

O.L

N° 204/19
DU 15/03/2019

ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

M. KARAMOKO LACINA

(SCPA RECONSEILS
REUNIS)

CONTRE

Mme KOUAKOU AHOU
JEANNE épouse BEHIRI

(Me YEO MASSEKRO)

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

27 AOÛT 2019

18.000
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 15 MARS 2019

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 quinze mars deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

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

Mme OGNI SEKA ANGELINE et **Mme MAO CHAULT**
Conseillers à la Cour, Membres ;

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

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

ENTRE : : **M. KARAMOKO LACINA** : né le 15 mars 1976 à Mankono, de nationalité ivoirienne, commerçant, demeurant à Abidjan-Yopougon, Cel : 07 10 12 00 ;

APPELANT ;

Comparant et concluant par le canal de la SCPA CONSEILS REUNIS, Avocats à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;

ET : **Mme KOUAKOU AHOU JEANNE** épouse **BEHIRI** : née le 11 octobre 1948, de nationalité ivoirienne, Commerçant domiciliée à Abidjan-Yopougon, 01 BP 707 Abidjan 01 ; ;

Comparant et concluant par le canal de Me YEO MASSEKRO, Avocat à la Cour, son Conseil ;



GROSSE
EXPEDITION
Délivrée, le 5/12/2019
à Karamoko Lacina

INTIMEE ;

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 commerciale et en premier ressort, a rendu l'ordonnance de référé N° RG 436/2018 rendue le 12 février 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 26 février 2018, M. KARAMOKO LACINA a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné Mme KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 09 mars 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 354/18 de l'année 2018

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 27 juillet 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 du 23 novembre 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour le délibéré a été prorogé à l'audience du vendredi 15 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

L A COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;

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 26 février 2018, Monsieur KARAMOKO LACINA a relevé appel de l'ordonnance n° 436 rendue le 12 février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans la cause l'opposant à Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI relativement à une demande de réintégration et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'urgence et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence ;

Rejetons les exceptions d'incompétence et d'irrecevabilité soulevées par le défendeur ;

Recevons Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI en sa demande ;

L'y disons bien fondée ;

Ordonnons sa réintégration sur la parcelle de terrain formant le lot n°195 îlot 29 sise à Yopougon ;

Mettons les dépens à la charge de Monsieur KARAMOKO LACINA. » ;

En cause d'appel, Monsieur KARAMOKO LACINA expose avoir acheté par acte notarié du 31 décembre 2012 avec la succession de feu BAH Mamadou un terrain bâti sur le lot n° 195 Y îlot n°29 sis à Yopougon et immatriculé au livre foncier sous n° 34.071 de la circonscription foncière de Bingerville sur lequel un bail avait été consenti à Mme BEHIRI moyennant paiement d'un loyer mensuel de cents mille (100.000) francs CFA ;

Suite aux formalités de publication effectuées par le notaire, le Conservateur de la propriété Foncière de Yopougon 2 lui a délivré le Certificat de Propriété n°18000643 du 31 mai 2013 et l'Etat foncier n° 12890 du 16 avril 2015 ;

Il ajoute avoir alors par exploit d'huissier en date du 10 janvier 2014 informé l'intimée de sa qualité de nouveau propriétaire en l'invitant désormais à lui payer les loyers, ce à quoi cette dernière a opposé un refus en expliquant qu'elle occupait un lot différent de celui qui lui a été vendu ;

Devant cette situation, le notaire rédacteur de l'acte de vente a procédé à des vérifications qui ont fait apparaître que le lot vendu avait fait l'objet d'une double immatriculation ; il a par lettre du 18 mars 2014, signalé au Conservateur de la Propriété

foncière de Yopougon 2 qu'il avait été créé deux Titres fonciers n° 34071 de Bingerville et n°35019 de Niangon Lokoa sur le même lot 195 ilot 29 en lui demandant de procéder à l'annulation du Titre foncier n°35019 ;

