

SNR/GAS

REPUBLIQUE DE COTE  
D'IVOIRE

-----  
COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
RG N°0922/2026

-----  
ORDONNANCE DU JUGE  
DES REFERES  
N°0393/2026 du 07/04/2026

-----  
Affaire :

La SOCIETE DE DISTIRIBUTION  
DE MATERIAUX DIVERS EN  
COTE D'IVOIRE dite SODIS-  
MAD CI

(cabinet OUATTARA-  
BOGULDJETE & Associés)

Contre

1/ La SOCIETE D'HABITATIONS  
MODEREES dite SHM

2/ La société NSIA ASSURANCE  
SA

(Maître BAGUI LANDRY)

-----  
DECISION :

-----  
Contradictoire

-----  
Nous déclarons incompétent pour  
connaître de la présente action au  
profit du juge du fond du Tribunal  
de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les entiers dépens de  
l'instance à la charge de la  
Société de Distribution de  
Matériaux Divers en Côte d'Ivoire  
dite SODIS MAD CI SARL.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 AVRIL 2026

L'an deux mil vingt-six ;  
Et le 07 avril ;

Nous, **Madame SORO NOUGNON ANGE ROSALIE YEO**, Président  
du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en  
notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Avec l'assistance **Maître YAO AFFOUE YOLANDE EPSE  
DOHOULOU, Greffier ;**

Avons rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

**La SOCIETE DE DISTIRIBUTION DE MATERIAUX DIVERS EN  
COTE D'IVOIRE dite SODIS-MAD CI**, Société à responsabilité  
limitée. Au Capital social de 50.000.000F CFA, Immatriculée au  
RCCM CIYOP-2010-B-304, dont le siège social est sis à Abidjan  
Yopougon Zone Industrielle, agissant aux poursuites et diligences de  
son Gérant Monsieur ZAMAT Mohamed;

Laquelle élit domicile au Cabinet « OUATTARA-BOGULDJETE &  
Associés » Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant,  
Riviera Boulevard Mitterrand Rond-Point Palmeraie, Immeuble Santa  
Benedicta, 2ème étage, Appt. 4B, 03 BP 29 Abidjan Cedex 03, Tel:  
+225 07 59 79 80 98 ; Email : [secretariat@coassociés.com](mailto:secretariat@coassociés.com)

**Demanderesse;**

D'une part ;

Et

**1/ La SOCIETE D'HABITATIONS MODEREES dite SHM**, Société  
Anonyme au Capital social de 50.000.000F CFA, Immatriculée au  
RCCM CI-ABJ-2008-B-5093, dont le siège social est sis à Abidjan  
Deux plateaux Vallons, 06BP 6435 Abidjan 06, prise en la personne  
de Son Directeur Général Monsieur M'BENGUE Serge Habib,

**2/ La société NSIA ASSURANCE**, Société Anonyme avec Conseil  
d'Administration au capital de 3.525.600.000 FCFA, dont le siège  
social est situé à Abidjan 01, RCCM : CI-ABJ-1995-B-183-449, prise  
en la personne de son représentant légal, à son agence à Cocody

Riviera Faya non loin de la pharmacie Keliam ;

Laquelle a fait éléction au cabinet de **Maître BAGUI LANDRY**  
Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

**Défenderesses;**

D'autre part ;

**LES FAITS**

Par exploit en date du 09 mars 2026, la Société de Distribution de Matériaux Divers en Côte d'Ivoire dite SODIS MAD CI SARL a assigné la société d'Habitations Modérés dite SHM SA et la société NSIA ASSURANCES VIE SA d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège, le 17 mars 2026, pour entendre :

- Déclarer l'action recevable et bien fondée ;
- Enjoindre à la société SHM d'obtenir la lettre d'ordre de la société NSIA ASSURANCES VIE autorisant la main levée des hypothèques suivantes :
  - Une hypothèque conventionnelle de premier rang d'un montant de 8.475.000.000F CFA inscrite au profit de NSIA ASSURANCES VIE le 29 décembre 2015 ;
  - Une hypothèque conventionnelle de premier rang d'un montant de 2.127.268.078 FCFA inscrite au profit de SIA ASSURANCES VIE le 11 Février 2020 ;

Au soutien de son action, la Société de Distribution de Matériaux Divers en Côte d'Ivoire dite SODIS MAD CI SARL expose que suivant acte notarié de vente sous conditions suspensives du 11 aout 2022, elle a acquis auprès de la société d'Habitations Modérés dite SHM une parcelle de terrain urbain sise à Bingerville Akouai Santé d'une superficie de 3000 m<sup>2</sup> ;

Elle ajoute que la parcelle objet de l'acte de vente était à détacher par voie de morcellement d'une parcelle d'une superficie totale de 24 534 m<sup>2</sup> ;

Elle fait savoir qu'au moment de la signature de l'acte de vente, la parcelle acquise était grevée de trois (03) hypothèques conventionnelles :

