

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 15/07/2019

RG N° 2404/2019

Affaire :

LA NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE
anciennement BIAO CÔTE D'IVOIRE

(SCPA LAGO & DOUKA)

C/

1-Monsieur OUSSOU KOFFI GERMAIN
(Cabinet BK & Associés)

2-Monsieur le Conservateur de la Propriété
Foncière et des Hypothèques du Plateau

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de la NSIA BANQUE
CÔTE D'IVOIRE ;

L'y disons bien fondée ;

Ordonnons la radiation de l'inscription de
l'hypothèque provisoire inscrite par la NSIA
BANQUE CÔTE D'IVOIRE sur les titres fonciers
N°200 008 et N°200 106 appartenant à monsieur
OUSSOU Koffi Germain ;

Condamnons la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE
aux dépens de l'instance.



AUDIENCE PUBLIQUE DU 15 JUILLET 2019

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le quinze Juillet ;

Nous, **Madame KOUASSI Amenan** épouse **DJINPHIE**,
Vice-président délégué dans les fonctions de président du
Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé
en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assisté de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE**, Greffier,

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 20 Juin 2019, la NSIA BANQUE
COTE D'IVOIRE anciennement BIAO COTE D'IVOIRE,
Société Anonyme avec Conseil d'Administration au capital de
23.170.000.000 de francs CFA, inscrite au Registre du
Commerce d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-1980-B-52039,
sise à Abidjan Plateau, 8-10 Avenue Joseph Anoma, prise en la
personne de son représentant légal, monsieur Léonce YACE,
Directeur Général, demeurant en cette qualité au siège de ladite
société, Ayant pour conseil, la Société Civile Professionnelle
d'Avocats (SCPA) LAGO & DOUKA, Avocats associés près la
Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant aux Deux-Plateaux, Derrière
la Banque SIB de la rue des Jardins, Lot 1729, 06 BP 6750
Abidjan 06, Téléphone : 22.41.07.66 / 22.41.07.80, Télécopie:
22.41.07.68, Email : scpald.lagodouka@gmail.com, a donné
assignation à monsieur OUSSOU Koffi Germain, né le 06
mars 1971 à Béoumi, de nationalité Ivoirienne, Pharmacien,
demeurant à Abidjan, Cocody, Riviera II, Carrefour Anono, 25
BP 568 Abidjan 25, Téléphone : 05 06 15 88 / 07 55 86 21, ayant
pour conseil le Cabinet BK & Associés, Association d'Avocats
sise à Angle Avenue Booker, Cocody Val Doyen, 08 BP 3819
Abidjan 08, Tél : 22.44.03.76 / Fax : 22.44.03.76 et à monsieur
le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques du
Plateau, d'avoir à comparaître, le 1^{er} Juillet 2019, par devant la
juridiction de référé de ce siège à pour s'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;

-ordonner la radiation de l'hypothèque provisoire inscrite le 23
Mai 2017, à son profit, sur les titres fonciers N°200008 et
N°200106, par la conservation de la propriété foncière et des
hypothèques du Plateau, pour sûreté de la somme de 46.591.977
FCFA, en application des dispositions de l'alinéa 3 de l'article
221 de l'acte uniforme sur le droit des sûretés ;

11

17

DIRECTOR

Au soutien de son action, la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE expose que monsieur OUSSOU Koffi Germain exploitait anciennement son activité commerciale sous la dénomination de Pharmacie Centrale d'Attécoubé, entreprise individuelle, inscrite au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2012-A-713, dont le siège social est situé à Abidjan, Attécoubé et était titulaire du compte courant N°31360283993 ouvert dans ses livres ;

Elle indique que dans le cadre du financement des travaux de création d'une officine de Pharmacie, monsieur OUSSOU Koffi Germain a sollicité et obtenu d'elle sous son ancienne appellation BIAO COTE D'IVOIRE, un concours financier à moyen terme (CMT), d'un montant de 35.000.000 F CFA ;

Elle explique que les parties avaient convenu que ledit prêt serait remboursable sur une période de 60 mois avec six (06) mois de différé, par approvisionnement de son compte ouvert dans ses livres ;

Toutefois, poursuit-elle, monsieur OUSSOU Koffi Germain a bénéficié d'un second différé de six (06) mois, en raison du retard mis dans la construction de l'immeuble devant abriter la Pharmacie ;

