

KKK

N°442

Du 16/04/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE

Mme ANIMAN GABRIELLE
HENRIETTE Epouse N'GUESSAN
(Me AMON N. SEVERIN)

C/

Mr JABER MOHAMED
(CABINET ZIR SORO)



REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

.....
CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE
.....

AUDIENCE DU MARDI 16 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi seize Avril deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER ;

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

ENTRE

Madame ANIMAN GABRIELLE HENRIETTE Epouse N'GUESSAN, née le 08/09/1949 à Abidjan-Plateau, de nationalité ivoirienne, enseignante à la retraite, domiciliée à Abidjan-Marcory, 08 BP 678 Abidjan 08;

APPELANT.

Représentée et concluant par le canal de Me AMON N. Séverin, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, ydemeurant au Plateau, 44 Avenue Lamblin, résidence Eden, 4^{ème} étage, porte 42, 01 BP 11775 Abidjan 01, TEL : 20-32-28-52 ;

D' UNE PART.

ET:

Monsieur ZABER MOHAMED, né le 13/02/1969 à Accra (GHANA), chef d'entreprise, de nationalité libanaise, domicilié à Marcory Résidentiel, 11 BP 2214 Abidjan 11, TEL : 07-20-04-19;

INTIMÉ.

Représenté et concluant par le canal du cabinet ZIE SORO, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody II Plateaux, 7^e tranche, Résidence BYND, 1^{er} étage, appart B2, 04 BP 2883 Abidjan04, TEL : 22-01-51-04;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni 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 droits ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance n°4316 du 22 Octobre 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 Novembre 2018 **Madame ANIMAN GABRIELLE HENRIETTE Epouse N'GUESSAN**, a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné **Monsieur ZABER MOHAMED**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 16 Novembre 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°1643/18;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue, 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 16 Avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 16 Avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions et moyens des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 08 novembre 2018, madame ANIMAN Gabrielle Henriette épouse N'GUESSAN a relevé appel de l'ordonnance N° 4316 rendue le 22 octobre 2018 par la

juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan, qui, après avoir rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée, a rétracté l'ordonnance N° 1538 du 23 avril 2018 qui l'a autorisé à prendre une prénotation sur le titre foncier N° 13890 de la circonscription foncière de Bingerville;

Il ressort des énonciations de l'ordonnance attaquée que par exploit en date du 13 août 2018, monsieur JABER Mohamed a fait servir assignation à madame ANIMAN Gabrielle Henriette épouse N'GUESSAN aux fins de faire constater que l'ordonnance n'a pas été suivie d'une action en modification ou en annulation du titre foncier N° 13890, constater également qu'à la date de délivrance de cette ordonnance, la mutation des titres étaient déjà terminée faisant de chacune des parties, les propriétaires des immeubles objet du réemploi, dire et juger que ladite ordonnance est sans objet, préjudiciable à ses intérêts et ordonner sa rétractation ;

Au soutien de son action, monsieur JABER Mohamed expose que suivant acte notarié en date du 31 janvier 2018, il a acquis en réemploi de son immeuble sis à Cocody-Deux Plateaux, avec les ayants droit de feu ANIMAN Robert, l'immeuble formant le lot-N° 28 objet du titre foncier 13890 situé à Marcory-Zone 4 C dans la circonscription foncière de Bingerville ;

Il fait savoir qu'ils sont chacun devenu définitivement propriétaire des immeubles puisque les Conservateurs de la propriété foncière de Marcory et de Cocody leur ont délivré des certificats de mutation ;

Il signale qu'il n'est cependant pas à mesure d'obtenir son permis de construire puisque madame ANIMAN Henriette a fait inscrire une prénotation sur son titre ;

Il soutient que le motif avancé par madame ANIMAN Henriette pour obtenir l'ordonnance critiquée n'est plus valable puisque les mutations respectives ont déjà été faites et cette dernière ne peut sur le fondement de cette ordonnance le priver de la jouissance de son immeuble alors même qu'elle jouit de son immeuble, objet du réemploi ;

Il demande au juge des référés de faire droit à sa demande ;

