

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4059/2025

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES
N° 1520 DU 01/12/2025

Affaire :

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE
PROMOTION IMMOBILIERE
DITE SIPIM SA

(SCPA CSA-AVOCATS)

C/

1-LA SOCIETE BATIMAX SA
(IBITOWA RASHIDI)

2-MADAME LE
CONSERVATEUR DE LA
PROPRIETE FONCIERE ET
DES HYPOTHEQUES DE
COCODY

DECISION
CONTRADICTOIRE

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

Dès à présent, vu l'urgence ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 01 DECEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq ;

Et le premier décembre ;

Nous, **FAYE BI SEHI THOMAS**, Juge déléguée dans les
fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan,
statuant en matière des référés en notre Cabinet sis à
Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de **Maître ZOGBO Corine Prisca Stéphanie**
épouse **GBADIE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit entre :

**LA SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION IMMOBILIERE
DITE SIPIM SA**, au capital de 15.000.000 F CFA, dont le
siège social est sis à Abidjan Cocody Cité des Arts, rue
booker Washington, 01 BP 8495 Abidjan 01, RCCM N° CI-
ABJ-01-1990-B14-148152, agissant aux poursuites et
diligences de son **Président Directeur Général MONSIEUR
EL KHALIL ABDALLAH** ;

Pour laquelle domicile est élu à **CSA-AVOCATS, Société
Civile Professionnelle d'Avocats** près la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant Plateau, 20-22 Boulevard Clozel,
immeuble « Les Acacias », 5^{ème} étage-porte 503, 01 BP
11931 Abidjan 01, téléphone : 27 20 30 44 20/21/22/23,
email : info@csa-avocats.com ;

DEMANDERESSE ;

D'UNE

**PART ;
ET**

1-LA SOCIETE BATIMAX SA, au capital de 490.000.000 F
CFA, dont le siège social est à Abidjan Cocody 2 Plateaux,
boulevard des martyrs, immeuble BICICI, 1^{er} étage, 05 BP
1261 Abidjan 05, Téléphone : 27 22 42 36 94, prise en la
personne de son **Directeur Général, Ivoirien, MONSIEUR
GOÏTA ZOUMANA** ;

Pour laquelle domicile est élu en l'Etude de **Maître IBITOWA
RASHIDI**, ès-qualités remplaçant et Administrateur provisoire
du **Cabinet TRAORE MOUSSA, Avocat** à la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant Abidjan 2 Plateaux Angré, 7^{ème}
Tranche, avenue Café de Versailles, rue du Centre des

Déclarons la Société Ivoirienne de Promotion Immobilière dite SIPIM SA recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Ordonnons la rétractation de l'ordonnance N° 915/2025 du 21 mars 2025 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

En conséquence, ordonnons la mainlevée et la radiation de la prénotation inscrite sur le Titre Foncier N°207.272 de la circonscription foncière de Cocody portant sur le lot N°9022 BIS de l'ilot N°910, d'une superficie de 4.145 m², du lotissement des Deux Plateaux 2^{ème} Tranche en vertu de ladite ordonnance ;

Disons que la présente ordonnance est exécutoire sur minute et avant enregistrement ;

Condamnons la société BATIMAX SA aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de CSA-AVOCATS, Avocats aux offres de droit.

impôts, villa N° 60, groupe scolaire international « LES CYGNES », 17 BP 859 Abidjan 17, téléphone : 27 22 52 54 20 ;

2-MADAME LE CONSERVATEUR DE LA PROPRIETE FONCIERE ET DES HYPOTHEQUES DE COCODY

DEFENDERESSES ;

D'AUTRE

PART ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte de commissaire de justice du 06 novembre 2025, la Société Ivoirienne de Promotion Immobilière dite SIPIM SA a fait servir assignation à la société BATIMAX SA et madame le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Cocody d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- *Déclarer son action recevable et bien fondée ;*
- *Ordonner la rétractation de l'ordonnance de prénotation N° 915/2025 du 21 mars 2025 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;*
- *Ordonner en conséquence à madame le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Cocody de procéder à la radiation et la mainlevée de la prénotation prise sur le lot N°9022 BIS de l'ilot N°910, d'une superficie de 4.145 m², du lotissement des Deux Plateaux 2^{ème} Tranche, immatriculé au nom de l'Etat sous le Titre Foncier N°207.272 de la circonscription foncière de Cocody ;*
- *Ordonner l'exécution sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir ;*
- *Condamner la société BATIMAX SA aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de CSA-AVOCATS, Avocats aux offres de droit ;*

