKA GNOUMON, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître BAH STEPHANIE, Greffier ;

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

MADemoiselle DE BLEZA MARIE CHANTAL, née
le 02/09/1966 à DALOA, de nationalité Ivoirienne,
enseignante, demeurant à Abidjan Marcory remblais,
08 BP 1215 Abidjan 01 ;

Ayant pour conseil la SCPA DOGUE ABBE YAO ET
ASSOCIES, Avocats près la cour d'appel d'Abidjan y
demeurant 29 Boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan 01,
téléphone 20 22 21 27/ 20 21 74 49, 07 20 33 30 ;

Demanderesse ;

Et

LA SOCIETE DE PROMOTION IMMOBILIERE,
GESTION, ORGANISATION, FINANCEMENT DITE
SCI MARINA, société à responsabilité Limitée (SARL)
au capital de 22.000.000fcfa, dont le siège social est à
Abidjan riviera palmeraie, route de Bingerville, 01 BP
1349 Abidjan ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour le 06 juin 2018, l'affaire a été appelée ;
Le Tribunal ordonnait une instruction avec le juge
KOKOGNY SEKA VICTORIEN et renvoyait l'affaire au

13 juillet 2018 ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance N° 923/18 ;



A cette date, l'affaire étant en état d'être jugée, elle a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 juillet 2018 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 08 mai 2017, mademoiselle DE BLEZA MARIE CHANTAL, a fait servir assignation à la société de Promotion Immobilière, Gestion, Organisation et Financement dite SCI MARINA SARL, d'avoir à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour entendre :

- Prononcer la validité de l'hypothèque conservatoire du 23 mars 2018;
- Ordonner son inscription définitive ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SCPA DOGUE-ABBE-YAO & Associés, Avocats aux offres de droit;

Au soutien de son action, mademoiselle DE BLEZA MARIE CHANTAL expose qu'elle a souscrit courant l'année 1992 une opération immobilière initiée par la SCI MARINA SARL à l'entrée de la commune de Bingerville pour l'acquisition d'un logement de type villa;

Elle explique avoir dès les premiers moments, payé un acompte de 6.500.000 FCFA sur ce montant ;

Elle précise toutefois que depuis lors, les travaux ont été suspendus et elle n'a ni reçu le logement escompté ni obtenu remboursement de la somme payée ;

Elle relève que les démarches amiables s'étant soldées par un échec, elle a saisi le tribunal de ce siège, qui a, par jugement contradictoire RG 963/2014 du 13 juin 2014, rendu la décision dont la teneur suit : « *Par Ces Motifs*

*statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;
Rejette l'exception d'incompétence soulevée par la défenderesse ;
Reçoit mademoiselle DE BLEZA MARIE CHANTAL en son action ;
L'y dit partiellement fondée ;
Condamne la SCI MARINA à lui payer la somme de 6.500.000 FCFA au titre du remboursement du montant payé pour la réservation de la villa ;
La déboute du surplus de ses demandes ;
Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours ;
Condamne la SCI MARINA aux entiers dépens. » ;*

Elle fait observer que ledit jugement régulièrement signifié, n'a fait l'objet d'aucune voie de recours de sorte qu'il lui a été délivré un certificat de non-appel, consacrant le caractère définitif de cette décision ;

Elle indique que dans le but de constituer des garanties pour le paiement effectif de sa créance, elle a obtenu par ordonnance N° 1025/2018 en date du 23 mars 2018 du Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, l'autorisation de prendre une inscription d'hypothèque sur la parcelle de terrain située dans la commune de Bingerville, formant le lot 1 BIS îlot 4, objet du Titre Foncier N°212.534 de la circonscription foncière d'Allobé avec une contenance de 2.457 mètres carrés appartenant à la défenderesse ;

Elle ajoute que depuis la signification de cette ordonnance, la débitrice n'a fait aucun effort pour payer sa dette ;

Elle sollicite donc la validation de l'hypothèque conservatoire et l'autorisation de son inscription définitive à la conservation foncière ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir pour cause d'extrême urgence ;

La défenderesse, la société SCI MARINA, n'a ni comparu ni conclu;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse n'a pas été assignée à son siège social et la preuve de sa connaissance de la présente procédure

n'est pas rapportée ; il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi N° 2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, « *les tribunaux de commerce statuent :*

- *En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé ;*
- *En premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;*

En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de mademoiselle DE BLEZA MARIE CHANTAL a été initiée dans les forme et délai légaux, il sied de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la validation de l'hypothèque conservatoire et son inscription définitive