En réplique, madame ANIMAN Gabrielle Henriette épouse N'GUESSAN soulève l'irrecevabilité de l'action, au motif que monsieur JABER Mohamed a déjà été débouté de ses actions aux fins de rétractation de l'ordonnance de prénotation ;
Au fond, elle expose que de son vivant, ANIMAN Robert a refusé l'échange d'immeubles dont se prévaut monsieur JABER Mohamed en raison du grand potentiel économique que présente son édifice sis en Zone 4 C ; Elle explique que les neuf enfants de feu ANIMAN Robert lui ont confié la gestion des biens successoraux, et madame ANIMAN épouse Iba Marie Eugène Françoise AMOUZOUA qui s'est fait délivrer frauduleusement un acte de notoriété portant les noms de quatre héritiers et une ordonnance l'autorisant à passer outre son consentement, s'en est servie pour procéder à l'échange d'immeubles avec le demandeur ;
Elle soutient que des actions en contestation sont en cours sur lesdits immeubles de sorte que la prénotation est justifiée ;

Le Juge des référés, relevant que l'autorité de la chose jugée est relative en matière de référé et que la production du certificat de mutation par le demandeur constitue un fait nouveau, a déclaré recevable l'action de ce dernier ;

Par ailleurs, retenant que l'ordonnance N° 1538 du 23 avril 2018 n'a pas été suivie d'une action principale en annulation ou modification du titre foncier de monsieur JABER Mohamed devant l'autorité compétente ou devant une juridiction au sens de l'article 160 du décret du 26 juillet 1932, le juge des référés a ordonné la rétractation de ladite ordonnance ;

En cause d'appel, madame ANIMAN Gabrielle Henriette épouse N'GUESSAN par le canal de son conseil, maître AMON Séverin soutient que l'action principale en modification ou en annulation du titre foncier à la suite de l'inscription d'une prénotation, n'est pas enfermée dans un délai, de sorte que le défaut de saisine de l'autorité compétente ou de la juridiction ne rend pas définitive la prénotation ;

Elle fait valoir que pour la mise en œuvre de la procédure en annulation du titre foncier inscrit en fraude de ses droits, l'issue de certaines actions pourrait avoir des incidences sur l'action aux fins d'annulation du titre visé, notamment l'ordonnance N° 4133 du 14 décembre 2017 qui a autorisé de passer outre son consentement contre laquelle elle a relevé appel et l'ordonnance de référé du 25 juillet 2018 ayant rétracté l'ordonnance gracieuse-N° 71 du 08 janvier 2018 autorisant le Conservateur de la propriété foncière à délivrer un duplicata du titre foncier ;

Elle estime donc que c'est de façon prématurée que le Juge des référés qui a fait une mauvaise interprétation de l'article 160 du décret du 26 juillet 1932, a rétracté l'ordonnance ;

Elle sollicite l'infirmer de l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Monsieur JABER Mohamed n'a pas conclu, Maître ZIE Soro, son conseil, a déclaré être en état ;

DES MOTIFS

A- En la forme

1- Sur le caractère de la décision

Monsieur JABER Mohamed a eu connaissance de la présente procédure pour avoir été cité au cabinet de son conseil ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement ;

2- Sur la recevabilité de l'appel

L'appel a été relevé dans les formes et délais légaux ;

Il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

Sur la demande en rétractation de l'ordonnance de prénotation

Madame ANIMAN Henriette sollicite l'infirmer de la décision attaquée au motif qu'elle a introduit des actions préalables dont l'issue vise l'annulation du titre foncier litigieux ;

Il ressort de ses déclarations que ces actions préalables, portent sur l'ordonnance n°4133 du 14 décembre 2017 qui a autorisé de passer outre son consentement pour la cession et la rétractation de l'ordonnance n°71 du 08 janvier 2018 autorisant le conservateur de la propriété foncière à délivrer un duplicata du titre foncier ;

Madame ANIMAN Henriette ne prouve donc pas qu'elle s'est pas conformée aux exigences de l'article 160 du décret du 26 juillet 1932 portant régime foncier sur lequel s'est fondé le premier juge pour rétracter l'ordonnance N°1538 du 23 avril 2018 ;

Monsieur JABER Mohamad qui justifie d'un certificat de mutation de propriété foncière sur le bien litigieux ne peut dans ces conditions être privé de la jouissance de son bien ;

Le premier juge en ordonnant la rétractation de l'ordonnance N°1538 du 23 avril 2018 qui a autorisé l'inscription de la prénotation, a fait une bonne application de la loi ;

Il sied de déclarer madame ANIMAN Henriette mal fondée en son appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Madame ANIMAN Henriette succombe à l'instance ;

Il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en dernier ressort ;

En la forme

Déclare madame ANIMAN Gabrielle Henriette épouse N'GUESSAN recevable en son appel relevé de l'ordonnance N° 4316 rendue le 22 octobre 2018 par le Juge des référés du Tribunal d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à sa charge.

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.

GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

Maître ROUA R. André
Greffier

N° 00282823

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 17 JUIL 2019

REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 23

N° 1156 Bord 138/23

REÇU: Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre