

B3

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

19 JUN 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

O.L

N° 284/19
DU 05/04/2019

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 05 AVRIL 2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi cinq avril deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

Monsieur **TAYORO FRANCK-TIMOTHEE**, Président de Chambre, Président ;

SOCIETE AFRICAINE DE
TRANSACTIONS
IMMOBILIERE (SCI SATIM)

Mme EGUE KRAIDY MARIE-LAURE et **Mme MAO CHAULT épouse SERI** Conseillers à la Cour, Membres ;

(CABINET KOUASSI ROGER
& ASSOCIES)

Avec l'assistance de Maître **OUIKE LAURENT**, Greffier ;

CONTRE

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause :

1/ Me **CHRISTINE E. NANOU-ADOU**

ENTRE : LA SOCIETE AFRICAINE DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES dite SCI SATIM : Société civile immobilière au capital social de 708.640.000 Ff CFA ayant son siège social à Abidjan Plateau, immeuble Trade Center, Avenue Noguès, 17 B.P. 477 Abidjan 17, Tel : 20 32 33 97 / 20 32 33 98, Fax : 20 32 54 90, devenue **Société Africaine de Transactions Immobilières dite SATIM S.A** Société anonyme au capital de 10.000.000 F CFA, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur **DAM SARR**, de nationalité ivoirienne, Administrateur de ladite

BATIM-C.I.
(Me **DAGO ALAIN SEM HACAGUI**)

2/ LE MILLENIUM
ASSURANCES
INTERNATIONALE VIE
devenue **SUNU**
ASSURANCES VIE COTE
D'IVOIRES.G.B.C.I. S.A.
(CABINET EMERITUS)



société, domiciliée à Abidjan, Commune de Cocody Riviera Golf ;

APPELANTE ;

Comparant et concluant par le canal du Cabinet KOUASSI Roger & associés, Avocats à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;

ET : 1/ Maître CHRISTINE E. NANOU-ADOU : Notaire à la résidence d'Abidjan y demeurant, Rue du Commerce, 46 Avenue du Général de Gaulle, face ex-N'DAYA Internationale Côte d'Ivoire, Immeuble GRATRY, SS RDC, 1^{er} étage, Tél : 20 33 17 00, 16 B.P. 1163 Abidjan 16 ;

Comparant et concluant en personne ;

2/ BATIM-C.I., Société avec Conseil d'Administration au capital de 100.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan-plateau, Immeuble COLINA, 21 B.P. 1970 Abidjan 21, RCCM CI-ABJ-1991-B-152801, prise en la personne de son représentant légal ;

3/ LE MILLENIUM ASSURANCES INTERNATIONALE VIE, en abrégé « IMAI VIE » devenue SUNU ASSURANCES VIE COTE D'IVOIRE, Société anonyme avec Conseil d'Administration au capital de 5.000.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan-plateau, Avenue HOUDAILLE, 01 B.P. 2016 Abidjan 0, immatriculée au registre de Commerce et du Crédit mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-B-92922, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur SALIOU BAKAYOKO, Directeur Général demeurant audit siège social ;

Comparant et concluant par le canal du Cabinet EMERITUS, Avocat à la Cour, son Conseil ;

INTIMES ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause en matière de référé a rendu l'ordonnance RG N° 445 du 17 février 2015 et en premier ressort, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 09 août 2017 LA SOCIETE AFRICAINE DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES dite SCI SATIM, a interjeté appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même acte assigné Maître CHRISTINE E. NANOU-ADOU :

BATIM-C.I., LE MILLENIUM ASSURANCES INTERNATIONALE VIE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 23 août 2017 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1271 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 30 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience de ce jour ;

Advenue cette audience, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 09 août 2017, LA SOCIETE AFRICAINE DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES dite SCI SATIM a relevé appel de l'ordonnance n°445 rendue le 17 février 2015 par le Tribunal de commerce d'Abidjan dans la cause l'opposant à Maitre CHRISTINE E. NANOU-ADOU, BATIM-CI et LA SUNU ASSURANCES VIE COTE D'IVOIRE relativement à une remise de fonds mis sous séquestre et dont le dispositif est le suivant :

« 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 société SATIM en son action;

L'y disons mal fondée;

L'en déboutons;

La condamnons aux dépens. » ;