Mademoiselle DE BLEZA MARIE CHANTAL sollicite la validation de l'hypothèque conservatoire sur la parcelle de terrain située dans la commune de Bingerville, formant le lot 1 BIS îlot 4, objet du Titre Foncier N°212.534 de la circonscription foncière d'Allobé avec une contenance de 2.457 mètres carrés appartenant à la SCI MARINA ;

L'article 221 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des sûretés dispose : « *Si la créance est reconnue, la décision statuant sur le fond maintient en totalité ou en partie l'hypothèque déjà inscrite ou octroie une hypothèque définitive. Dans les six mois suivant le jour où cette décision a acquis l'autorité de la chose jugée, l'inscription de l'hypothèque qui en résulte est requise conformément à la législation de l'Etat Partie où est situé le bien grevé. Ce qui a été maintenu prend rang*

à la date de l'inscription provisoire ; l'hypothèque prend rang à la date de l'inscription définitive. Faute d'inscription définitive dans le délai fixé ci-dessus, ou si la créance n'est pas reconnue par une décision passée en force de chose jugée, la première inscription devient rétroactivement sans effet et sa radiation peut être demandée par toute personne intéressée, aux frais de l'inscrivant, à la juridiction qui a autorisé ladite inscription ».

Il ressort de l'analyse de ce texte que le créancier, par une demande au fond, peut soit faire valider l'inscription provisoire de l'hypothèque autorisée par voie d'ordonnance, soit obtenir une hypothèque définitive ;

Si la créance est reconnue fondée, le Tribunal, dans sa décision, maintient l'hypothèque provisoire en tout ou partie ou octroie une inscription définitive ;

S'il est vrai qu'une créance fondée dans son principe suffit pour obtenir l'autorisation d'inscrire une hypothèque provisoire pour garantir une créance, la validation de cette hypothèque commande que la preuve de l'existence de la créance soit établie par une décision du juge de fond ;

En l'espèce, il résulte des pièces produites que le tribunal de ce siège a, par jugement contradictoire RG 963/2014 du 13 juin 2014, condamné la SCI MARINA à lui payer la somme de 6.500.000 FCFA au titre du remboursement du montant payé pour la réservation de la villa;

Il est constant comme résultant du certificat de non appel versé au dossier qu'aucune voie de recours n'a été exercée contre ladite décision ;

Dès lors, la créance de Mademoiselle DE BLEZA MARIE CHANTAL d'un montant de 6.500.000 FCFA étant certaine, il y a lieu d'ordonner l'inscription définitive de l'hypothèque conservatoire prise sur la parcelle de terrain située dans la commune de Bingerville, formant le lot 1 BIS îlot 4, objet du Titre Foncier N°212.534 de la circonscription foncière d'Allobé d'une contenance de 2.457 mètres carrés appartenant à la SCI MARINA, à hauteur de la somme de 6.500.000 FCFA et de dire qu'elle se substituera rétroactivement à l'inscription conservatoire et que son rang sera fixé à la date de ladite inscription conservatoire ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier que le montant dont le recouvrement est réclamé a été versé à la défenderesse depuis environ 25 ans pour la réservation d'un logement qui ne lui a pas été attribué ;

Il y a donc extrême urgence qui motive que la présente décision soit revêtue de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

La SCI MARINA succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Reçoit Mademoiselle DE BLEZA MARIE CHANTAL en son action ;

L'y dit bien fondée ;

Valide l'hypothèque conservatoire prise sur la parcelle de terrain située dans la commune de Bingerville, formant le lot 1 BIS îlot 4, objet du Titre Foncier N°212.534 de la circonscription foncière d'Allobé avec une contenance de 2.457 mètres carrés appartenant à la société SCI MARINA ;

Ordonne l'inscription définitive de l'hypothèque conservatoire prise sur la parcelle de terrain située dans la commune de Bingerville, formant le lot 1 BIS îlot 4, objet du Titre Foncier N°212.534 de la circonscription foncière d'Allobé avec une contenance de 2.457 mètres carrés appartenant à la société SCI MARINA, à hauteur de la somme de 6.500.000 FCFA ;

Dit que l'hypothèque définitive se substituera rétroactivement à l'inscription conservatoire et que son rang sera fixé à la date de l'inscription conservatoire ;

Dit que le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de la commune de Bingerville sera tenu de procéder à l'inscription définitive au vu de la grosse du jugement ;

Condamne la SCI MARINA aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SCPA DOGUE-ABBE-YAO & Associés, Avocats aux offres de droit;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



n° 00282738

O.F. 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le13. AOÛT. 2018.....
REGISTRE A.J. Vol..... 44 F° 64
N°..... 1324 Bord..... 78
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

