

KV

N°227 CIV/19

Du 22/03/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE

PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

LA STE D'HABITATIONS
MODEREEES dite SHM

(Me FLAN GOUEU G.
LAMBERT)

C/

1. M. PAPAH MOBIO JEAN
MARIE

2. M. ANTONIN
AKEDJORO DJOMAN

3. M. KONAN YAO
AUGUSTIN

(La SCPA ORE-DIALLO-
LOA et ASSOCIES)



REPUBLICHE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....
CHAMBRE PRESIDENTIELLE

.....
AUDIENCE DU VENDREDI 22 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi vingt deux Mars deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs DANHOUE GOGOUÉ ACHILLE et AFFOUM HONORE JACOB Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maître N'GOUAN OLIVE, Attachée des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

LA SOCIETE D'HABITATIONS MODEREEES dite SHM, SA au capital social de 50.000.000 CFA, ayant son siège social sis à Abidjan II Plateaux Vallon, 06 BP 6435 Abidjan 06, TEL : 22410859, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, son Directeur Général, Monsieur M'BENGUE SERGE HABIB, demeurant au siège de ladite société;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître FLAN GOUEU G. LAMBERT, avocat à la cour leur conseil ;

D' UNE PART

ET :

-Monsieur PAPAH MOBIO JEAN MARIE,
Technicien à la retraite, né le 09 Août 1946 à Abidjan Anono, de nationalité ivoirienne, propriétaire terrien demeurant à Cocody Riviera Anono, 08BP 1060 Abidjan 08;

-Monsieur ANTONIN AKEDJORO DJOMAN,
fonctionnaire, de nationalité ivoirienne, demeurant à Cocody Riviera II, 01BP 1354 Abidjan 01, représentant de feu AKE SERAPHIN ISIDORE, propriétaire terrien demeurant à Cocody Riviera Anono, conformément à l'acte notarié de délégation de pouvoir de la famille AGBADOMAN établit le 13 décembre 2015 par maître NIAMIEN N.ANTOINE ;

-Monsieur KONAN YAO AUGUSTIN, Entrepreneur, aménageur foncier né le 01 janvier 1967 à N'gatta Koffikro, de nationalité ivoirienne, demeurant à cocody, créancier de PAPAH MOBIO JEAN MARIE suivant protocole d'accord, demeurant à 55 Bd Clozel immeuble SCI la réserve, 1^{er} étage porte n°3, face palais de Justice, 04 BP 32 Abidjan 04, Tel : 20213915 ;

INTIMES

Représentés et concluant par SCPA ORE-DIALLO-LOA ET ASS, avocat à la cour leur conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu l'ordonnance N°4998 du 12 décembre 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 27 décembre 2018, **LA SOCIETE D'HABITATIONS MODEREEES dite SHM**, a Déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné **Monsieur PAPAH MOBIO JEAN MARIE et 02 autres**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 08 janvier 2019, Pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°14 de l'an 2019;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 22 janvier 2019, 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 08 mars 2019, le délibéré qui a été prorogé au 22 mars 2019, Advenue l'audience de ce jour vendredi 22 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu un l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit du 27 décembre 2018, la Société d'Habitations Modérées en abrégé SHM a relevé appel de l'ordonnance numéro 4998 rendue le 21 décembre 2018 par le Juge des Référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui, après avoir constaté l'existence de contestations sérieuses et dit que ces contestations sérieuses font l'objet d'une saisine du juge du fond, a cependant déclarer les demandeurs bien fondés en leur action et ordonné la suspension provisoire des travaux entrepris par cette société ;

Au soutien de son appel, la SHM expose que le lotissement de la Riviera IV Extension Golf Complémentaire sis dans la commune de Cocody a été réalisé le 08 janvier 2002 et fait l'objet d'approbation par arrêté du ministre de la Construction et du Logement dont l'article 2 disposait ; « le plan de

lotissement de la Riviera IV Extension Golf Complémentaire comporte 41 îlots numérotés de 01 à 41. Les îlots et les lots suivants sont affectés à des équipements : îlot 27, lot n° 465 de l'îlot 28, îlot 31, les lots 510 et 511 de l'îlot 33, îlot 34, 37, 39, les lots numéros 579 et 603 de l'îlot 41.... » ;