Au soutien de son action, Société Ivoirienne de Promotion

Immobilière dite SIPIM SA expose que suivant arrêté N°16-9161/MCU/DGUF/DDU/COD-AE1/Kev du 28 novembre 2016, il lui a été concédé à titre définitif, la propriété du lot N°9022 BIS de l'ilot N°910, d'une superficie de 4.145 m², du lotissement des Deux Plateaux 2^{ème} Tranche, immatriculé au nom de l'Etat sous le Titre Foncier N°207.272 de la circonscription foncière de Cocody ;

Elle indique que cependant, par ordonnance sur requête N° 915/2025 du 21 mars 2025 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, la société BATIMAX SA a été autorisée à faire inscrire une prenotation sur le titre foncier afférent audit lot ;

Elle soutient qu'il ressort de la lecture combinée de l'article 160 du décret 26 Juillet 1932 et de l'article 228 du code de procédure civile, commerciale et administrative ci-après libellés que la prenotation est une mention portée sur un titre foncier à titre conservatoire pour la sauvegarde d'un droit sur une parcelle de terrain déterminée en prélude à une action judiciaire aux fins d'annulation ou de modification future de l'inscription en cause ;

Aussi, poursuit-elle, il ressort également de ces dispositions ci-après libellées que l'ordonnance ayant autorisé ladite inscription est non avenue si dans le mois de sa date, elle n'est pas suivie de l'action en revendication ;

Article 160 du décret 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française qui dispose : *« Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal ; cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, rendue sur requête, charge de lui en référer.*

La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

À défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit. » ;

Article 228 du code de procédure civile, commerciale et

administrative qui dispose que : « *L'ordonnance sur requête non exécutée ou non suivie de l'acte de procédure dont elle est le préliminaire dans le mois de sa date est considérée comme non avenue.*

Une nouvelle ordonnance peut être sollicitée si les raisons qui ont motivées la première requête existent encore »

Or en l'espèce, argumente-t-elle, la société BATIMAX SA n'a initié aucune action en revendication du lot susmentionné, après l'inscription de la prénotation en vertu de l'ordonnance N° 915/2025 du 21 mars 2025 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan dont elle est bénéficiaire ;

Elle en conclut que l'ordonnance sur requête N° 915/2025 du 21 mars 2025 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan en vertu de laquelle la prénotation en cause a été inscrite est non avenue ;

Elle termine pour dire que cette inscription l'empêche de disposer librement de son bien alors que son droit de propriété n'est nullement contesté en sorte qu'il urge d'y mettre un terme ;

C'est pourquoi, elle s'adresse à la juridiction de céans aux fins ci-dessus ;

La société BATIMAX SA bien qu'assignée en l'Etude de son conseil, n'a ni comparu, ni conclu,

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATIMAX SA a eu connaissance de la procédure pour avoir été assigné en l'Etude de son conseil ;

Madame le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Cocody a eu connaissance de la procédure pour avoir été assignée en ses bureaux ;

Il sied dès lors de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite dans le respect des exigences légale de forme et de délai ;

Il sied de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bien-fondé des mesures sollicitées

La Société Ivoirienne de Promotion Immobilière dite SIPIM SA sollicite la rétractation de l'ordonnance N° 915/2025 du 21 mars 2025 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan et corrélativement, ordonner la mainlevée et la radiation de la prénotation inscrite sur le Titre Foncier N°207.272 de la circonscription foncière de Cocody portant sur le lot N°9022 BIS de l'ilot N°910, d'une superficie de 4.145 m², du lotissement des Deux Plateaux 2^{ème} Tranche ;

Aux termes de l'article 160 du décret 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française : *« Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal ; cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, rendue sur requête, charge de lui en référer.*

