

GHD

N°264

DU 05/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

LA SOCIETE GROUPE
HORIZON

CABINET VIRTUS

C/

LA SOCIETE GFCI

SCPA BAZIE, KOYO,
ASSA

ETAT DE COTE
D'IVOIRE

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

14 OCT 2019



COUR D'APPEL D'ABIDJAN - COTE D'IVOIRE

6^{ème} CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 05 MARS 2019

La cour d'appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Cinq Mars deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,

Président de Chambre, Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,

Monsieur GUEYA ARMAND,

Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de **Me GOHO Hermann David,** Greffier ;

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

ENTRE:

LA SOCIETE GROUPE HORIZON 2000, SARL au capital de 500 000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan-Plateau, 3 avenue Chardy, 01 BP 4327 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences du gérant Monsieur AMON ASSOUMOU DESIRE ;

APPELANTE

Représenté et concluant par **LE CABINET VIRTUS,** Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

Et :

1- **LA SOCIETE GROUPEMENT FONCIER DE COTE D'IVOIRE (GFCI), SA** au capital de 436 930 000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan-Marcory résidentiel BD Achalme, 01 BP 1761 Abidjan 01, prise en la personne du Directeur Général Monsieur OLIVIER NEBOUT ;

Représenté et concluant par **LA SCPA BAZIE, KOYO, ASSA,** Avocat à la Cour, son conseil ;

2- L'ETAT DE COTE D'IVOIRE, personne morale de droit public représenté par Monsieur le Ministre de l'Economie et des finances, représenté par le Conservateur de la propriété foncière de la Riviera Palmeraie ;

INTIMES;

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux 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 dans la cause en matière civile a rendu l'ordonnance N°183/17 du 30 Janvier 2017 non enregistrée, aux qualités de laquelle, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 02 Mars 2017, **LA SOCIETE GROUPE HORIZON 2000** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus énoncée et a, par le même exploit assigné **LA SOCIETE GROUPEMENT FONCIER DE COTE D'IVOIRE (GFCI) AUTRE** à comparaître à l'audience du Mardi 14 Mars 2017, pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n°365 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public a qui le dossier a été communiqué le 12 Décembre 2019 a requis qu'il plaise à la Cour ;

Déclarer recevable les Sociétés Groupe Horizon 2000 et GFCI respectivement en leurs appels principal et incident ;

Dire l'appel incident de la société GFCI partiellement fondé ;

Prononcer la nullité de l'ordonnance de référé n°183 rendue le 30 Janvier 2017 par le Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Dire les autres demandes sans objet ;

Condamner la Société Groupe Horizon 2000 aux dépens ;

Droit : En cet état, la cause présentait 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 05 Mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 05 Mars 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 moyens, fins et conclusions ;
Vu les conclusions écrites du Ministère Public 24 avril 2018 ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 02 mars 2017 de Maître ELIAKA I.F Aimé, huissier de justice à Abidjan, la Société GROUPE HORIZON 2000 Sarl, a relevé appel de l'ordonnance de référé n°183 du 30 janvier 2017, rendue par le président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

***« Statuant publiquement par défaut, en matière de référé 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 soulevées ;
Nous déclarons compétent ;
Déclarons la Société GROUPE HORIZON 2000 recevable en son action ;
L'y disons mal fondé ;
L'en déboutons ;
La condamnons aux dépens » ;***

Il ressort des pièces du dossier qu'attributaire d'un terrain urbain d'une contenance de 169.039 m², situé à Abidjan-Cocody Palmeraie, objet du titre foncier n°92 559 du livre foncier de Bingerville suivant lettre d'attribution n°970 496/MLCVE/CDU du 27 juillet 1997 auquel est annexé un extrait topographique des lieux, la Société Groupe Horizon 2000 ayant pour conseil le Cabinet VIRTUS, Avocat à la Cour, a par acte d'huissier du 20 décembre 2016, assigné la Société Groupement Foncier de Côte d'Ivoire dite GFCI et l'Etat de Côte d'Ivoire, représenté par le Ministère de l'Economie et des Finance par le biais du Conservateur de la Propriété Foncière et le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, en suspension de travaux entrepris par le GFCI sur son terrain sous astreinte comminatoire de 500.000 francs Cfa par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Elle a expliqué que voulant mettre en valeur cette parcelle, la Société WASSOLO Ltd à qui elle a donné mandat d'entreprendre toutes les diligences pour obtenir l'arrêté de concession définitive et de réaliser une opération immobilière s'est heurté sur le site à l'opposition du GFCI qui y a élevé des constructions et a déclaré tenir son droit d'un certificat de propriété foncière délivré à son profit le 1^{er} août 2008 ;

