30 ow

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
---
COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN
---
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
---

**RG N°3154/2019**
---

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
---
Affaire :

**La Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque**
*(La SCPA IMBOUA-KOUAO-TELLA & Associés)*

Contre/

**La Société STAR AUTO SA**
*(Maître LEVRY FABIEN)*

---
DECISION :
Contradictoire

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Ordonnons une expertise immobilière ;

Désignons, en conséquence, Monsieur BAMBA MOUSSA, Expert immobilier agréé près la Cour d'Appel, 01 BP 237 Abidjan

AUDIENCE PUBLIQUE DU 23 SEPTEMBRE 2019

**L'an deux mil dix-neuf**
**Et le vingt-trois Septembre**

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

Assisté de **Maître KOUASSI KOUAME FRANCE WILFRIED,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 20 Août 2019, la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque a fait servir assignation à la Société STAR AUTO SA d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Autoriser la mise en œuvre du pacte commissoire contenu à l'acte notarié de réitération de prêts et affectation hypothècaire des 7 Octobre 2014 et 22 Mai 2015 ;
- Ordonner une expertise immobilière de l'ensemble commercial et industriel sis à Abidjan îke de Petit Bassam (Zone 4 A) édifié sur un terrain urbain d'une superficie de 8.460 m², objet du titre foncier numéro 1.666 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët et un terrain urbain d'une superficie de 14.560 m², objet du titre foncier numéro 11.384 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët à l'effet de déterminer la valeur de cet ensemble immobilier au jour du transfert effectif à son profit ;
- Déterminer tel expert qu'il plaira à la juridiction présidentielle à cet effet ;
- Impartir à l'expert, un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de la notification de sa désignation à l'effet de communiquer son rapport ;
- Dire que les frais d'expertise immobilière seront supportés en intégralité par la Société STAR AUTO ;

31 10 19
cm ITL

01, Téléphone : 20 22 54 88 / 20 22 54 89, Fax : 20 21 11 49, Cellulaire : 07 05 59 01 / 05 97 38 10, E-mail : bamouss@aviso.ci / cabinetbamba1@gmail.com, 14 Avenue Noguès Immeuble L.H. Gruber 1er étage 1ère porte en qualité d'expert à l'effet ;
Disons que sa mission consiste à déterminer la valeur du terrain urbain d'une superficie de 8.460 m², objet du titre foncier numéro 1.666 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët et du terrain urbain d'une superficie de 14.560 m², objet du titre foncier numéro 11.384 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët, au jour du transfert effectif au profit de la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque ;

Disons que les frais d'expertise seront supportés par la demanderesse ;

Impartissons à l'expert immobilier un délai de 30 jours pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification de la présente ordonnance ;

Disons que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de la défenderesse.

Au soutien de son action, la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque expose qu'aux termes d'une convention d'ouvreture de crédit intervenue le 07 Octobre 2014 entre la Société STAR AUTO SA et elle, la défenderesse a sollicité et obtenu d'elle un financement d'un montant principal de 9.000.000 Euros soit la somme de 5.903.613.000 FCFA pour l'acquisition d'autobus, de camions citernes et d'équipements ;

Elle indique que, pour sûreté et garantie de ses obligations, la Société STAR AUTO SA a consenti, par acte notarié des 07 Octobre 2014 et 22 Mai 2015, à une affectation hypothécaire de premier rang des biens immobiliers objet des titres fonciers 1666 et 11.384 de la circonscription foncière de Treichville constituant un ensemble commercial et industriel sis à Abidjan île de Petit Bassam (Zone 4 A) édifié sur un terrain urbain d'une superficie de 8.460 m², objet du titre foncier numéro 1.666 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët et un terrain urbain d'une superficie de 14.560 m², objet du titre foncier numéro 11.384 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët ;

Elle fait savoir que relativement à la réalisation de la garantie sus indiquée, il a été prévu dans l'acte notarié de réitération de prêt et affectation hypothécaire, un pacte commissoire stipulant qu'en cas de défaillance de la Société STAR AUTO SA dans l'exécution de son engagement de remboursement du prêt qui lui a été consenti, elle deviendra propriétaire des immeubles hypothécaires sus indiqués ;

Elle précise que la défenderesse n'a daigné honorer ses engagements de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 4.675.937.083 FCFA ;

Ayant entrepris de mettre en œuvre le pacte commissoire contenu dans la convention notariée de prêt, elle sollicite que la valeur des biens donnés en hypothèque soit déterminée à dire d'expert ;

Réagissant aux écritures de la défenderesse, la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque a produit au dossier les copies des certificats hypothécaires et des états fonciers des terrains dont s'agit ;

En réplique, la Société STAR AUTO SA expose qu'elle est débitrice envers la Banque Africaine

d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque à la suite d'une convention de crédit portant sur la somme principale de 3.671.446.331,31 FCFA ;

