

CSO
N° 127
DU 1^{ER} /02/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

La société Civile Immobilière les
VERSANTS des II Plateaux dite SCI
LES VERSANTS DES II PLATEAUX
Maître SANGARE MINATA

c/

La société du Millénaire
d'Assurance vie dite SOMAVIE
Maître Myriam DIALLO
Monsieur le Conservateur de la
Propriété Foncière des
Hypothèques de Cocody



*Procès délivrée le 13/03/19
à Me Sangare Minata*

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 01 FEVRIER 2019

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi premier février deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Mme TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur TOURE Mamadou et Monsieur N'DRI Kouadio Maurice Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;
Avec l'assistance de Me TOKPA Alexandre, Greffier
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : La société Civile Immobilière les VERSANTS des II Plateaux dite SCI LES VERSANTS DES II PLATEAUX, ayant son siège social à Abidjan-Plateau, 21 BP 327 Abidjan 21, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur OUATTARA Mamadou, Ivoirien, gérant ;

APPELANTE ;
Représentée et concluant par Maître SANGARE Minata,
Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : La société du Millénaire d'Assurance vie dite SOMAVIE, société anonyme au capital de 1 350 000 000 F/CFA dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau Immeuble Avenue Noguès, 01 BP 363 Abidjan 01, tel : (225) 20-31-11-40, prise en la personne de son représentant légale, Monsieur SYLLA Sékou, Directeur Général ;

Représentée et concluant par Maître Myriam DIALLO,
Avocat à la Cour son conseil ;

Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière des Hypothèques de Cocody, en ses bureaux sis à Abidjan-Plateau Alpha 2000 ;

INTIMES ;
D'AUTRE PART ;

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

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance n°3484 du 21 septembre 2016, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 04 avril 2017, La société Civile Immobilière les VERSANTS des II Plateaux dite SCI LES VERSANTS DES II PLATEAUX déclare interjeter appel de ladite ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné La société du Millénaire d'Assurance vie dite SOMAVIE et Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière des Hypothèques de Cocody à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 14 avril 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°527 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 9 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public a qui le dossier a été communiqué le vendredi 9 mars 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

Recevoir l'appel de la SCI LES VERSANTS DES II Plateaux ;

L'y dire bien fondée ;

Infirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Rétracter l'ordonnance n°368/2014 du 4 février 2014 ;

Mettre les dépens à la charge de la SOMAVIE ;

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 du vendredi 1^{er} février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 04 avril 2017, la Société Civile Immobilière Les Versants Des II Plateaux dite SCI Les Versants Des II Plateaux a attiré la Société du Millénaire d'Assurance Vie dite SOMAVIE et monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Cocody devant la Cour d'Appel de ce siège pour entendre infirmer l'ordonnance de référés n°3484 du 21 septembre 2016 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

«Recevons la SCI Les Versants Des II Plateaux en son action ;

L'y disons cependant mal fondée, l'en déboutons ;

Mettons les dépens à sa charge ;»

La SCI Les Versants Des II Plateaux expose qu'elle est propriétaire d'une parcelle de terrain objet du titre foncier n°624 de la circonscription foncière de Bingerville située au II Plateaux ;

Que pour la réalisation d'une opération immobilière sur son terrain précité, elle a emprunté auprès de la SOMAVIE le montant de 400.000.000francs CFA ;

Que dans ce cadre, elle a, suivant acte notarié reconnaissance de dette du 28 octobre 1997, consenti à la SOMAVIE une promesse hypothécaire sur le titre foncier n°624 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Que le 05 octobre 2000, la SOMAVIE a inscrit une hypothèque conservatoire sur le titre foncier susdit ;

Que suivant un jugement n°358 CIV 4 du 11 juin 2001, confirmé par l'arrêt de la Cour d'Appel d'Abidjan n°964 du 26 juillet 2002, la SOMAVIE a obtenu l'inscription définitive de l'hypothèque consenti sur son bien ;

Que contre toutes attentes, elle a constaté dans le courant de l'année 2016 que la SOMAVIE est bénéficiaire d'une ordonnance n°368/14 rendue le 04 février 2014 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, l'autorisant à morceler le titre foncier n°624 de la circonscription foncière de Bingerville et à faire le transfert de la garantie hypothécaire qu'elle a accordée sur quarante lots que comprend son titre foncier sur seulement dix lots; après avoir abrogé ladite garantie sur les trente lots ;

Elle allègue que cette ordonnance qui ne lui a jamais été signifiée a été prise en fraude de ses droits et lui cause un préjudice sérieux ;

