

30700

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3192/2019

ORDONNANCE DE REFERE

Affaire :

La BANQUE NATIONALE
d'INVESTISSEMENT dite BNI
(La SCPA BILE-AKA, BRIZOUA-BI
et Associes)

Contre/

- 1-Monsieur DJAMAT DUBOIS
Marcel Félix
- 2-Madame M'Baye Marie épouse de
Djamat Dubois
- 3-La Société Louis KAC
Construction
(Le Cabinet GNEKA Gérard)

DECISION :
Contradictoire

Declarons recevable l'action de la
Banque national d'investissement dite
BNI ;

L'y disons mal fondée ;

En conséquence, la déboutons ;

Mettons les entiers dépens de
l'instance à sa charge

AUDIENCE PUBLIQUE DU 27 SEPTEMBRE 2019

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

Nous, **Monsieur BOUAFFON Olivier**, Vice-Président délégué
dans les fonctions de président du Tribunal de Commerce
d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

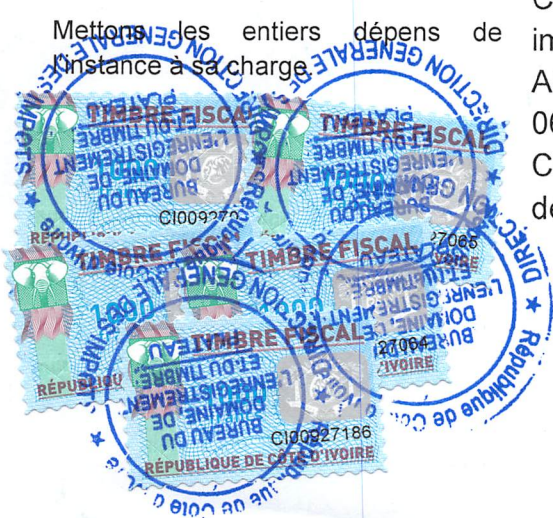
Assisté de **Maître KOUASSI Kouamé France Wilfried**,
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 23 Août 2019, la **BANQUE
NATIONALE d'INVESTISSEMENT dite BNI**, Société d'Etat au
capital de vingt milliards cinq cent millions de francs CFA
(20.500.000.000), dont le siège est à Abidjan Plateau, Immeuble
SCIAM, Avenue Marchand, 01 BP 670 Abidjan 01, immatriculée au
RCCM d'Abidjan sous le n° CI-ABJ-1998-B-229343, inscrite sur
la liste des Banques de Côte d'Ivoire sous le n° CI 092, compte
contribuable n° 60 000 90 A,

Laquelle a pour conseil, la **SCPA BILE-AKA, BRIZOUA-BI et
Associés**, société d'Avocats, sise 7 Boulevard Latrille, Abidjan-
Cocody, 25 BP 945 Abidjan 25, Tel : 22 40 64 30, Fax : 22 48
89 28, a fait servir assignation à **Monsieur DJAMAT DUBOIS
Marcel Félix**, né le 16 janvier 1953 à Abidjan-Treichville (RCI),
de nationalité ivoirienne, Gérant de la société **LOUIS KAC
CONSTRUCTION SARL U**, Caution hypothécaire et Caution
personnel et solidaire de la société **LOUIS KAC
CONSTRUCTION SARL U**, promoteur de l'opération
immobilière dénommée **RESIDENCE MAGNINI**, demeurant à
Abidjan-Cocody, Riviera, SIDECL, Villa 77, 06 BP 759 Abidjan
06, ayant pour conseil, **le Cabinet GNEKA Gérard**, Avocat à la
Cour, d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle
de ce siège aux fins d'entendre :

- Ordonner la remise à la BNI des documents de
réservation des villas érigées par les défendeurs sur le



terrain hypothéqué, ainsi que ceux permettant leur identification en vue de la notification du commandement aux fins de saisie réelle du 24 Avril 2019 ;

- Condamner le défendeur au paiement d'une astreinte comminatoire de 150.000.000FCFA par jour de retard, à compter du prononcé de la présente décision ;
- Les condamner aux entiers dépens de l'instance

Au soutien de son action, la BNI expose que pour le financement de ses activités commerciales, la société LOUIS KAC CONSTRUCTION SARL-U, a sollicité et obtenu d'elle, plusieurs concours financiers d'un montant total de trois milliards huit cent treize millions sept cent vingt-cinq mille quatre-vingt-six (3.813.725.086) FCFA suivant acte notarié daté du 1^{er} Décembre 2014, 24 Février et 13 Mars 2015 ;