Elle indique que le pacte commissoire est un contrat de gage ou une clause par lequel le créancier deviendra conventionnellement propriétaire de la chose gagée si le débiteur ne paie pas au terme fixé ;

Comme définit, dit-elle, le pacte commissoire rend le créancier propriétaire du bien gagé, en cas d'inexécution du paiement par le débiteur, le gage étant une sûreté donnée portant sur un bien meuble ;

En l'espèce, la sûreté qu'elle a consentie à la demanderesse est une hypothèque portant sur ses ensembles immobiliers de sorte que le pacte commissoire ne saurait se faire par un simple jeu d'écriture, ignorant le principe de l'acte authentique et du formalisme qui s'attachent aux transactions immobilières ;

Elle soutient que le bénéficiaire doit faire inscrire ses droits sur le bien immeuble en cause à la conservation de la propriété foncière, ce qu'a omis de faire la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque ;

Elle ajoute que la défenderesse ne produit nullement le certificat d'inscription hypothécaire ainsi qu'il résulte du décret foncier du 26 Juillet 1932 ;

Elle précise que la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque n'ayant pas satisfait au formalisme attaché à la procédure d'inscription hypothécaire, celle-ci n'est pas fondée à solliciter au juge des référés de l'autoriser à mettre en œuvre le pacte commissoire contenu dans l'acte notarié de réitération de prêts et affectation hypothèque des 7 Octobre 2014 et 22 Mai 2015 ;

Elle prie donc la juridiction de céans de débouter la demanderesse de son action ;

## DES MOTIFS

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

La défenderesse a comparu et conclu ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

**Sur la recevabilité de l'action**

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

**AU FOND**

**Sur la demande aux fins de mise en œuvre du pacte commissoire liant les parties**

La demanderesse sollicite qu'elle soit autorisée à mettre en œuvre le pacte commissoire contenu dans l'acte notarié de réitération de prêts et affectation hypothèque des 7 Octobre 2014 et 22 Mai 2015 ;

Il est constant que relativement à la réalisation de la garantie à savoir, l'affectation hypothécaire de premier rang des biens immobiliers objet des titres fonciers 1666 et 11.384 de la circonscription foncière de Treichville constituant un ensemble commercial et industriel sis à Abidjan île de Petit Bassam (Zone 4 A) édifié sur un terrain urbain d'une superficie de 8.460 m², objet du titre foncier numéro 1.666 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët et un terrain urbain d'une superficie de 14.560 m², objet du titre foncier numéro 11.384 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët, les parties ont convenu dans l'acte notarié de réitération de prêt et affectation hypothécaire, un pacte commissoire stipulant qu'en cas de défaillance de la Société STAR AUTO SA dans l'exécution de son engagement de remboursement du prêt qui lui a été consenti, la demanderesse deviendra propriétaire des immeubles hypothécaires sus indiqués ;

Résistant à cette demande, la défenderesse fait valoir que le pacte commissoire ne saurait se faire par un simple jeu d'écriture, ignorant le principe de l'acte authentique et du formalisme qui s'attachent aux transactions immobilières de sorte que le bénéficiaire doit faire inscrire ses droits sur le bien immeuble en cause à la conservation de la propriété foncière, ce qu'a omis de faire la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque ;

Elle soutient que la susnommée ne produit nullement le certificat d'inscription hypothécaire ainsi qu'il résulte du décret foncier du 26 Juillet 1932 et qu'en conséquence elle ne saurait judiciairement solliciter la mise en œuvre du pacte commissoire ;

Toutefois, il n'est pas contesté que le pacte commissoire liant les parties n'est pas une clause détachée de l'acte notariée ;

Etant exprimée dans ledit acte notariée, elle ne viole en rien les dispositions impératives relative au principe de l'acte authentique et du formalisme qui s'attachent aux transactions immobilières ;

En outre, il a été produit au dossier, contrairement aux prétentions de la défenderesse, les copies des certificats hypothécaires et des états fonciers des terrains donnés en hypothèque ;

Le pacte commissoire étant une convention conclue en même temps qu'un engagement principal comme un prêt et prévoyant qu'en cas d'inexécution des obligations du débiteur, le créancier devient de plein droit le propriétaire du gage, permet ainsi à un créancier d'obtenir la propriété d'un bien hypothéqué en paiement d'une créance ;

Il s'ensuit que la demanderesse est en droit de solliciter qu'elle soit autorisée à réaliser le pacte commissoire contenu dans l'acte notarié de réitération de prêts et affectation hypothèque des 7 Octobre 2014 et 22 Mai 2015 ;

Il sied donc de faire droit à cette demande ;