Elle fait observer que le terrain litigieux, au départ propriété de la SAPH, a été racheté par l'Etat de Côte d'Ivoire qui le lui a cédé en 1997, de sorte que les cessions ultérieures ne peuvent reposer que sur des documents frauduleux dans la mesure où la vente à son profit n'a pas été annulée ; Et qu'il s'en suit qu'étant l'unique attributaire légal du site, le certificat de propriété invoqué par le GFCI lui est inopposable et de plus lui crée de graves préjudices en ce qu'il a entravé sa prise de possession des lieux litigieux puisque sur cette base, le GFCI a démoli ses constructions et a réalisé en lieu et place une nouvelle opération immobilière ;

Elle a indiqué avoir à ce propos, saisi le 09 décembre 2016, le Conservateur de la propriété foncière de la Riviera Palmeraie d'un recours administratif en annulation du certificat de propriété délivré au GFCI obtenu sur la base d'actes frauduleux et dans l'attente des suites de ce recours, elle a saisi le juge des référés aux fins sus indiquées ;

En première instance , le GFCI par le canal de son conseil, la SCPA BAZIE-KOYO-ASSA, avocats à la Cour a plaidé en la forme , l'incompétence du juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan au profit de celui du Tribunal de commerce au motif que les parties sont des commerçants au sens de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général dans la mesure où elles accomplissent des actes de commerce consistant à acquérir des parcelles de terrain pour la réalisation de projets immobiliers en vue de la revente des maisons construites, de sorte que les litige résultant de leurs activités doivent être soumis au Tribunal de commerce en application de l'article 7 du Décret 11 janvier 2012 instituant les tribunaux de commerce ;

Le GFCI a soulevé également l'incompétence du juge des référés du Tribunal de Première Instance au profit de celui de la Chambre administrative de la Cour Suprême en raison de l'existence d'un recours administratif préalable initié par la Société HORIZON 2000 en prélude au recours en annulation de son certificat de propriété foncière et ce, par application des dispositions de l'article 9 du code de procédure civile et 79 de la loi sur la Cour Suprême ;

Le GFCI a par ailleurs soulevé l'irrecevabilité de l'action de la Société HORIZON 2000 pour défaut de qualité à agir estimant que par arrêté n°3659/MCU/SDPAA/SAC du 24 décembre 2004, la parcelle qu'elle revendique est retournée au patrimoine de l'Etat de Côte d'Ivoire qui a annulé toutes les précédentes attributions dont celle de la Société HABITAT IVOIRIEN acquise le 03 mai 2000, avant de préciser que sa parcelle d'une superficie de 60.603 m², objet du titre foncier n°120.636 de Bingerville est différente de celle réclamée par la Société GROUPE HORIZON 2000 Sarl et qu'il dispose sur ladite parcelle d'un certificat de propriété foncière au contraire de son adversaire qui de ce fait, n'a pas qualité à agir en l'espèce ;

En réaction, la Société HORIZON 2000 a rejeté les moyens d'incompétence et de défaut de qualité pour agir soulevés ;

Elle a expliqué d'une part leurs activités n'ont aucune nature commerciale et qu'en son action étant accessoire au recours administratif préalable initié, elle peut être parfaitement portée devant la juridiction présidentielle du Tribunal de 1^{ère} Instance disposant d'une compétence d'attribution au regard de l'article 5 du code de procédure civile ;

Elle a relevé d'autre part que l'arrêté du 24 décembre dont se prévaut le GFCI est sujet à caution car cette décision au lieu de lui être profitable en sa qualité de vendeur fait retour du bien au domaine privé de l'Etat ;

elle a précisé que son adversaire occupe une partie de son terrain qui parcelle n'a jamais fait l'objet de vente mais d'une promesse d'achat au terme d'un délai de 18 mois dont l'option n'a jamais été levée, de sorte que la cession n'a jamais été effective au profit de la Société Habitat Ivoirien dont l'arrêté de concession provisoire a du reste été annulé ;

Elle a souligné qu'elle demeure à ce jour l'unique propriétaire du terrain en cause et continue à cet effet de recevoir les notifications d'impôts fonciers et à les acquitter pour l'ensemble du site ;

Par l'ordonnance dont appel, le juge des référés a rejeté les moyens d'incompétence et d'irrecevabilité soulevées par le GFCI au motif d'une part que la demande de suspension de

travaux de construction entrepris par le GFCI ne rentre pas le cadre des dispositions de l'article 7 du décret du 11 janvier 2012 portant création des Tribunaux de commerce, pas plus qu'il ne rapporte la preuve d'un recours administratif préalable dans le dossier ;

Concernant l'irrecevabilité de l'action, le premier juge a indiqué d'autre part, que non seulement la Société HORIZON 2000 n'a reçu ni notification du retour de la parcelle réclamée au domaine privé de l'Etat ni de la notification de l'annulation de sa lettre d'attribution, de sorte qu'elle dispose d'un intérêt et d'une qualité lui permettant de faire valoir ses droits conformément à l'article 3 du code de procédure civile ;