En cause d'appel, LA SOCIETE AFRICAINE DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES dite SCI SATIM expose

avoir vendu par acte notarié à la société BATIM-CI son immeuble constitué de trois terrains urbains non bâtis également formant les parcelles A, B et C issus du lotissement de Djorogobité dans la commune de Cocody d'une superficie totale de 21 ha 86 a 31 ca au prix de 923.048.000 F CFA ;

Elle précise qu'au moment de la vente, la parcelle B d'une contenance de 04 ha 17 a 16 ca soit 41 ,716 mètres carrés était illégalement occupé par des personnes sans titre ni droit ; aussi, d'un commun accord des parties, il a été décidé de séquestrer en l'étude de Maître CHRISTINE E.NANOU-ADOU la somme de 48.804.000 de francs sur le prix de vente aux fins de sûreté et garantie de la libération par le vendeur des parcelles vendues mais illégalement occupés par diverses personnes avec précision de ce que la mission du séquestre prendra fin par la libération intégrale de toutes les parcelles de toute occupation constatée soit d'un commun accord entre le vendeur et l'acquéreur, soit par exploit d'huissier ; Maître CHRISTINE E. NANOU-ADOU, le séquestre est autorisé dès cet instant à remettre la somme séquestrée au vendeur, sur la simple quittance de ce dernier ; en cas de libération partielle, le notaire est également autorisé à se défaire de la partie de la somme séquestrée correspondante entre les mains du vendeur en raison de 14.000 francs le mètre carré ;

LA SCI SATIM affirme avoir obtenu du Ministère de la Construction la démolition totale des bâtisses érigées sur les parcelles vendues à la société BATIM-CI de sorte qu'à ce jour, lesdites parcelles sont libre de toute occupation illégale, toute

chose qu'elle a fait constater par exploit d'huissier le 05 décembre 2014 et porter à la connaissance tant de BATIM-CI et de Maître CHRISTINE E. NANOU-ADOU en plus des photographies montrant l'état des lieux ;

Cependant, invitée à lui remettre les 48.804.000 francs CFA séquestrés entre ses mains conformément à l'acte de vente, cette dernière s'y refuse abusivement aux motifs qu'elle attend les instructions de BATIM-CI alors que cette société n'a jamais contesté que les parcelles qu'elle a acquises ne sont plus illégalement occupées ;

L'appelante déclare avoir alors assigné devant le Tribunal les intimés aux fins de le voir ordonner à Maître CHRISTINE E. NANOU-ADOU la remise de ladite somme sous astreinte comminatoire de 20.000.000 de francs CFA par jour de retard ; vidant sa saisine, le Premier Juge a rendu la décision dont appel en vue de son infirmation ;

LA SOCIETE AFRICAINE DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES dite SCI SATIM fait en effet grief au Tribunal d'avoir ainsi décidé au motif que les parcelles étaient occupées par des tiers et que le droit de jouissance paisible des lieux de la société BATIM-CI était sérieusement menacé par les consorts KOKORA alors même qu'il ressort du procès-verbal en date du 05 décembre 2014 et des prises de vue qu'aucune des parcelles vendues à BATIM-CI n'est à ce jour occupée par des tiers ;

En outre, poursuit l'appelante, la procédure initiée par les consorts KOKORA n'a aucun lien avec les conditions de constitution et de libération du séquestre; ces derniers n'occupent pas la parcelle cédée à la société BATIM-CI puisque leur action devant le Tribunal vise à obtenir, à tort, la condamnation solidaire de 3A, BATIM-CI, l'AGEF et l'Etat de Côte d'Ivoire au paiement de la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour leur déguerpissement et la destruction de leurs constructions; mieux, la chambre administrative a rendu un arrêt le 6 décembre 2017, mettant fin aux prétentions des KOKORA sur la parcelle.

En tout état de cause, argue LA SCI SATIM, le contrat de vente qui est la commune volonté des parties ne subordonne pas la libération de la somme séquestrée à la cessation d'un quelconque trouble de jouissance des lieux; il a plutôt stipulé que la mission du séquestre prend fin dès la libération intégrale de toutes les parcelles de toute occupation et que dès cette libération intégrale constatée soit d'un commun accord par le vendeur et l'acquéreur, soit par exploit d'huissier, le séquestre est autorisé à remettre la somme au vendeur sur simple quittance de ce dernier et que libération partielle de l'immeuble vendu vaut libération entre les mains du vendeur de la partie de la somme séquestrée correspondante en raison de quatorze mille (14.000) francs CFA le mètre carré libéré;