C'est pourquoi, elle a assigné les intimés devant le juge des référés pour s'entendre rétracter l'ordonnance présidentielle n°368/14 susvisée ;

Que toutefois le juge des référés, jugeant sa demande mal fondée, l'en a débouté ;

Elle fait valoir que l'ordonnance ainsi rendue mérite d'être infirmée ;

Elle avance qu'étant propriétaire de la parcelle objet du titre foncier n°624 de la circonscription foncière de Bingerville, c'est à elle seule qu'il revient d'en solliciter le morcellement ;

Que la SOMAVIE qui n'est que créancier hypothécaire, ne justifie d'aucun intérêt juridiquement protégé et n'a pas la qualité pour demander le morcellement de son bien ;

Elle considère par conséquent que la décision querellée a été rendue en violation de l'article 3 alinéa 2 du code de procédure civile administrative et commerciale et des dispositions de l'article 117 de l'acte uniforme du 17 avril 1997 portant organisation des sûretés;

Elle ajoute que l'ordonnance de référé n°368/14 du 04 février 2014 porte atteinte à son droit de propriété ;

En effet, selon elle le morcellement d'un bien est un acte de disposition qui relève exclusivement du ressort du propriétaire ;

Aussi, c'est à tort que la juridiction présidentielle l'a évincé de l'une de ses prérogatives de propriétaire surtout que le morcellement modifie fondamentalement l'affectation qu'elle a entendu donner à la parcelle litigieuse ;

D'ailleurs, cette ordonnance rendue à son insu ne saurait lui être opposable ;

Elle affirme au reste que la SOMAVIE cherche par ce moyen à s'approprier frauduleusement les lots morcelés sans passer par la procédure régulière de vente prescrite par le traité OHADA relatif au droit des sûretés du 17 avril 1997 ;

La SOMAVIE répliquant, prétend qu'elle est créancière de la SCI Les Versants Des II Plateaux de la somme de 700.000.000francs CFA se décomposant comme suit : 400.000.000francs CFA en principal et 300.000.000francs CFA au titre des intérêts ;

Qu'elle est bénéficiaire d'une hypothèque consentie sur l'ensemble du titre foncier n°624 appartenant à l'appelante ;

Que face à l'incapacité de celle-ci de lui rembourser sa créance, elle a saisi le président du tribunal de première instance d'Abidjan afin d'être autorisée à réaliser l'hypothèque et se faire rembourser ;

Que c'est dans ces conditions que la juridiction présidentielle sus citée a rendu l'ordonnance n°368/14 du 04 février 2014 querellée ;

Elle soutient que ladite décision a déjà été exécutée et le morcellement du titre foncier n°624 de la circonscription de Bingerville a été admis par l'appelante ;

Que c'est en vertu du morcellement fait que la SCI Les Versants Des II Plateaux a procédé à la vente des lots 338 à 341 îlot 4B formant le titre foncier n°207 037 par fusion des titres fonciers 202 823, 202 824, 202 825 et 202 826 à madame BAMBA Mama ;

Subsidiairement, la SOMAVIE explique que la SCI Les Versants Des II Plateaux n'était pas visée par l'ordonnance entreprise de sorte qu'elle malvenue à reprocher le défaut de signification de celle-ci ;

Elle fait valoir au demeurant que la question ne se pose pas de la validité de l'hypothèque mais de la réalisation de celle-ci ;

Dès lors, le recours à l'Acte Uniforme sur les sûretés de 2010 au lieu celui de 1997 ne pose aucun problème de droit ;

Pour toutes ces raisons, elle estime les arguments de l'appelante mal fondés et sollicite la confirmation de la décision attaquée ;

La SCI Les Versants Des II Plateaux dans ses écritures du 14 décembre 2017 soulève la forclusion de la SOMAVIE ;

Elle allègue que conformément aux dispositions de l'article 228 alinéa 3 du code de procédure civile commerciale et administrative la SOMAVIE disposait d'un délai de huit jours à compter de la signification de l'appel pour faire parvenir au greffe de la Cour d'Appel de ce siège ses conclusions et pièces ;

Ainsi, les conclusions de la SOMAVIE devaient être déposées au greffe au plus tard le 14 avril 2017 puisque l'appel lui a été signifié le 04 avril 2017 ;

Elle considère donc que les conclusions de la SOMAVIE en date du 09 juin 2017 sont intervenues hors délais et ne doivent pas dans ce cas être reçues ;

Monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Cocody n'a ni comparu ni conclu ;

Le Ministère Public dans ses conclusions du 07 mai 2018 a requis l'infirmité de l'ordonnance attaquée ;

LES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu et conclu ; il convient de statuer contradictoirement ;

En la forme :

Sur la recevabilité

La SCI Les Versants des II Plateaux a relevé appel dans les formes et délais légaux ; il ya lieu de la recevoir en son action.