Par une autre lettre du 18 novembre 2014, il a relancé le conservateur pour connaître la suite réservée à la demande d'annulation d'un des Titres fonciers; En retour, ce dernier lui a fait savoir par lettre du 21 janvier 2015 que le Titre Foncier n° 35019 a été annulé pour double emploi avec le Titre foncier n° 34071 de NIANGON LOKOA et que le lot n° 195 Y ilot 29 et le lot 195 ilot 29 font désormais l'objet du Titre Foncier n°34071; Dans une autre lettre du 29 mai 2015 faite en complément de sa lettre du 21 janvier 2017, il a également précisé que le lot n°195Y ilot 29 et le lot n°195 ilot 29 représentent une seule et même parcelle ;

L'appelant soutient que suite à ces clarifications, il a adressé le 24 avril 2015 à Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI une mise en demeure de respecter les clauses et conditions du bail sous peine de résiliation;

Cette mise en demeure étant restée sans suite, il l'a assignée le 03 juin 2015 devant le Juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan en expulsion qui, face aux contestations soulevées par l'intimée sur la propriété du lot a renvoyé avec leur accord la procédure sur le fond devant le Tribunal de commerce conformément à l'article 229 du Code de procédure civile ;

Après une mise en état ordonné par le Tribunal, celui-ci a conclu que le lot n°195 Y ilot 29 est le même que le lot n°195

ilot 29 et l'a en conséquence déclaré bien fondé en son action, prononcé la résiliation du contrat de bail le liant à Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI et ordonné son expulsion des lieux loués dans son jugement n°2198 du 29 juillet 2015 ;

Vidant sa saisine sur appel de l'intimée, la Cour d'Appel a infirmé le jugement d'expulsion et statuant à nouveau l'a débouté de son action ;

Monsieur KARAMOKO LACINA déclare avoir formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt qui est toujours pendant devant la chambre judiciaire de la Cour Suprême ;

C'est dans ces circonstances que son adversaire a saisi la juridiction des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan, en réintégration du lot n°195 ilot 29 sis à Yopougon, en faisant valoir avoir été expulsée à tort par le jugement n° 2198/2015 du 29 juillet 2015 d'une part et que l'arrêt infirmatif ayant remis les parties en l'état antérieur audit jugement, sa réintégration s'impose d'autre part ; demande à laquelle la Juridiction d'urgence a fait droit dans son ordonnance frappée d'appel en vue de son infirmation ;

L'appelant fait grief au Premier Juge d'avoir ainsi statué alors que malgré l'exception d'incompétence qu'il a soulevée, l'irrecevabilité de la demande et enfin, le mal fondé des prétentions de Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI ;

En effet, explique-t-il, au regard de l'article 221 du Code de procédure civile et de l'article 50 de la loi du 8 décembre 2018 sur les juridictions de commerce, la compétence du juge des

référés se limite aux matières relatives aux délais de grâce, aux difficultés d'exécution et aux cas d'urgence qui n'ont aucun lien avec la demande de réintégration présentée ; C'est donc à tort que la Juridiction des référés a rejeté l'exception d'incompétence soulevée ;

Au surplus, en faisant d'abord valoir que le terrain duquel elle a été expulsée, serait différent de celui dont il est devenu le propriétaire et que le jugement n°2198/2015 du 29 juillet 2015 du Tribunal de commerce d'Abidjan procède d'un mal jugé, et qu'il faut plutôt tenir compte de son arrêt infirmatif dudit jugement, l'intimée engage la juridiction de référé dans une discussion sur la pertinence juridique des moyens et arguments qui ont déterminé un Tribunal à juger dans tel sens et la Cour d'appel dans tel autre sens; or, Il est évident que le juge de référé ne peut juger de la pertinence de ce qui a été jugé par le Tribunal et ensuite par la Cour d'appel sans aborder le fond du litige; ce qui lui est interdit par l'article 226 du Code de procédure civile ;