Dès lors, déclare l'appelante, il y a lieu de constater que le Premier Juge a méconnu la volonté des parties, dire que la mission de séquestre de Maître CHRISTINE E. NANOU-

ADOU a pris fin et la contraindre à lui remettre la somme de 48.804.000 francs CFA sous astreinte comminatoire de 20.000.000 de francs CFA par jour de retard à compter du prononcé de l'arrêt ;

Quant à BATIM-CI, elle soutient que contrairement à ce que pense LA SCI SATIM, le trouble de jouissance ne s'analyse pas uniquement dans l'occupation physique d'une parcelle de terrain. Qu'une action en justice contre l'acquéreur d'une parcelle de terrain constitue assurément un trouble de jouissance, en ce que l'action peut aboutir à remettre en cause les droits de l'acquéreur ; et en l'espèce, les consorts KOKORA ne sont pas les seuls à revendiquer cette parcelle de terrain car dame Mobio N'Guessan Cécile a également assigné la société BATIM-CI devant le tribunal de première instance d'Abidjan, en déguerpissement et en paiement de dommages et intérêts ; en outre, tel qu'il ressort du procès-verbal d'huissier de justice en date du 19 août 2017, la parcelle est physiquement occupée par des personnes inconnues d'elle dont les nommés Fofana Tidiane, Camara Karamoko et Djinié Samba à qui le Ministère de la Construction a adressé une mise en demeure d'arrêt des travaux, par exploit d'huissier de justice en date du 07 novembre 2016 ;

La dernière cité a même saisi la chambre administrative de la cour suprême d'une requête en annulation pour excès de pouvoir en vue d'annulation du certificat de mutation de propriété foncière dont dispose BATIM-CI sur la parcelle de terrain ; l'appelante est donc mal venue à soutenir avoir tenu son engagement de lui assurer une paisible et entière jouissance

de la parcelle qui consistait selon le contrat à faire en sorte que l'acquéreur ne soit jamais inquiété ;c'est donc à bon droit que le Premier Juge, déclarant que le droit de jouissance paisible de la parcelle par la société BATIM-CI étant sérieusement menacé, a débouté l'appelante de sa demande à recevoir la somme déposée entre les mains du notaire pour garantir l'exécution de cet engagement;

L'intimée qui affirme que la menace est toujours actuelle car assignée en déguerpissement par des tiers devant le Tribunal, poursuit la confirmation de l'ordonnance ;

Maitre CHRISTINE E. NANOU-ADOU et LA SUNUASSURANCES VIE COTE D'IVOIRE également intimées dans cette procédure n'ont pas conclu ;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A-Sur le caractère de la décision

Considérant que BATIM-CI a conclu ;

Que MAITRE CHRISTINE E. NANOU-ADOU et LA SUNU ASSURANCES VIE COTE D'IVOIRE n'ont ni comparu ni conclu ;

Qu'elles ont cependant été assignées à leurs personnes ;

Qu'ayant donc connaissance de la présente procédure, il sied de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que LA SOCIETE AFRICAINE DE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES dite SCI SATIM a relevé appel de l'ordonnance n°445 rendue le 17 février 2015 par le Tribunal de commerce d'Abidjan dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a donc lieu de la déclarer recevable en son appel ;

II- AU FOND

- Sur la remise de la somme mise sous séquestre :

Considérant que LA SCI SATIM sollicite l'infirmité du jugement qui l'a débouté de sa demande en restitution des fonds séquestrés entre les mains de Maître CHRISTINE E. NANOU-ADOU ;

Considérant qu'il ressort de l'acte notarié de vente produit au dossier de la cause et notamment de ses dispositions sur la constitution de séquestre que la somme de 48.804.000 francs sur les 923.048.000 de francs représentant le prix total de vente est séquestré en l'étude de Maître CHRISTINE E. NANOU-ADOU pour garantir la libération totale de la parcelle B vendue mais illégalement occupée au moment de ladite vente par diverses personnes ;

Qu'il a été précisé que la mission de Maître CHRISTINE E. NANOU-ADOU prend fin dès la libération intégrale de toutes les parcelles de toute occupation ;

Considérant que pour statuer comme il l'a fait, le Premier Juge a affirmé que La société BATIM-CI a produit au dossier deux exploits d'assignation, dont un en déguerpissement servi par Monsieur KOKORA N'Goly François et autres et l'autre en intervention forcée dans cette procédure qu'elle a elle-même servi à la société SATIM, ainsi qu'un procès-verbal duquel il ressort que les parcelles B et C sont occupées par des tiers ;