**<u>Sur la demande d'expertise immobilière</u>**

La demanderesse sollicite qu'il soit ordonné une expertise immobilière de l'ensemble commercial et industriel sis à Abidjan îke de Petit Bassam (Zone 4 A) édifié sur un terrain urbain d'une superficie de 8.460 m², objet du titre foncier numéro 1.666 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët et un terrain urbain d'une superficie de 14.560 m², objet du titre foncier numéro 11.384 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët à l'effet d'assurer à l'effet de déterminer la valeur de cet ensemble immobilier au jour du transfert effectif à son profit ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés ne peut, en cas d'urgence et en l'absence de contestation sérieuse, que prendre des mesures à caractère provisoire ;

En l'espèce, il est constant que les parties sont liées par une convention notariée de réitération de prêts et affectation hypothécaire des 7 Octobre 2014 et 22 Mai 2015 aux termes de laquelle la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque a accordé un prêt d'un montant principal de 9.000.000 Euros soit la somme de 5.903.613.000 FCFA pour l'acquisition d'autobus, de camions citernes et d'équipements et que, pour sûreté et garantie de ses obligations, la Société STAR AUTO SA a consenti, par acte notarié des 07 Octobre 2014 et 22 Mai 2015, à une affectation hypothécaire de premier rang des biens immobiliers objet des titres fonciers 1666 et 11.384 de la circonscription foncière de Treichville constituant un ensemble commercial et industriel sis à Abidjan île de Petit Bassam (Zone 4 A) édifié sur un terrain urbain d'une superficie de 8.460 m², objet du titre foncier numéro 1.666 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët et un terrain urbain d'une superficie de 14.560 m², objet du titre foncier numéro 11.384 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët ;

Il est établi comme convenu par les parties que relativement à la réalisation de la garantie sus indiquée, il a été prévu dans l'acte notarié de réitération de prêt et affectation hypothécaire, un pacte commissoire stipulant qu'en cas de défaillance de la Société STAR AUTO SA dans l'exécution de son engagement de remboursement du prêt qui lui a été consenti, elle deviendra propriétaire des immeubles hypothécaires sus indiqués, à la suite d'une expertise immobilière des immeubles dont s'agit ;

Il sied donc de faire droit à la mesure d'expertise sollicitée, aux frais de la demanderesse, à l'effet de déterminer la valeur du terrain urbain d'une superficie de 8.460 m², objet du titre foncier numéro 1.666 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët et du terrain urbain d'une superficie de 14.560 m², objet du titre foncier numéro 11.384 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët, au jour du transfert effectif et de désigner pour y procéder Monsieur BAMBA

MOUSSA, Expert immobilier agréé près la Cour d'Appel, 01 BP 237 Abidjan 01, Téléphone : 20 22 54 88 / 20 22 54 89, Fax : 20 21 11 49, Cellulaire : 07 05 59 01 / 05 97 38 10, E-mail : bamouss@aviso.ci / cabinetbamba1@gmail.com, 14 Avenue Noguès Immeuble L.H. Gruber 1er étage 1ère porte, en qualité expert immobilier ;

**Sur les dépens**

Le défendeur succombant, il sied de mettre les entiers dépens de l'instance à sa charge ;

**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 ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Ordonnons une expertise immobilière ;

Désignons, en conséquence, Monsieur BAMBA MOUSSA, Expert immobilier agréé près la Cour d'Appel, 01 BP 237 Abidjan 01, Téléphone : 20 22 54 88 / 20 22 54 89, Fax : 20 21 11 49, Cellulaire : 07 05 59 01 / 05 97 38 10, E-mail : bamouss@aviso.ci / cabinetbamba1@gmail.com, 14 Avenue Noguès Immeuble L.H. Gruber 1er étage 1ère porte en qualité d'expert à l'effet ;
Disons que sa mission consiste à déterminer la valeur du terrain urbain d'une superficie de 8.460 m², objet du titre foncier numéro 1.666 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët et du terrain urbain d'une superficie de 14.560 m², objet du titre foncier numéro 11.384 de la circonscription foncière de Treichville/Port-Bouët, au jour du transfert effectif au profit de la Banque Africaine d'Import-Export dite AFREXIMBANK ou Banque ;

Disons que les frais d'expertise seront supportés par la demanderesse ;

Impartissons à l'expert immobilier un délai de 30 jours pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification de la présente ordonnance ;

Disons que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de la défenderesse.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

SPFH Plateau
Poste Comptable 8003

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Droit Fixe x ..... 18000
Hors Délai.....
Reçu la somme de Dix huit mille francs
Quittance n° 0339772 et
Enregistré le 21 OCT 2019
Registre Vol. 45 Folio 77 Bord. 583 / 1608/18

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

Direction Générale des Impôts * Direction Régionale Abidjan Nord-III * PC 8003 Comptabilité Recette du Domaine, de la Conservation Foncière, de l'enregistrement et du Timbre du Plateau * Recette Principale Abidjan Nord-III