Au fond :

Sur la forclusion

La SCI Les Versants des II Plateaux soulève la forclusion au motif que les écritures de la SOMAVIE ont été déposées le 09 juin 2017 et partant après l'expiration du délai légal ;

Il ressort de l'espèce que l'ordonnance entreprise n'est pas une ordonnance de référés mais plutôt une ordonnance statuant sur une demande en rétractation tel que prescrit à l'article 237 alinéa 2 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

Il s'ensuit que les règles relatives à la forclusion applicables en l'espèce sont celles énoncées par l'article 166 du code de procédure civile commerciale et

X

administrative c'est-à-dire que les parties ont disposé d'un délai de deux mois à compter de la signification de l'appel pour déposer au greffe de la Cour leurs conclusions et pièces; En tout état de cause, il résulte des pièces produites que la SOMAVIE a déposé ses conclusions en répliques, le cachet faisant foi, le 11 avril 2017 au greffe de la présente juridiction ;

L'appel ayant été signifié suivant exploit du 04 avril 2017 ;

Il s'induit que la SOMAVIE a déposé ses conclusions dans le délai légal ;

Aussi, le moyen de la forclusion doit être rejeté car mal fondé ;

Sur la rétractation de l'ordonnance n°368/14 du 04 février 2014

La SCI Les Versants des II Plateaux reproche à la juridiction présidentielle d'avoir préjudicié à son droit de propriété en autorisant le morcellement de son titre foncier global numéro 624 ;

Il est constant qu'en matière de Sûreté, la législation applicable est celle en vigueur au moment où la sûreté a été consentie ;

En effet, l'article 150 de l'Acte Uniforme du 17 avril 1997 portant organisation des sûretés, énonce que le présent Acte Uniforme « n'est applicable qu'aux sûretés consenties ou constitués après son entrée en vigueur... » ;

Dès lors, l'hypothèque de l'espèce survenue suivant acte notarié du 28 octobre 1997, doit être soumise à l'Acte Uniforme du 17 avril 1997 portant organisation des sûretés sous l'empire duquel elle a été consentie ;

Il est exact que l'article 117 de l'Acte Uniforme susvisé dispose que « l'hypothèque est une sûreté réelle immobilière conventionnelle ou forcée. Elle confère à son titulaire un droit de suite et un droit de préférence.

Le droit de suite s'exerce selon les règles de la saisie immobilière.

Le droit de préférence s'exerce selon les dispositions de l'article 148 ci-après... » ;

Il infère de cette disposition que l'hypothèque ne concède pas la propriété du bien garantie au créancier ;

Et qu'en cas de non paiement à l'échéance, il appartient au créancier de réaliser la sûreté obtenue au moyen de la procédure de la saisie immobilière ;

Il ressort de l'espèce que suivant ordonnance n°368/14 du 04 février 2014, la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan a autorisé la SOMAVIE créancière hypothécaire de l'appelante à morceler le titre foncier global de celle-ci afin d'obtenir des titres fonciers individuels;

Il est manifeste qu'une telle mesure ne peut relever que des prérogatives du propriétaire puisqu'elle modifie l'essence même de l'immeuble donné en garantie;

Par ailleurs, il apparaît que l'ordonnance critiquée a été rendue sans qu'un fondement juridique ne soit édicté pour la soutenir;

Dans ces conditions, juge que la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan s'est méprise en se prononçant ainsi alors que la SOMAVIE n'a pas observé les règles légales de réalisation de la sûreté que lui confère sa qualité de créancier hypothécaire;

Infirme donc le jugement entrepris et statuant à nouveau, rétracte l'ordonnance n°368/2014 du 04 février 2014 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Sur les dépens

La SOMAVIE succombant ; il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

✍

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

En la forme :

Reçoit la SCI Les Versants des II Plateaux en son appel;

Au fond :

L'y dit partiellement fondée ;

Rejette le moyen tiré de la forclusion ;

Infirme l'ordonnance n° 3484 du 21 septembre 2016 attaquée en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Rétracte l'ordonnance n°368/2014 du 04 février 2014 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan;

Condamne la SOMAVIE aux dépens.

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.

N10028 27 98

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 06 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F°.....

N°..... Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

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