Sur le fond, le juge des référés a débouté la Société HORIZON 2000 de son action en suspension des travaux de construction entrepris par le GFCI, faute pour elle d'avoir rapporté la preuve d'une action en revendication de propriété portée devant le juge du fond permettant ainsi au juge des référés de prendre des mesures provisoires ;

Critiquant cette décision, la Société GROUPE HORIZON 2000 soutient que contrairement à l'opinion du premier juge, son action en référé a été précédée d'une action en revendication de propriété par la saisine du Conservateur de la Propriété Foncière d'un recours administratif aux fins d'annulation du certificat foncier du GFCI ;

Pour le surplus, elle reconduit ses précédents arguments conclut à l'infirmer du jugement attaqué ;

Le Groupement Foncier de Côte d'Ivoire relève pour sa part appel incident et plaide l'annulation de l'ordonnance attaquée dans la mesure où en violation des dispositions de l'article 106 du code de procédure civile, l'Etat étant partie dans la présente cause, la procédure n'a pas fait l'objet de communication au Ministère Public pour ses conclusions écrites ;

Il sollicite en outre l'infirmer de ladite ordonnance pour violation des articles 5 et 221 du code de procédure civile et 79 de la loi sur la Cour Suprême, conduisant à cet égard ses moyens militent sur la compétence du juge des référés de la Chambre Administrative de la Cour Suprême et le défaut de qualité pour agir de l'appelante ;

Sur le fond, il conclut au débouté de la Société GROUPE HORIZON 2000 comme mal fondé en son action en suspension de ses travaux car sa propriété sur la parcelle est consacrée par un certificat de propriété dont le Juge des référés ne peut suspendre les effets au risque de méconnaître ainsi l'exercice de son droit de propriété sur la parcelle en cause ;

Dans ses conclusions écrites, Le Ministère Public est pour l'infirmer de l'ordonnance attaquée pour cause de violation de l'article 106 du code de procédure civile ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé le GFCI a conclu dans la présente cause ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité

Considérant que les appels principal de la Société HORIZON 2000 et incident du GFCI ont été interjetés dans les formes et de délai prévues par l'article 170 et 228 du code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

Au fond

Sur l'annulation de l'ordonnance attaquée pour cause de violation de l'article 106 du Code de procédure civile

Considérant qu'en énonçant que sont obligatoirement communicables au Ministère Public notamment les cause dans lesquelles l'Etat est partie trois jours avant l'ordonnance de de la mise en état, l'article 106 du Code de procédure civile ne concerne que les instances sur le fond et non les instances en référé prévues par les articles 221 et suivants du code de procédure civile, qui ne donnent lieu à aucune mise en état ni ordonnance de clôture ;

Considérant que l'ordonnance de référé entreprise n'encourt donc aucune nullité pour violation de l'article 106 précité ;

Qu'il y a lieu de rejeter le moyen d'annulation soulevé ;

Sur la compétence du juge des référés et la recevabilité de l'action de la Société GROUPE HORIZON 2000

Considérant qu'il ressort de l'examen des pièces du dossier que c'est à juste titre que le premier a rejeté ces moyens sur la base des arguments contenus dans sa motivation qu'il y a lieu d'homologuer cette motivation et de confirmer l'ordonnance entreprise sur ce point ;

Sur le fond du litige

Considérant qu'en vertu de l'article 26 du Code de procédure civile, le juge des référés ne peut en aucun cas préjudicier au principal ;

Que cela signifie qu'il est inapte à se prononcer sur une question qui relève du juge du fond, telle que la question de propriété ou lorsqu'il y a entre les partis contestations sérieuse ;

Considérant qu'il ressort des titres de propriété contraires dont se prévalent les parties qu'il y a entre elles contestations sérieuses sur la propriété du terrain disputé ;

Que le juge des référés ne pouvait sans excéder sa compétence remettre en cause ces titres en ordonnant la suspension des travaux à lui demandée ;

Que c'est donc à bon droit que sur le fondement du texte susvisé, il a rejeté la demande de la Société GROUPE HORIZON 2000 ;

Qu'il y a lieu de confirmer ladite ordonnance sur ce point également ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare la Société Groupe Horizon 2000 recevable et le GFCI RECEVABLES EN LEURS appels principal et incident relevés de l'ordonnance de référé n°183/2017 du 30 janvier 2017, rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de 1^{ère} Instance d'Abidjan-Plateau

Au fond

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Condamne la Société Groupe Horizon 2000 aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé le jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé, le Président et le greffier.

CPI-H Plateau

Poste Comptable 800

Droit de Cassation

Hors Delai

Leu la Courne de

Quittance n° 0839720 et

Enregistré le 12 DEC 2019

Registre Vol. 45 Folio 92 Bord 661

Le Receveur

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

Le Conservateur

P-0800