En garantie de paiement de ce prêt, Monsieur DJAMAT DUBOIS Marcel Félix s'est porté caution solidaire et personnelle de la société susvisée, à hauteur de la somme de trois milliards six cent millions quatre cent soixante-douze mille cent soixante-trois (3.600.472.163) FCFA, en vue de garantir la bonne fin des engagements souscrits par celle-ci;

Par ailleurs, il a consenti à la BNI, une hypothèque conventionnelle de premier rang sur la parcelle de terrain urbain bâtie sise à Abidjan, commune de Cocody, Deux Plateaux 8^{eme} tranche bessikoi, d'une superficie de cinquante-sept mille trois cent vingt et un (57.321) mètres carrés et faisant l'objet du titre foncier N° 202.662 de la circonscription foncière de Bingerville Cocody ;

La société louis KAC CONSTRUCTION SARL qui restait devoir la somme de 3.208.441.644 FCFA, n'a pas pu honorer ses engagements ;

En réaction, la banque a procédé à la clôture juridique du compte puis, a appelé monsieur DJAMAT DUBOIS Marcel Félix, en qualité de caution solidaire et personnelle en paiement ;

En outre, elle a entrepris de procéder au recouvrement forcé par la réalisation de l'hypothèque conventionnelle donnée par Monsieur DJAMAT DUBOIS ;

A cet effet, elle a servi un commandement aux fins de saisie immobilière à ce dernier et à Madame M'Baye Marie, son épouse et ce, en application de l'article 254 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Elle a alors impartit un délai de 20 jours à la caution hypothécaire pour le recouvrement de sa créance en indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le commandement sera transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à compter de sa publication ;

Les débiteurs n'ayant pas réagi, la demanderesse estime être fondée à poursuivre la réalisation de l'hypothèque inscrite sur le titre foncier N°202.662 de la circonscription foncière de Bingerville/Cocody ;

Toutefois, l'état foncier N°224465/2019/CF du 13 Juin 2019, délivré par le conservateur foncier indiquait que le titre foncier 202.662 de la circonscription foncière sus indiquée a été scindé en 171 morcellements, et occupés par 171 détenteurs ;

La demanderesse estime donc être obligé de signifier le commandement aux fins de saisie immobilière à 171 occupants en application de l'article 255 de l'acte Uniforme suscitée ;

Pour ce faire, elle a établi un constat qui a confirmé l'occupation du terrain par des tiers du fait des débiteurs ;

Elle soutient qu'à défaut de notifier aux tiers détenteurs, le commandement aux fins de saisies réelle du 12 Avril 2019, avant la date de l'audience éventuelle fixée au 04 Septembre 2019, la procédure de vente immobilière sera annulée ;

Pour elle donc, il y a extrême urgence à obtenir la liste des tiers détenteurs et les informations les concernant, c'est pourquoi, elle prie la juridiction de Céans de bien vouloir ordonner aux époux DJAMAT DUBOIS et autres, la communication de tout document permettant d'identifier ceux-ci en vue de la notification du commandement exigée par l'acte uniforme, à peine de nullité ;

Elle sollicite également la remise desdits documents sous

astreinte comminatoire de 150.000.000FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la présente décision ;

Les défendeurs résistent aux moyens de la BNI ;

Ils font valoir par le canal de leur Conseil, Maître N'GUETTA Gerard que, courant année 2013, la demanderesse a mis à la disposition de la Société Louis KAC Construction gérée par Monsieur DJAMAT Dubois, diverses avances d'un montant total de deux milliards sept cent millions (2.700.000.000) FCFA pour la réalisation d'une promotion immobilière ;

Pour garantir le paiement de ce montant, la BNI a sollicité et obtenu une hypothèque sur le lot abritant la promotion immobilière en substitution de la parcelle initiale sise à Yopougon donnée à la banque en garantie du remboursement du prêt ;

Aux termes de l'opération, soutiennent les défendeurs, la BNI a perçu exclusivement et en totalité, les prix de vente des maisons, soit le montant de cinq milliards, huit cent trente-trois millions sept cent quatre-vingt-dix mille neuf cent soixante-seize (5.833.790.976) FCFA, mais elle estime que la société LOUIS Kac Construction lui reste devoir la somme de quatre milliards cent quarante-neuf millions quatre cent quarante-sept mille trois cent soixante-dix-neuf (4.149.447.379) FCFA ;

Estimant qu'il y a méprise, la société Louis KAC Construction a plusieurs fois interpellé la BNI qui est restée sans réaction, l'obligeant ainsi à introduire une procédure aux fins de reddition des comptes ;

Mais avant même que la juridiction de fond ne se prononce sur l'existence ou non de sa créance, la BNI s'est hâtée d'effectuer une saisie immobilière portant sur la parcelle abritant la promotion immobilière ;