En outre, continue l'appelant, l'action de Madame KOUAKOU AHOU JEANNE épouse BEHIRI est irrecevable au regard de l'article 182 du Code de procédure civile qui dispose qu'en cas d'infirmité totale d'un jugement, l'exécution entre les mêmes parties appartiendra à la

Juridiction d'appel ; ainsi, en admettant que l'arrêt infirmatif puisse justifier sa réintégration, elle ne pouvait introduire sa demande que devant la juridiction d'appel; La Juridiction des référés du Tribunal de Première Instance aurait donc dû déclarer cette action irrecevable sur ce fondement ;

Enfin, conclut-il au fond, cette action en réintégration est

mal fondée du fait de l'effet suspensif du pourvoi en cassation posé par l'article 214 en matière d'immatriculation foncière ; l'arrêt dont s'agit ayant été rendu relativement à une question d'immatriculation foncière, l'effet suspensif attaché au pourvoi en cassation formé par lui fait obstacle à la réintégration sollicitée par l'intimée ;

De tout ce qui précède, Monsieur KARAMOKO LACINA sollicite de la Cour infirmer l'ordonnance n° 436 du 12 février 2018 rendue par le Juge des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, dire cette Juridiction incompétente à connaître de la demande en réintégration et subsidiairement, déclarer ladite demande irrecevable ;

Quant à Madame KOUAKOU AHOU JEANNE épouse BEHIRI, elle soutient que voulant acquérir un immeuble pour l'exploitation de son activité commerciale, elle est entrée en contact avec les héritiers de feu Ocou Yapi à qui le Préfet du département d'Abidjan avait attribué le 03 Septembre 1973 le lot n°195 îlot 29 sis à Yopougon ;

Elle déclare que ces derniers lui ont concédé un droit d'occupation de leur terrain pour l'exploitation de son activité commerciale; que cependant les ayants droit de feu BAH MAMADOU, se prévalant d'une lettre d'attribution n° 2119/PA/DOM du 24 Avril 1982 portant sur le lot n°195Y îlot 29 sis à Yopougon qui aurait été délivrée à leur défunt père par le Préfet du département d'Abidjan, revendiquent le même terrain ;

Afin de s'assurer que le terrain revendiqué n'est pas le même que celui attribué à leur défunt père, les ayants droit de feu

Ocou Yapi ont saisi par écrit le préfet du département d'Abidjan pour; en réponse, cette autorité administrative a affirmé qu'aucune trace de la lettre d'attribution n° 2119/ PA/DOM du 24 Avril 1982 portant sur le lot n° 195 Y îlot 29 sis à Yopougon ne se trouve dans les archives de la préfecture d'Abidjan ;

En outre, un état domanial sollicité auprès de la direction du domaine urbain par lesdits ayants droit confirme que le lot litigieux est toujours attribué à feu Ocou Yapi ; ainsi, le terrain revendiqué par les ayants droit de BAH MAMADOU est bel et bien différent de celui qu'elle occupe ;

Cependant, malgré cette évidence, les ayants droit de BAH MAMADOU sur la base de leur fausse lettre d'attribution se sont fait établir l'arrêté de concession provisoire n°1955/MCU/DCDU du 21 octobre 1982 qu'ils n'ont jamais produit aux débats ;

Sur la base dudit arrêté, un certificat de propriété a été délivré à feu BAH MAMADOU portant une fois de plus sur le lot n°195Y îlot 29 sis à Yopougon du titre foncier n°34071 ;et fort de ce certificat de propriété, ses ayants droit l'ont cédé à Monsieur KARAMOKO LACINA qui l'a assignée en expulsion au motif qu'elle serait redevable d'arriérés de loyers ;

L'appel relevé du jugement de son expulsion ordonnée par le Tribunal lui a été bénéfique car la Cour d'Appel se faisant une saine réalité des faits a infirmé le jugement prononçant son expulsion ;