La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

À défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit. » ;

Il s'en induit que la prénotation est une mention portée sur le titre foncier pour la conservation provisoire d'un droit prétendu sur un immeuble immatriculé ;

La prénotation tend donc à la modification ou à l'annulation d'une inscription sur un titre foncier ;

En l'espèce, il est constant comme résultant du dossier de la procédure que suivant ordonnance ° 915/2025 du 21 mars 2025 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, la société BATIMAX SA a fait inscrire une prénotation sur le Titre Foncier N°207.272 de la circonscription foncière de Cocody portant sur le lot N°9022 BIS de l'ilot N°910, d'une superficie de 4.145 m², du lotissement des Deux Plateaux 2^{ème} Tranche, laquelle a été acquise par la demanderesse suivant arrêté N°16-9161/MCU/DGUF/DDU/COD-AE1/Kev du 28 novembre 2016 ;

La juridiction de céans note que suite à l'ordonnance de prénotation querellée qu'elle a obtenu le 21 mars 2025, la société BATIMAX SA n'a initié aucune action en revendication du lot en cause en vue de l'annulation ou de la modification de l'inscription qu'elle entend contester ;

Or aux termes de l'article 228 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'ordonnance sur requête non exécutée ou non suivie de l'acte de procédure dont elle est le préliminaire dans le mois de sa date est considérée comme non avenue.*

Une nouvelle ordonnance peut être sollicitée si les raisons qui ont motivées la première requête existent encore » ;

Il s'ensuit que l'ordonnance de prénotation N° 915/2025 du 21 mars 2025 n'a pas été suivie de l'action en revendication dont elle est le préliminaire dans le mois de sa date de sorte qu'elle est non avenue ;

Il sied donc de la rétracter et subséquemment, d'ordonner la mainlevée et la mainlevée et la radiation de la prénotation inscrite en vertu de ladite ordonnance sur le Titre Foncier N°207.272 de la circonscription foncière de Cocody portant sur le lot N°9022 BIS de l'ilot N°910, d'une superficie de 4.145 m², du lotissement des Deux Plateaux 2^{ème} Tranche ;

Sur l'exécution sur minute et avant enregistrement

La Société Ivoirienne de Promotion Immobilière dite SIPIM SA sollicite l'exécution de la présente décision sur minute et avant enregistrement ;

Aux termes de l'article 227 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *Dans le cas d'extrême urgence, le Juge peut ordonner l'exécution sur minute et avant enregistrement* » ;

Il ressort de cette disposition que seul le motif de l'extrême urgence peut justifier une telle mesure ;

En l'espèce, la demanderesse invoque que cette inscription l'empêche de disposer librement de son bien alors que son droit de propriété n'est nullement contesté en sorte qu'il urge d'y mettre un terme ;

Il y a donc extrême urgence à mettre un terme à cette situation injustifiée, l'empêchant de jouir de son bien ;

Dès lors, il y a lieu de dire que la présente décision est exécutoire sur minute et avant enregistrement ;

Sur les dépens

La société BATIMAX SA succombant, il y a lieu de la condamner aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de CSA-AVOCATS, Avocats aux offres de droit ;

PAR CES MOTIFS

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

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

Dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons la Société Ivoirienne de Promotion Immobilière dite SIPIM SA recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Ordonnons la rétractation de l'ordonnance N° 915/2025 du 21 mars 2025 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

En conséquence, ordonnons la mainlevée et la radiation de la prénotation inscrite sur le Titre Foncier N°207.272 de la circonscription foncière de Cocody portant sur le lot N°9022 BIS de l'ilot N°910, d'une superficie de 4.145 m², du lotissement des Deux Plateaux 2^{ème} Tranche en vertu de ladite ordonnance ;

Disons que la présente ordonnance est exécutoire sur minute et avant enregistrement ;

Condamnons la société BATIMAX SA aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de CSA-AVOCATS, Avocats aux offres de droit.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

A large, stylized signature in blue ink, likely belonging to the President of the court.A smaller, more compact signature in blue ink, likely belonging to the Greffier (Clerk).