Cette saisie ayant été entachée d'irrégularité tirée du défaut de signification du commandement aux tiers détenteurs, la BNI a initié la présente procédure à l'effet de voir condamner les défendeurs à lui remettre copies des contrats de réservation et de vente des maisons issues de l'opération immobilière pour lui permettre d'avoir des informations sur l'identité des acquéreurs et ce, sous astreinte comminatoire de 150.000.000FCFA par

jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Pour Monsieur DJAMAT et la Société LOUIS KAC Construction, contrairement à ses allégations, la BNI, était informée avant même la formalisation du prêt que l'immeuble litigieux était destiné à la réalisation d'une opération immobilière pour le compte des tiers de sorte qu'en principe, l'hypothèque consentie ne devait pas porter sur ce bien ;

Les défendeurs précisent par ailleurs que la demanderesse a perçu de chacun des acquéreurs, le prix de vente de chaque maison, versée sur un compte séquestre portant le N°05117500003 ouvert dans ses livres ;

Ils en déduisent que la BNI est mal fondée à initier la présente procédure d'une part parce qu'ayant perçu les fonds de chaque acquéreur, elle a obligatoirement l'identité de chacun d'eux de sorte qu'elle ne peut solliciter de la juridiction de céans, l'obtention des informations déjà à sa disposition ;

D'autre part parce qu'en saisissant la juridiction de référé pour obtenir des renseignements utiles à la rédaction du commandement, elle méconnaît l'article 256 de l'acte uniforme portant recouvrement et voies d'exécution qui dispose que « pour recueillir les renseignements utiles à la rédaction d'un commandement, l'huissier ou l'agent d'exécution peut pénétrer dans les immeubles sur lesquels doit porter la saisie, avec si besoin est, l'assistance de la force publique... » ;

Pour les défendeurs, le texte sur le commandement aux fins de saisie, vise une signification de l'acte faite aux tiers détenteurs du logement qui n'est pas forcément l'acquéreur initial ;

Ils font observer que le promoteur ne connaît pas forcément les tiers détenteurs de l'immeuble de sorte qu'on ne saurait mettre à sa charge, l'obligation de donner l'identité de ceux-ci ;

Ils ajoutent qu'aux termes de l'article 256 précité, seul le commissaire de justice pourra recueillir les informations concernant l'identité des occupants des logements, les titres et droit en vertu desquels ils occupent lesdits logements de sorte que, le rôle de la juridiction de céans se limitera à faire injonction aux tiers détenteurs qui refusera de donner les informations sollicitées ;

Ils concluent donc au débouté de l'action de la BNI au motif qu'elle est sans objet et qu'elle viole l'article 256 de l'acte Uniforme précité ;

En réplique, la BNI soutient par le canal de son Conseil, la SCPA BILE AKA BRIZOUA BI, que les défendeurs, Monsieur DJAMAT Dubois Marcel Félix, promoteur de l'opération immobilière dénommée RESIDENCE MAGNINI, détient bel et bien, la liste exhaustive des ventes de logements et leur prix de cession, de sorte que c'est à bon droit qu'elle demande la remise desdits documents, lesquels sont indispensables à l'accomplissement de la formalité de notification du commandement afin de saisie immobilière du 12 Avril 2019 ;

Elle ajoute que cette notification est voulue par la loi dans le but de protéger le droit de propriété des éventuels acquéreurs qui ont parfois payé le prix d'achat des logements en dehors de la comptabilité de la BNI, ou qui n'ont encore payé aucun prix d'acquisition ;

Elle en déduit donc que sa demande est fondée en droit dans la mesure où la procédure de vente forcée régulièrement introduite est en cours et menace les intérêts des tiers occupants ;

Ceux -ci doivent être impérativement identifiés, localisés par l'adresse précise de leur logement et informés de la procédure de vente immobilière en cours qui pourrait affecter injustement leur droit de propriété, s'ils ont payé le prix de vente des logements bâtis par Monsieur DJAMAT Dubois Marcel Félix ;

Elle prie donc la juridiction de céans de faire droit à sa demande et de condamner les défendeurs à fournir lesdits documents par une décision exécutoire sur minute sous astreinte comminatoires de 150.000.000FCFA ;

Elle explique qu'il est impossible de suspendre la procédure de vente immobilière introduite par le commandement afin de saisie immobilière sauf dans des cas limitativement énumérés par les articles 264 et 265 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiée de recouvrement et des voies d'exécution ;

De même, soutient la BNI, l'article 32 de l'acte uniforme précité, prescrit l'ininterruption de la procédure d'exécution forcée, notamment celle d'adjudication des immeubles en vertu d'un titre exécutoire ;