- une hypothèque conventionnelle de premier rang d'un montant de 5 650 000 000F CFA inscrite au profit de la société Coris Banque Côte d'Ivoire qui a été radiée car devenue sans objet ;
- Une hypothèque conventionnelle de premier rang d'un montant de 8 475 000 000 FCFA inscrite au profit de la société NSIA ASSURANCES VIE le 29 décembre 2015 ;
- une hypothèque conventionnelle de premier rang d'un montant de 2.127.268.078 FCFA inscrite au profit de NSIA ASSURANCES VIE le 11 février 2020 ;

Elle explique que les conditions suspensives à la charge de la Société SHM dont étaient assorties de l'acte de vente du 11 aout 2022 étaient les suivantes :

- l'obtention de la lettre d'ordre de main levée de NSIA VIE ASSURANCES en vue de la radiation des hypothèques conventionnelles inscrites à son profit sur le titre foncier distinct du morcellement du titre foncier N° 220.797 d'ALLOBE
- l'obtention du certificat de mutation de propriété foncière du titre foncier numéro 220.797 d'ALLOBE à morceler ;
- l'obtention de l'attestation de situation fiscale du bien à morceler ;

Elle indique que la réalisation de ces conditions suspensives a été enfermée dans un délai de six (06) mois à compter de la signature de l'acte de vente sauf prorogation des parties, et que le prix de cession de la parcelle objet de l'acte de vente notarié a été fixé à 1 050 000 000 FCFA payable en deux (02) échéances :

- la première d'un montant de 735 000 000 FCFA, soit 70% du prix de vente a été intégralement payée par chèque Banque Atlantique dont quittance a été donnée par la Société SHM ;
- la seconde échéance d'un montant de 315 000 000 FCFA soit 30% du prix de vente devait être payée dès l'obtention de la lettre d'ordre de la société NSIA ASSURANCES VIE autorisant la mainlevée des hypothèques inscrites à son profit ;

De plus, poursuit-elle, pour prouver sa bonne foi à la SHM, elle a déposé le chèque relatif à cette seconde échéance à l'étude du notaire instrumentaire de l'acte de vente ;

Elle fait noter que l'acte de vente notarié précisait que dès le paiement de la première échéance, la Société SHM devait obtenir la

lettre d'ordre de la société NSIA ASSURANCES VIE autorisant la mainlevée de toutes les hypothèques inscrites à son profit sur la parcelle objet de la vente ;

Or, dit-elle, le délai imparti de six (06) mois pour la réalisation des conditions suspensives a expiré sans qu'elles ne soient réalisées par la Société SHM ;

Elle relève qu'en réponse à sa sommation interpellative du 21 Juin 2024 adressée à la Société SHM aux fins de lui remettre la lettre d'ordre de la société NSIA ASSURANCES VIE autorisant ladite mainlevée d'hypothèque, celle-là a signifié que le retard dans la réalisation des conditions suspensives de l'acte de vente notarié était dû à une anomalie au niveau du cadastre, tout en lui assurant de la prise de dispositions pour corriger cette situation et lui a donné un nouveau délai de quarante-cinq (45) jours pour obtenir la levée des hypothèques conventionnelles et finaliser l'acte de vente ;

Elle souligne que cet engagement n'a pas été respecté et que récemment, elle a découvert l'existence d'une troisième hypothèque conventionnelle inscrite sur la parcelle le 25 Janvier 2023 d'un montant de 2 179 999 178 FCFA toujours au profit de la société NSIA ASSURANCES VIE ;

Elle estime que cette nouvelle hypothèque a été inscrite en totale violation de ses droits car à la date du 25 janvier 2023, elle était propriétaire de la parcelle pour avoir payé 70% du prix de vente auprès de la Société SHM ;

Elle confie qu'elle se retrouve dans de véritables difficultés financières du fait de la Société SHM depuis quatre (04) ans maintenant, tous ses projets pour lesquels elle a fait cette acquisition étant à l'arrêt ;

Au motif que le juge des référés est le juge de l'urgence et de l'évidence, compétent pour prescrire des mesures qui s'imposent afin de prévenir un dommage ou pour faire cesser un trouble manifestement illicite, la société SODIS MAD CI sollicite qu'il soit fait injonction à la Société SHM de communiquer la lettre d'ordre de la société NSIA ASSURANCES VIE autorisant la main levée des hypothèques conventionnelles susvisées ;

Elle prie la juridiction de céans d'assortir sa décision d'une astreinte comminatoire de 10 000 000 FCFA par jour de retard afin d'amener la Société SHM à l'exécuter dans de très courts délais ;

En réplique, la Société SHM et la société NSIA ASSURANCES VIE

soulèvent l'incompétence du juge des référés au profit du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Elles font valoir que les parties ont des interprétations divergentes des clauses contractuelles relatives à la condition tenant à l'obtention de la lettre d'ordre de mainlevée de la société NSIA VIE ASSURANCES ;

Pour elles, le juge des référés ne peut statuer sur la question en litige sans connaître de l'étendue des obligations des parties au contrat, ce qui ne relève que de la compétence de la juridiction du fond ;