Elle fait valoir que celui-ci n'ayant pas honoré les échéances dudit prêt, à la date du 14 mars 2014, ses engagements s'élevaient à la somme de 40.265.217 F CFA de sorte que suivant correspondance en date du 27 Mars 2014, elle a procédé à la dénonciation du concours financier qu'elle lui avait accordé, clôturé son compte courant N° 31360283993 ouvert dans ses livres et l'a mis en demeure d'avoir à lui payer la somme de 40.390.760 F CFA, en principal, outre les intérêts ;

Elle ajoute qu'en réaction, le 08 mai 2014, monsieur OUSSOU Koffi Germain, en sa qualité de gérant de la Pharmacie Centrale d'Attécoubé, devenue dans l'intervalle une Société à Responsabilité Limitée, a proposé un échéancier qu'elle a refusé et elle lui a demandé de payer la somme de 1.000.000 F CFA en 08 mensualités à compter du mois de Janvier 2015 ;

Elle fait noter que monsieur OUSSOU Koffi Germain n'a payé que la somme de 630.900 F CFA, durant la période du 25 juin au 1^{er} août 2014 ;

C'est ainsi, dit-elle, qu'elle a obtenu une ordonnance d'injonction de payer qui a condamné le défendeur à lui payer la somme de 45.933.472 F CFA représentant sa créance en principal et intérêts de retard ;

Elle signifie que suite à l'opposition formée par monsieur OUSSOU Koffi Germain par acte en date du 08 mai 2015

et

devant le Tribunal du Commerce d'Abidjan, les parties ont transigé et ledit Tribunal a délivré un procès-verbal de conciliation du 03 Juillet 2015, au terme duquel le défendeur s'est engagé à apurer sa dette totale de 49.116.977 F CFA intégrant les frais suivant un échéancier établi par les parties ;

Toutefois, révèle-t-elle, monsieur OUSSOU Koffi Germain n'a pas honoré ses engagements, générant encore une fois des impayés, lui causant ainsi un préjudice énorme ;

Elle allègue que, c'est dans ces conditions qu'elle a sollicité et obtenu une ordonnance aux fins d'inscription provisoire d'hypothèque N° 0818/2017 du 09 Mars 2017, sur les terrains urbains appartenant au défendeur, objets des Titres fonciers N° 200 008 et N° 200 106 et a par la suite initié une procédure aux fins de déchéance du terme et en validation d'hypothèque, suivant exploit du 13 Avril 2017, devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Elle fait valoir que suivant jugement de défaut N°1453/2017 du 17 Mai 2017, ledit Tribunal l'a autorisé à prendre une inscription définitive sur les titres fonciers N° 200 008 et N° 200 106, en garantie de la somme de 46.591.977 francs CFA ;

Poursuivant, elle soutient qu'à la suite de l'opposition formé par monsieur OUSSOU Koffi Germain au jugement N° 1453 du 17 Mai 2017 susvisé, ladite juridiction a infirmé sa décision et rejeté sa demande de validation d'hypothèque, pour défaut de règlement amiable préalable, par jugement contradictoire du 31 janvier 2018 ;