Cette procédure étant quasiment à terme, la date de l'audience éventuelle précédant la vente judiciaire étant fixée au 04 Septembre 2019 et celle de l'audience d'adjudication au 09 Octobre 2019, alors et surtout que la procédure de reddition des comptes ne fait pas partie des causes de sa suspension telles que prévues par la loi, la BNI plaide pour la poursuite de la vente devant le Juge de fond, seul compétent pour en ordonner la suspension ;

C'est pourquoi elle sollicite qu'il plaise à la juridiction des référés de faire droit à sa demande ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs régulièrement assignés ont comparu et ont fait valoir des moyens ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite dans le respect des exigences de formes et de délai ;

Il sied de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la remise des documents de réservation des villas

La Banque Nationale d'investissement dite BNI sollicite la condamnation des défendeurs à lui remettre les documents afférents aux villas érigées par les défendeurs sur le terrain litigieux ;

Elle fait remarquer qu'elle a servi un commandement aux fins de saisie immobilière aux débiteurs, que cependant, l'immeuble hypothéqué a été morcelé et est occupé par 171 tiers détenteurs, aussi, la suite de la procédure exige la notification à ces tiers, du commandement aux fins de saisie avant l'audience éventuelle fixée au 04 Septembre 2019, sous peine d'annulation de la procédure ;

Les débiteurs lui retournent, sur le fondement de l'article 256 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution que, seul l'agent d'exécution pourra recueillir les informations concernant l'identité des occupants des logements, les titres et droit en vertu desquels, ils occupent lesdits documents ;

Ce texte énonce que, « Pour recueillir les renseignements utiles à la rédaction du commandement, l'huissier ou l'agent d'exécution peut pénétrer dans les immeubles sur lesquels doit porter la saisie avec, si besoin est, l'assistance de la force publique. Lorsque l'immeuble est détenu par un tiers contre lequel le poursuivant n'a pas de titre exécutoire, l'huissier ou l'agent d'exécution doit solliciter une autorisation de la juridiction compétente » ;

Les informations visées par ce texte sont celles qui sont préalables à la rédaction du commandement, en d'autres termes, ce texte s'applique en amont de la procédure de saisie et avant la rédaction du commandement aux fins de saisie ;

En l'espèce, le commandement aux fins de saisie a été déjà signifiée aux débiteurs et la date de l'audience éventuelle déjà fixée;

Il en résulte que la procédure de saisie a été déjà entamée, de sorte ce texte ne peut trouver application en l'espèce ;

Pour sa part, la demanderesse estime qu'il y a urgence à obtenir les documents susdits dans la mesure où la procédure de saisie immobilière ne peut être suspendue ;

Aux termes de l'article 221, « tous les cas d'urgence sont portés devant le Président du Tribunal de première instance ou le Premier Président de la Cour d'Appel qui a statué ou devant

connaître de l'appel ou le Président de la Cour suprême en cas de pourvoi intenté ou d'arrêt rendu par l'une des Chambres de ladite Cour... » ;

Pour la BNI, l'urgence tient à la nécessité d'obtenir lesdits documents, pour poursuivre la procédure de saisie déjà entamée ;

Toutefois, le créancier saisissant ne peut obliger le débiteur à lui communiquer les documents aux fins de saisie, ce d'autant moins qu'ils sont détenus par des tiers ;

En effet, l'accomplissement des actes nécessaires à la saisie, incombe au créancier saisissant en l'occurrence la BNI, qui peut, le cas échéant, requérir une autorisation du Juge lorsque l'acte met en cause un tiers qui fait de la résistance ;

Il suit de ce qui précède que les débiteurs ne sont pas tenus de restituer les documents litigieux de sorte qu'il sied de débouter la BNI de sa demande ;

Sur l'astreinte comminatoire

Aucune condamnation n'ayant été prononcée, la demande relative à l'astreinte est sans objet ;

Sur les dépens

La demanderesse succombant, il sied de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclarons recevable l'action de la Banque national d'investissement dite BNI ;

L'y disons mal fondée ;

En conséquence, la déboutons ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à sa charge.

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 ~~Fixe~~ % x - 18 000

Hors Délai.....

Reçu la somme de *Six huit mille francs*

Quittance n° *033 9774* et

Enregistré le *29 OCT 2019*

Registre Vol. *45* Folio *80* Bord *598* / *1665/08*



Le Receveur

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

Le Conservateur





From: [Name] [Address] [City] [State] [Zip]
 To: [Name] [Address] [City] [State] [Zip]
 Subject: [Topic]
 Date: [Date]
 [Signature]
 [Name]



RECEIVED
 [Date]
 [Time]
 [Location]