

N°192
DU 19/02/2019
ARRET CIVIL
CONTRADICTO

4^{ème} CHAMBRE CIVILE
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

MONSIEUR DEDJE DADIE

(Me ARMEL THIERRY
LIKANE)

C/

VEUVE DINDE KONIN
Née MARIE-ROSE ADOU

(Me AMANY KOUAME)



REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 19 FEVRIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4^{ème} Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Mardi Dix-neuf Février deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,

Monsieur GNAMBA MESMIN et Madame TOURE
BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître ABOUA JEANNETTE,
GREEFFIER.

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

ENTRE : MONSIEUR DEDJE DADIE, né le 30 Septembre 1966 à LEDOU (S/P DIVO), Ingénieur hydraulique, de nationalité ivoirienne, demeurant à Bingerville, cité PALMA Bingerville ;

APPELANT

Représentés et concluant par Maître ARMEL THIERRY LIKANE, Avocat à la cour, son conseil;

D'UNE PART

ET : VEUVE DINDE KONIN Née MARIE -ROSE ADOU, née le 24 Janvier 1973 à Port-Bouet, Maîtresse d'Education, nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody, plateau Dokui ;

INTIMEE

Représentés et concluant par Maître AMANY KOUAME, Avocat à la cour, son conseil;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 le jugement n°913 du 27/02/2018 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 03 Avril 2018, MONSIEUR DEDJE DADIE déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné VEUVE DINDE KONIN Née MARIE -ROSE ADOU à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Mardi 17 Avril 2018 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°652 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 18 Décembre 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 19 Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 19 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 03 Avril 2018, Monsieur DEDJE DADIE, ayant pour conseil Maître Armel Thierry LIKANE, Avocat à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance n°9I3 rendue le 27 Février 2018, par laquelle le Juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau a ordonné le séquestre des loyers de la villa bâtie sur le lot n°I67 îlot I9 du lotissement de M'Badon Extension, occupée par Monsieur YEO NAWA, entre les mains de Maître KOUAKOU KONAN Lazare, huissier de justice ;

Au soutien de son recours, l'appelant plaide l'infirmité de l'ordonnance querellée, d'abord, pour incomptance du juge des référés, au motif qu'il existe une contestation sérieuse du fait que les parties invoquant l'une, son droit de propriété sur l'immeuble litigieux et l'autre, la convention les liant, ce juge est nécessairement obligé d'apprécier ces actes avant de prescrire la mesure sollicitée ; alors que cette question relève de la compétence du juge du fond ;

En conséquence, conclut-il, en retenant sa compétence, le juge des référés a outrepassé ses pouvoirs ;

En outre, il estime que c'est à tort que celui-ci a déclaré l'action de l'intimée recevable en se fondant sur des motifs contraires, puisque pour ce faire, tantôt il se prévaut de l'existence du contrat de bail à construction pour lui reconnaître la qualité pour agir, tantôt il dénie à dessein l'existence de ce contrat ; or, par l'effet de ce contrat, celle-ci n'a plus la pleine propriété de son bien durant toute la durée dudit contrat, de telle sorte qu'elle n'est plus recevable à initier la présente action sur une revendication de la propriété de l'immeuble dont s'agit ;

Sur le fond du litige, et de façon subsidiaire, il conclut au mal fondé de l'action de l'intimée ; il explique, à cet effet, sur les faits, qu'il est lié à veuve DINDE KONIN par un contrat de bail à construction qui stipulait le financement par ses soins des travaux de construction de la villa n°I67 îlot I9 du lotissement M'Badon Extension et le versement d'une somme mensuelle de cent mille francs CFA en contrepartie de quoi, il exploiterait ladite villa pour une durée de quinze ans arrivant à expiration le 28 Février 2032 ;

Il précise que le défunt époux de l'intimée avait laissé à son décès une villa inachevée ; Face aux difficultés financières de cette dernière à s'occuper des enfants et des nombreuses sollicitations

dont il était l'objet de sa part, il lui a proposé l'achèvement de la villa et cette volonté commune des parties a été matérialisée par le contrat conclu entre les parties le 11 novembre 2016 comme évoqué plus haut, lequel accord prévoyait aussi l'octroi de prêts pour les études supérieures de ses enfants ;

Ainsi, poursuit-il, pour exécuter ses obligations issues du dit contrat, il a dû débourser la somme totale de quarante-six millions de francs CFA et, après l'achèvement de la villa litigieuse, il l'a mise en location à monsieur YEO Nawa ; cependant, il n'en revendique pas la propriété, mais l'usage et la jouissance en vertu du bail à construction conclu ;

Il indique que du moment que ledit contrat n'a jamais été dénoncé par veuve DINDE, qui par ailleurs, ne conteste pas les travaux de construction par lui entrepris, dont elle a fait évaluer le coût à dire d'expert, dans l'intention de l'indemniser, il n'est pas un usurpateur comme elle veut le faire croire ;

Dès lors, l'article 1134 du code civil, disposant que les conventions doivent être exécutées de bonne foi par les parties, l'action de l'intimée ayant été motivée par la mauvaise foi, le juge des référés, en ordonnant le séquestre des loyers de la villa en cause, a violé la loi des parties ;

En réplique, Madame DINDE KONIN, représentée par son Avocat, Maître Amany KOUAME, fait valoir, pour sa part, que l'appelant cherche à s'approprier la pleine propriété de l'immeuble durant toute la durée du contrat de bail à construction liant les parties ;