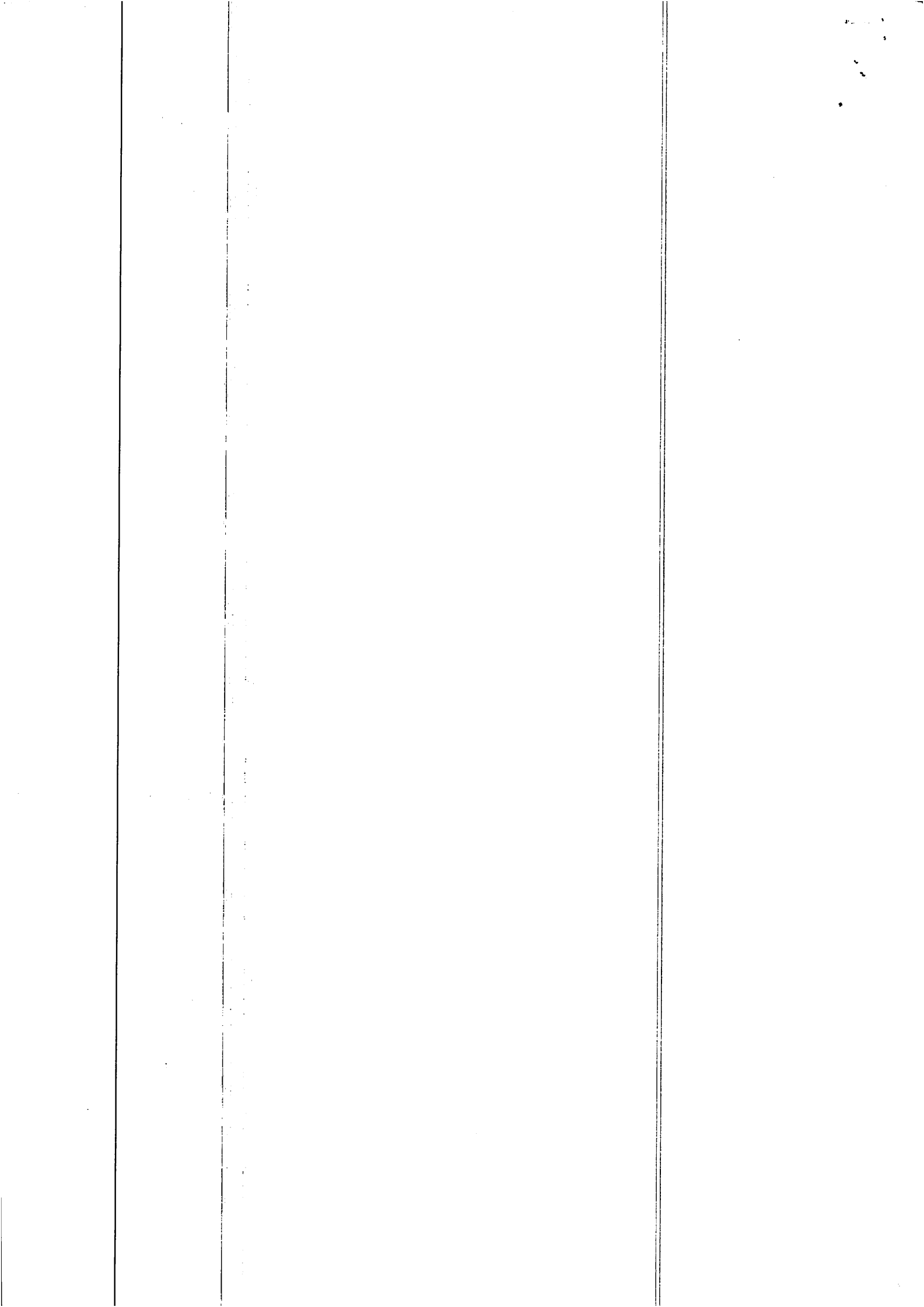
La NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE prétend qu'elle a alors initié une autre procédure aux fins de déchéance du terme, suivant exploit du 22 Novembre 2018 et par jugement N°4065/2018 du 31 Janvier 2019, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a déclaré son action en validation d'hypothèque irrecevable, pour cause de forclusion ;

Selon la demanderesse, il résulte de l'alinéa 3 de l'article 221 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés que : « *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* » ;

Elle fait valoir que eu égard à la décision d'irrecevabilité qui a été rendue lors de la procédure de validation de l'hypothèque provisoire, l'inscription de cette hypothèque provisoire sur les titres fonciers susvisée est devenue sans effet ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de référé d'ordonner la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque en garantie

ct



de la somme de 46.591.977 F CFA, inscrite le 23 Mai 2017, à son profit, en application des dispositions de l'article 221 alinéa 3 de l'Acte uniforme susvisé ;

Monsieur OUSSOU Koffi Germain et le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques du Plateau n'ont pas fait valoir de moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont comparu ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité

L'action a été introduite selon les forme et délai prescrits ; il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en mainlevée d'hypothèque