Devant les difficultés faites par l'appelant à l'exécution de cet arrêt, elle a alors saisi et obtenu de la Juridiction Présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan sa réintégration dans les lieux ;

Sur la violation des règles de compétence et de recevabilité reprochée par l'appelant au Premier Juge, elle déclare que Monsieur KARAMOKO LACINA à qui l'arrêt infirmant son expulsion a été régulièrement signifié a refusé de l'exécuter ; devant cette difficulté d'exécution, elle n'a eu d'autre choix que de saisir la Juridiction Présidentielle du Tribunal de commerce d'Abidjan d'une demande de réintégration conformément à l'article 49 de l'Acte Uniforme Ohada sur les voies d'exécution qui stipule que la Juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui ; ainsi, contrairement à l'argumentaire de l'appelant, le Juge saisi est compétent à connaître du litige ;

En outre, les dispositions de l'article 10 du traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique rendant immédiatement applicables et obligatoires les Actes Uniformes dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure, c'est vainement que l'appelant invoque au soutien de l'irrecevabilité de son action l'article 182 du code de procédure civile qui donne compétence exclusivement à la Juridiction d'Appel en cas d'infirmité totale du jugement ;

Enfin, argue Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI, le différend qui les oppose ne portant pas sur une question d'immatriculation foncière mais plutôt sur la propriété d'un lot, le Tribunal n'a nullement violé l'article 214 du code de procédure civile qui attribue le caractère suspensif au pourvoi ;

Au fond, l'intimée qui conclut à la confirmation de l'ordonnance querellée affirme que c'est à bon droit que le Premier Juge, qualifiant l'opposition injustifiée faite par l'appelant à la réintégration de son lot de voie de fait, a fait droit à sa demande ;

Par écritures en date du 18 juillet 2018, Le Ministère public à qui la cause a été communiquée, a conclu qu'il plaise à la Cour confirmer la décision entreprise ;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A-Sur le caractère de la décision

Considérant que Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE ÉPSE BEHIRI a conclu ;

Qu'il sied par conséquent de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que Monsieur KARAMOKO LACINA a relevé appel de l'ordonnance n° 436 rendue le 12 février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans les formes et délais légaux ;

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

II- AU FOND

Considérant que l'appelant fait grief au Premier Juge d'avoir reçu l'action en réintégration de l'intimée en violation de

l'article 182 du Code de Procédure Civile aux termes duquel en cas d'infirmité totale du jugement, son exécution relève de la Juridiction d'Appel ;

Considérant en effet que le litige soumis à l'appréciation de La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance tend à l'exécution de l'arrêt de la Cour d'Appel ayant infirmé en sa totalité le jugement d'expulsion de Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI ;

Que contrairement aux dires de l'intimée, il ne s'agit là nullement d'une difficulté d'exécution dont compétence pour en connaître est dévolue par l'article 49 de l'Acte Uniforme sur les voies d'exécution au Président de la juridiction ou à tout autre Juge délégué par lui statuant en matière d'urgence ;

Considérant que l'exécution d'une décision infirmée totalement par la Cour relève de sa compétence exclusive conformément à l'article 182 du code de procédure civile ;

Qu'ainsi, en déclarant recevable la demande en réintégration de Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI, le Premier Juge n'a pas fait une bonne application de la loi ;

III- SUR LES DEPENS

Considérant que Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI succombe à l'instance ;

Qu'il sied de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Déclare Monsieur KARAMOKO LACINA recevable en son appel relevé de l'ordonnance n° 436 rendue le 12 février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au fond :

L'y dit bien fondé ;

Infirme l'ordonnance attaquée ;

Statuant à nouveau :

Déclare la demande en réintégration de l'intimée présentée devant le Tribunal de Première Instance irrecevable ;

Laisse les dépens à la charge de Madame KOUAKOU AHOUE JEANNE épouse BEHIRI.

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: 033 9766

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 26 SEP 2019

REGISTRE A.J. Vol.....F°.....

N°.....Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

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