Que tirant conséquence de cet état, il a conclu que le droit de jouissance paisible des lieux de la société BATIM-CI est sérieusement menacé par les consorts KOKORA et a rejeté la demande en restitution des fonds de l'appelante ;

Considérant cependant qu'au moment de la vente, ainsi qu'il ressort de la volonté des parties, seule la parcelle B occupée par des tiers a justifié la mise sous séquestre ;

Que la parcelle C, libre de toute occupation au moment de la transaction a été entièrement transférée à BATIM-CI de sorte que toute occupation postérieure ne peut valablement justifier la rétention des fonds ;

Considérant que relativement à la parcelle B, il ressort du procès-verbal en date du 05 décembre 2014 produit au dossier de la cause auquel sont annexés des prises de vue qu'elle a été entièrement libérée ;

Considérant que ce procès-verbal, faute d'avoir été contesté par les intimés suivant la procédure adéquate fait foi ;

Que par ailleurs, BATIM-CI reconnaît cet état de fait dans le courrier daté du 21 août 2017 adressé par son Président Directeur Général à La SCI SATIM dans lequel il y est mentionné que « s'il est vrai que les sites des parcelles A et B ont été entièrement libérés, il n'en demeure pas moins que la parcelle C reste aujourd'hui occupée. » ;

Considérant qu'en tout état de cause, il résulte de l'attestation de plumitif n° 5657/CS/CA/SC/D émanant de la Chambre Administrative de la Cour Suprême que la requête des consorts KOKORA tendant à toute revendication sur la parcelle litigieuse a été rejetée ;

Qu'ainsi, la cause de la mise sous séquestre n'existant

plus, c'est à tort que le Premier Juge a débouté l'appelante de sa demande visant à être remplie de l'entièreté des fonds suite à la vente de son terrain ;

Sur l'astreinte comminatoire :

Considérant que LA SCI SATIM sollicite de la Cour assortir l'arrêt à intervenir d'une astreinte comminatoire de vingt millions (20.000.000) de francs par jour de retard ;

Considérant que l'astreinte a pour but de vaincre l'inertie ou la mauvaise foi du débiteur ;

Considérant en l'espèce que l'attitude de Maitre CHRISTINE E. NANOU-ADOU qui refuse de remettre les fonds à l'appelante alors même qu'elle a reçu quitus pour le faire dès constatation de la libération de la parcelle B, arguant attendre les instructions de BATIM-CI justifie cette demande ;

Considérant cependant que le quantum fixé par LA SCI SATIM est exorbitant ;

Qu'il y a lieu de le ramener à de plus justes proportions en la fixant à cinq cents mille (500.000) francs par jour de retard à compter de la signification à Maitre CHRISTINE E. NANOU-ADOU.

III- SUR LES DEPENS

Considérant que MAITRE CHRISTINE E. NANOU-ADOU, BATIM-C.I. et LA SUNU ASSURANCES VIE COTE D'IVOIRE succombent à l'instance ;

Qu'il sied de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort :

En la forme :

Déclare LA SOCIETE AFRICAINE DE
TRANSACTIONS IMMOBILIERES dite SCI SATIM
recevable en son appel relevé de l'ordonnance n°445 rendue le
17 février 2015 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Au fond :

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement querellé ;

Statuant à nouveau :

Ordonne à MAITRE CHRISTINE E. NANOU-ADOU la
remise à LA SOCIETE AFRICAINE DE TRANSACTIONS
IMMOBILIERES dite SCI SATIM la somme de 48.804.000
francs CFA séquestrée entre ses mains ;

Dit que cette obligation de remise est assortie d'une
astreinte comminatoire de 500.000 F CFA par jour de retard à
compter de la signification du présent arrêt au notaire ;

Laisse les dépens de l'instance à la charge des intimés.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour
d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que
dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.



N° 000: 00282819

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

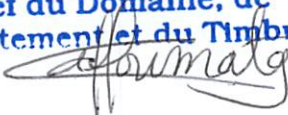
Le..... 20 JUN 2018

REGISTRE A, J. Vol..... 45 F°..... 47

N°..... 976 Bord..... 3701, 16

REÇU : Dix huit mille francs

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



10/12/1911

10/12/1911

ENREGISTRÉ AU PLATEAU
 O.F. 18 000 francs
 N°
 REGISTRE N°
 REÇU : Dix huit mille francs
 Le Chef du Contrôle,
 L'Administration de la Douane