Elle dit que suite au décès de Monsieur DINDE, son époux, Monsieur DEDJE DADIE a usé de fausse qualité de propriétaire pour donner à bail la villa des consorts DINDE à un locataire et, abusant de la bonne foi de celui-ci, a perçu la somme de trois millions (3.000.000) de francs CFA à titre de dépôt de garantie et d'avance de loyers et perçoit également les loyers d'un montant mensuel de sept cent cinquante mille (750.000) francs CFA ;

Elle signale que l'appelant continue de se faire passer pour le propriétaire de la villa et de jouir desdits loyers comme il l'entend, alors que le contrat dont il se prévaut est nul, faute d'avoir été

passé par devant notaire ; pour elle, le seul avantage qu'il peut invoquer, c'est à la limite une gestion d'affaires ;

C'est pourquoi, après plusieurs démarches entreprises afin de trouver une solution à l'amiable, sans succès, elle a sollicité la mesure attaquée ; les motivations du premier juge étant justes et fondées, elle conclut donc à la confirmation de l'ordonnance querellée et ce d'autant plus que la demande aux fins de sursis à exécution de cette décision de Monsieur DJEDJE DADIE a été rejetée par le Premier Président de la Cour d'Appel ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur DJEDJE DADIE a été relevé dans les forme et de délai prescrits par la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur l'exception d'incompétence

Considérant que Monsieur DJEDJE DADIE soulève l'incompétence du juge des référés à prescrire la mesure de séquestre et lui fait donc grief d'avoir outrepassé ses pouvoirs en désignant un administrateur provisoire à l'effet d'encaisser les loyers ;

Qu'il développe, à cet égard, que pour prendre cette mesure, le juge des référés sera nécessairement amené à apprécier la convention des parties et la question de la propriété de l'immeuble litigieux, alors que ce sont des questions qui échappent à sa compétence, relevant de celle du juge du fond ;

Mais considérant que si en principe la compétence du juge des référés ne doit se heurter à aucune contestation sérieuse, exceptionnellement dans certains cas, notamment en matière de séquestre, c'est la contestation sérieuse qui commande la compétence du juge des référés ;

Que ce faisant, le juge des référés ayant, à bon droit, retenu sa compétence, sa décision sera confirmée sur ce point ;

Sur l'irrecevabilité de l'action de veuve dinde pour défaut de qualité à agir

Considérant que la propriété de madame DINDE KONIN sur l'immeuble litigieux n'étant pas contestée, elle a qualité, au sens de l'article 3-2 du code de procédure civile, commerciale et administrative, pour agir en vue de demander la protection ou la conservation de ce bien aussi bien pour son propre compte que pour celui de ses enfants mineurs ;

Qu' il convient de rejeter la fin de non-recevoir de son action tirée du défaut de qualité pour agir soulevée par l'appelant et confirmer l'ordonnance entreprise sur ce point également ;

Sur le bien-fondé de la mesure de séquestre

Considérant qu'aux termes de l'article 1961 du code civil,

« La justice peut ordonner le séquestre :

1-des meubles saisis sur un débiteur ;

2-d'un immeuble ou d'une chose mobilière dont la propriété ou la possession est litigieuse entre deux ou plusieurs personnes ;

3-des choses qu'un débiteur offre pour sa libération. » ;

Qu'il résulte de ces dispositions que la mesure de séquestre ne se justifie qu'à la condition non seulement qu'il existe un litige sur la propriété d'un bien immobilier, mais en plus que ce litige ait un caractère sérieux ;

Considérant qu'en l'espèce il est constant que Monsieur DEDJE DADIE ne conteste pas la propriété de Madame DINDE Konin Marie Rose Adou sur la villa en cause, mais invoque le bénéfice du contrat de bail à construction passé entre les parties, que celle-là ne conteste pas avoir signé, du reste ;

Qu'il s'ensuit qu'il n'y a pas de litige sur la propriété de l'immeuble dont s'agit, à fortiori une contestation ayant un caractère sérieux sur la propriété de celui-ci ;

Que dès lors, les conditions de la désignation d'un séquestre n'étant pas réunies, ce n'est pas à bon droit que le juge des référés a prescrit la mesure de séquestre des loyers de la villa en cause ;

Qu'il revient à veuve DINDE Konin Marie Rose Adou, qui conteste la régularité du contrat de bail à construction, de saisir le juge du fond compétent en la matière ;

Considérant que, par ailleurs, les parties étant liées par le bail à construction, ainsi que sus évoqué, en se référant aussi bien à la qualité de propriétaire de Madame DINDE Konin Marie Rose Adou qu'au dit contrat, le juge des référés ne s'est nullement contredit dans les motifs de sa décision ;

Que de même, il n'a pas violé la loi des parties, puisque pour ordonner la nomination de séquestre, il n'est point besoin de se fonder sur les stipulations du contrat, mais de voir s'il y a une contestation sérieuse sur la propriété de la villa, objet du litige ;

Sur les dépens

Considérant que Madame DINDE Konin Marie Rose Adou succombe ;

Qu'il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

- Déclare recevable Monsieur DEDJE DADIE en son appel relevé de l'ordonnance n°913 du 27 février 2018 rendue par le juge des référés du Tribunal d'Abidjan ;
- L'y dit partiellement fondé ;
- Infirme ladite ordonnance en ce qu'elle a ordonné le séquestre des loyers de la villa litigieuse ;
- Statuant à nouveau : N° Proc: 00282801
- Déboute Madame DINDE Konin Marie Rose Adou de sa demande en désignation de séquestre ; D.F: 24.000 francs
- Confirme l'ordonnance querellée en ses autres dispositions ENREGISTRE AU PLATEAU
N° Proc: 03 AVR 2019
- Condamne Madame DINDE Konin Marie Rose aux dépens ; REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 27
N° Proc: 544 Bord 2181 06

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

Ainsi prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessous

Et ont signé le Président et le greffier.