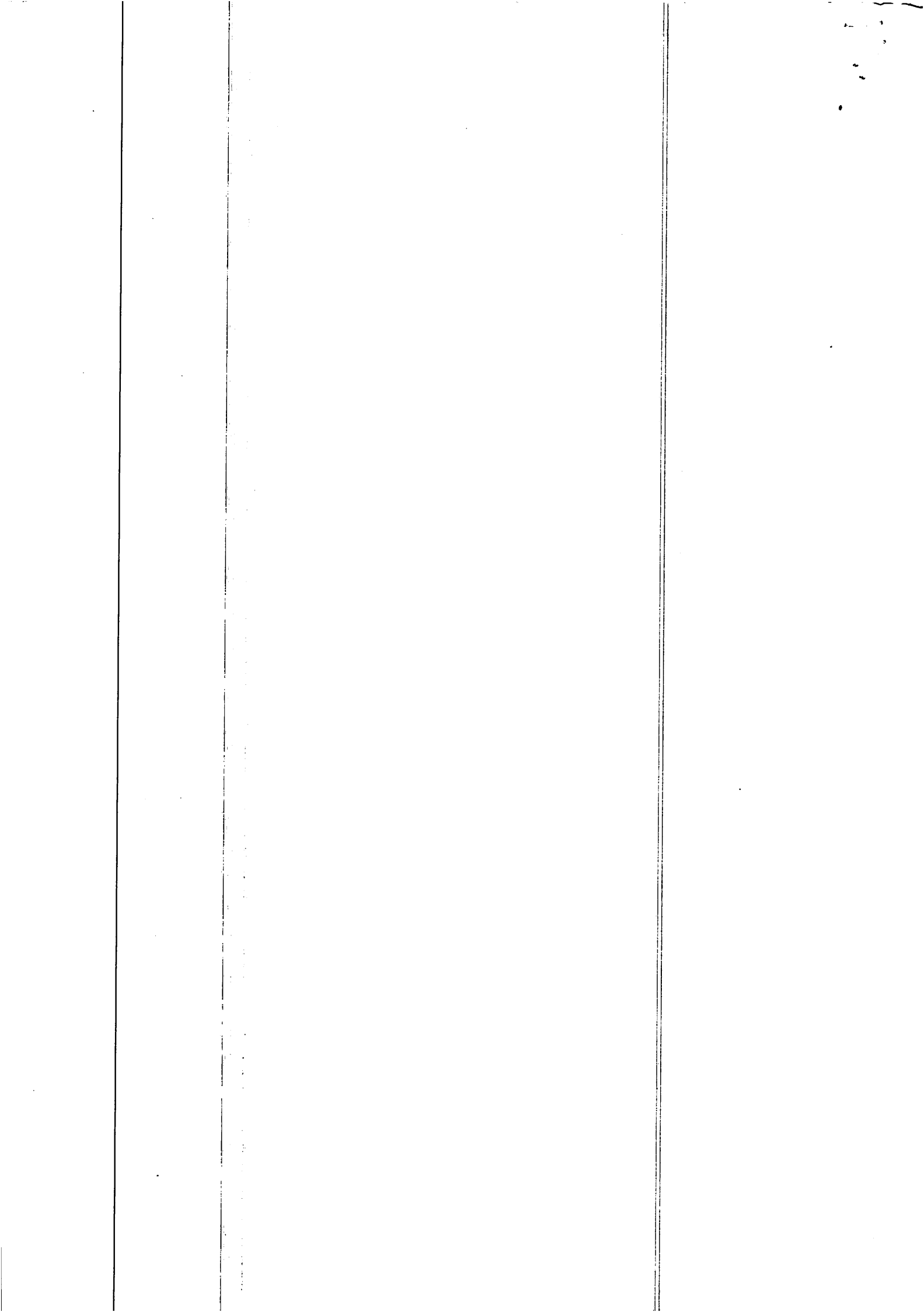
La NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE sollicite la radiation de l'inscription de l'hypothèque provisoire sur les titres fonciers N°200 008 et N°200 106 appartenant à monsieur OUSSOU Koffi germain au motif qu'elle est devenue sans effet ;

Aux termes de l'article 221 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés, «*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 en découle que si l'inscription définitive n'est pas prise dans un délai de six mois, l'inscription provisoire ne produit plus d'effet, et toute personne intéressée peut en demander la

05



radiation au juge qui a autorisé l'inscription ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier que la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE a été autorisée par ordonnance N° 0818/2017 du 09 Mars 2017, à faire inscrire une hypothèque provisoire sur les titres fonciers N° 200 008 et N° 200 106 appartenant à monsieur OUSSOU Koffi Germain ;

Il est en outre constant que l'action en validation de cette hypothèque provisoire initiée par la demanderesse a été déclarée irrecevable pour cause de forclusion suivant jugement N°4065/2018 rendu le 31 Janvier 2019 par le tribunal de commerce d'Abidjan ;

Il s'ensuit que la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE n'a pas pu procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque provisoire dont elle bénéficiait dans le délai de six (06) mois prescrit ;

Cette inscription d'hypothèque provisoire est donc devenue sans effet, de sorte que c'est à bon droit que la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE sollicite sa radiation ;

Il y a lieu de faire droit à la demande et ordonner la radiation de l'inscription de l'hypothèque provisoire sur les titres fonciers N°200 008 et N°200 106 appartenant à monsieur OUSSOU Koffi Germain ;

Sur les dépens

La demanderesse ayant sollicité la mesure qui est dans son propre intérêt, elle doit supporter les dépens de l'instance ;