Elle ajoute que de ce fait, depuis janvier 2002, la parcelle litigieuse est classée au titre des équipements publics, ce qui signifie que l'îlot 37 fait partie désormais de domaine public de l'Etat ; elle en conclut que du fait de cette approbation, les droits coutumiers sur l'ensemble de la parcelle ont été purgés par l'Etat ;

Elle déclare que le 03 février 2005, un groupe de propriétaires terriens du village d'Anono ont formulé le vœu de voir morceler le lot n°538 îlot 37 du lotissement en cause et qu'en réponse à cette demande, le BNEDT et l'AGEF ont fait faire ledit morcellement permettant à ceux qui le désiraient, d'acquérir des lots et consolider leurs droits soit par des lettres d'attribution, soit par des certificats de propriété ;

Elle affirme que Papa Mobio et deux autres personnes ont alors saisi la Chambre Administrative de la Cour Suprême pour voir annuler ces documents sans succès, leur action ayant été déclarée irrecevable par la Haute Juridiction Suprême ;

Elle relève que certains acquéreurs ont cédé leurs droits à Kouassi Kouakou Thierry qui a, par acte notarié, vendu ses lots à la société SHM qui a entrepris de les mettre en valeur en construisant sur ce site acquis depuis 2015, des villas qui sont achevées à plus de 70% ;

Elle fait valoir que c'est en ce moment que les intimés ont fait irruption sur le site pour empêcher la poursuite des travaux ; elle fait remarquer que bien qu'ayant déjà payé le prix de la parcelle, mais dans un soucis de bon voisinage, elle leur a proposé la somme de 25.000.000 F CFA qu'ils ont refusé de prendre, estimant que leurs droits n'avaient pas été purgés lors de la réalisation du projet par l'Etat ; elle dit que pour démontrer leur détermination à faire obstacle aux travaux, ils ont alors saisi le Juge des référés qui a rendu la décision attaquée ;

Elle prétend que la décision en cause est illégale dans la mesure où elle n'émane pas d'un magistrat qui a le grade de Vice-président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, contrairement aux prescriptions du code de procédure

civile, commerciale et administrative en son article 222 ; elle demande à la Cour d'invalider l'ordonnance rendue par un juge non habilité à le faire ;

Sur la compétence du Juge des Référés, elle argue que le juge a lui-même avoué qu'il y a contestation sérieuse relative à l'occupation des lots issus du morcellement de la parcelle mais a tiré une mauvaise conséquence de ce fait ; elle faire savoir qu'après avoir constaté qu'il y avait contestation sérieuse, le juge aurait dû se déclarer incompétent, comme le prévoient les dispositions de l'article 221 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; elle prie par conséquent la Cour, d'infirmer la décision et de dire que le juge des référés est incompétent ;

Pour leur part, les intimés, Papa Mobio Jean-Marie, Antonin Akédjro Djoman et Konan Yao Augustin expliquent que dans le cadre du règlement d'un conflit qui oppose les détenteurs de documents administratifs sur les lots issus du morcellement de la parcelle sise à la Riviera IV extension dénommée « Opération Liberté», la société SHM leur a proposé de payer les attestations villageoises des 26 lots dont elle prétend être propriétaire ;

Cependant, affirment-ils, alors qu'ils ont produit les justificatifs de leurs droits sur la parcelle, la SHM ne l'a pas fait pour la parcelle qu'elle revendique ; aussi, disent-ils qu'ils ont sommé ladite société d'avoir à arrêter les travaux de construction qu'elle a entrepris ; ils ajoutent qu'en réponse à leur exploit, la société leur a servi un exploit de protestation dans laquelle elle maintient sa position ;

Ils arguent que contrairement aux allégations de la SHM, ils ne sont pas soumis à la réglementation sur la purge des droits dans la mesure où pour eux, il s'agit d'un lotissement privé approuvé par l'Eta et non d'une expropriation alors surtout que l'AGEF a fait savoir que « la purge des droits coutumiers est exercé par l'Etat agissant pour son propre compte ou pour celui des collectivités, ce qui n'est pas le cas en l'espèce »;