Au fond, elles confirment que suivant acte notarié de vente sous conditions suspensives en date du 11 aout 2022, la Société SHM a entendu céder à la société SODIS MAD CI la parcelle de terrain susdite, dans son programme immobilier dénommé « JKD BLENDOUMI », pour la somme totale de 1 050 000 000 FCFA, dont la somme de 735 000 000 FCFA a été payée à la signature du susdit acte ;

Elles précisent qu'il est stipulé respectivement aux points 8 et 9 dudit acte de vente que d'une part, par courrier référencé daté du 21 juin 2022, la société NSIA ASSURANCES VIE s'est engagée à procéder à la mainlevée de l'hypothèque inscrite sur le titre foncier N° 220.797 à reporter sur la superficie acquise par la société SODIS MAD CI dès le paiement intégral du prix de vente confirmé par la Société SHM ;

Et que d'autre part, la Société SHM s'engage formellement dès paiement intégral du prix de vente sur son compte par l'acquéreur à saisir la société NSIA VIE ASSURANCES, son créancier hypothécaire, afin d'obtenir lesdites lettres d'ordre de mainlevée ;

Elles sollicitent la mise hors de cause de la société NSIA ASSURANCES VIE au motif qu'en sa qualité de créancier hypothécaire, elle n'a aucune obligation légale à l'égard de la Société SODIS MAD CI, et qu'aucune demande n'a été formulée à son encontre ;

Elles concluent au rejet de la demande de la société SODIS MAD CI arguant que celle-ci ne rapporte pas la preuve de l'exécution de son obligation de payer le solde du prix de vente entre les mains de la société SHM ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

### **Sur le caractère de la décision**

La Société SHM et la société NSIA ASSURANCE VIE ont conclu pour faire valoir leurs moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement ;

### **Sur l'exception d'incompétence soulevée**

Les défenderesses soulèvent l'incompétence de la juridiction de céans au profit du juge du fond du Tribunal de ce siège ;

Elles arguent que les parties ayant des interprétations divergentes des clauses contractuelles relatives à la condition d'obtention de la lettre d'ordre de mainlevée, le juge des référés ne peut statuer sur la question sans connaître de l'étendue des obligations des parties au contrat ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés peut prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;

L'article 226 alinéa 1 dudit code dispose que « *Le juge des référés, statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal.* » ;

Il ressort de l'analyse de ce texte que la décision du juge des référés qui est le juge de l'évidence ne doit pas préjudicier au fond du litige ;

La juridiction des référés préjudicie au principal chaque fois que pour ordonner la mesure sollicitée, elle doit se prononcer sur des questions relevant de la compétence du juge du fond ;

En l'espèce, la société SODIS MAD CI sollicite du juge des référés d'enjoindre à la Société SHM d'obtenir la lettre d'ordre de la société NSIA ASSURANCES VIE autorisant la mainlevée des hypothèques inscrites sur la parcelle de terrain urbain sise à Bingerville Akouai Santé d'une superficie de 3000 m<sup>2</sup> ;

Il est constant qu'en vue d'acquérir la parcelle sus désignée, la société SODIS MAD CI a versé la somme de 735 000 000 FCFA à la Société SHM sur le coût intégral de 1 050 000 000 FCFA ;

Il est tout aussi établi que deux (02) des hypothèques dont la société SODIS MAD CI sollicite l'obtention de la lettre d'ordre de mainlevée étaient inscrites sur ladite parcelle ;

La société SODIS MAD CI estime que sa demande est justifiée au motif qu'en s'acquittant de 70 % du coût de cession, elle est devenue propriétaire de la parcelle objet de l'acte de vente notarié sous conditions suspensives ;

Pour leur part, les défenderesses allèguent que l'obligation de procéder à la mainlevée des hypothèques ne peut être réalisée qu'en cas de paiement intégral du coût d'acquisition de la parcelle de terrain urbain sise à Bingerville Akouai Santé d'une superficie de 3000 m<sup>2</sup> ;

Dans ces conditions, pour faire droit à la mesure sollicitée, la juridiction de céans doit, au préalable, se prononcer sur les conditions requises pour obtenir la mainlevée des hypothèques, ainsi que celles pour acquérir la propriété de ladite parcelle au regard des clauses de l'acte de vente notarié susdit en vue d'en déduire si la résistance des défenderesses est régulière ;

Or, en se déterminant dans un tel office, le juge des référés se livre à un examen approfondi de la question sans manquer de risquer de préjudicier au principal, en sa qualité de juge de l'urgence, de l'évidence et des mesures provisoires ;

Il y a donc contestations sérieuses en la matière qui imposent que le juge des référés tranche préalablement la question de l'exécution des obligations contractuelles des parties ;

Dès lors, il y a lieu de se déclarer incompetent pour connaître de l'action au profit du juge du fond du Tribunal de ce siège

#### Sur les dépens

La demanderesse succombant à l'instance, il sied de mettre les dépens à sa charge ;

#### PAR CES MOTIFS

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

Nous déclarons incompetent pour connaître de la présente action au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de la Société de Distribution de Matériaux Divers en Côte d'Ivoire dite SODIS MAD CI SARL.

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

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /**



*[Handwritten signature]*  
7