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

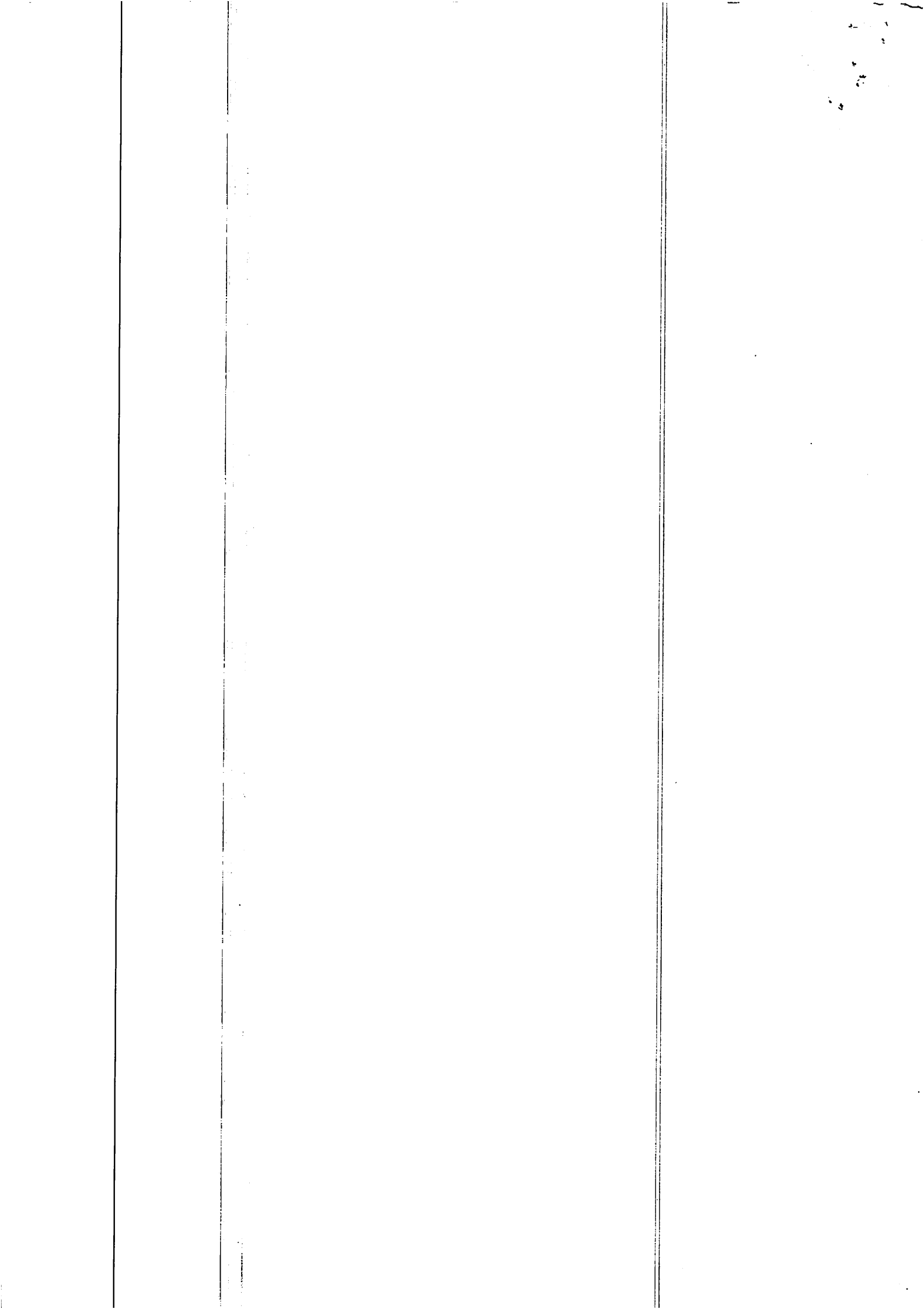
Mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons recevable l'action de la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE ;

L'y disons bien fondée ;

Ordonnons la radiation de l'inscription de l'hypothèque provisoire inscrite par la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE sur les titres fonciers N°200 008 et N°200 106 appartenant à

ut



monsieur OUSSOU Koffi Germain ;

Condamnons la NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE aux dépens de l'instance.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.



N° RC: 0339761

D.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Lo..... 11 SEPT 2019
REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 68
N°..... 7414 Bord..... 528 J..... 29

REÇU : Dix huit mille francs

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



0411 1800 HOURS
ENREGISTRE AU BUREAU
LE 11 OCT 2018
REGISTRE AL...
RECU : six douzaines francs
Le Chef du Bureau de
Le...
...