Ils font valoir que la SHM qui se fonde sur une promesse de vente ne peut contrarier les droits coutumiers qui fondent leurs réclamations et que pour mettre un terme à ce différend, ils ont saisi le Tribunal de Première Instance qui n'a pas encore vidé sa saisine ;

Ils déclarent que la société SHM n'ayant pas mis fin aux travaux qu'elle a entamé depuis, ils ont saisi le Juge des Référés pour obtenir de lui, la

suspension des travaux entrepris par cette société en attendant que le Tribunal tranche la question du droit de propriété ;

Sur le premier moyen d'appel tenant au grade du magistrat en charge du dossier de la procédure, ils estiment que dès lors que le Président du Tribunal dont la compétence est de droit en matière de référé est empêché, il peut déléguer ce pouvoir au magistrat qu'il estime pouvoir remplir la fonction ; aussi, demandent-ils à la Cour de rejeter ce moyen sans fondement pour eux ;

Sur la compétence de la juridiction des référés, ils arguent que la mesure sollicitée, à savoir la suspension des travaux de construction est provisoire et conservatoire, en attendant que le juge du fond saisi également sur la question du droit de propriété tranche cette question ; aussi, concluent-ils au rejet de cet autre moyen ;

Sur la contestation sérieuse, ils avouent que c'est sur le fondement de ce moyen qu'ils ont saisi le tribunal sur la question du droit de propriété ; cependant,

reconnaissent-ils, la saisine du juge des référés a pour but de rétablir la paix sociale troublée par les agissements de la SHM ;

Quant à la recevabilité des demandes portées devant le juge des référés, ils font valoir que chacun des intervenants devant le juge est membre de la famille qu'il représente, de sorte qu'ils estiment que tous ont qualité à agir pour la reconnaissance ou la protection de leurs droits ; ils sollicitent de la Cour, qu'elle ce moyen ;

Au fond, ils relèvent que les discussions pour aboutir à un règlement amiable de l'affaire ayant échoué, il revient au juge des référés de le faire avant que la décision au fond ne soit rendue ; ils demandent à la Cour, de déclarer l'appel de la SHM mal fondée, de le rejeter et de confirmer l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ont comparu et conclu ; il convient de statuer par arrêt contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

En la forme

L'appel de la SHM Perla est conforme aux dispositions des articles 228 et 325 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; il y a donc lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Pour ordonner la mesure de suspension des travaux de construction entrepris par la société SHM, le Juges des référés a jugé qu'il y avait contestation sérieuse sur la propriété des biens en cause ;

Il résulte cependant d'une lecture plus attentive des dispositions du code de procédure civile, commerciale et administrative qu'en cas de contestation sérieuse, le juge des référés qui n'est pas compétent pour trancher un litige au fond, doit se déclarer incompétent et donner ainsi aux parties, la possibilité de saisir la juridiction ayant compétence pour trancher ce type de contestation;

Or, dans le différend qui opposent les propriétaires terriens du village d'Anono à la société SHM, les parties, sachant que la question du droit de propriété est pendante devant le Tribunal compétent pour trancher l'affaire au fond, ont saisi la juridiction des référés pour voir ordonner que les travaux d'envergure entrepris par cette société soient suspendus pour donner le temps au Tribunal de statuer en toute quiétude ;

Aussi, convient-il, les parties étant d'avis que le juge saisi ne préjudiciera pas au fond, d'ordonner la suspension des travaux entrepris par la société SHM en attendant que la question du droit de propriété soit tranchée par le Tribunal ;

Il y a lieu dans ces conditions de confirmer la décision attaquée en substituant les motifs adoptés par la Cour ;

Sur les dépens

La société SHM ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit la SHM en son appel ;

Au fond

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance attaquée par substitution de motifs ;

La condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel
d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



N 600972824

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 10 AVR 2019

REGISTRE A.J.Vol..... F°

N°...581..... Bord.....

REÇU: Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

"Enregistrement et du Timbre

