

KKA

N°443

Du 16/04/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE

LA SOCIETE NOUVELLE TIT
IMMOBILIER

(Me CHARLES CAMILLE AKESSE)

C/

LA SOCIETE ENTREPRISE
GENERALE DE FOURNITURE ET
DE PRESTATION DITE EGPOP
(SCPA KNW-AVOCATS)

REPUBLIQUE 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** ;

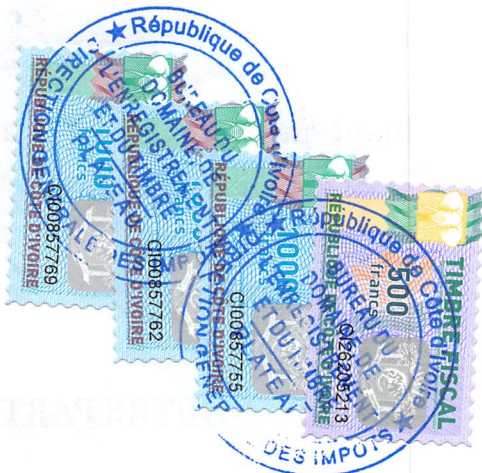
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE

LA SOCIETE NOUVELLE TIT IMMOBILIER (SNTIM), Société Anonyme au capital de 250 000 000 FCFA, dont le siège est à Abidjan Cocody Angle Boulevard Latrille, Avenue Jean Mermoz, 01 BP 1804 Abidjan 01, ayant pour représentant légal monsieur **GBADOU Yahi**

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

19 JUN 2019



Simplice, son PDG, de nationalité ivoirienne,
demeurant à Abidjan;

APPELANT.

Représentée et concluant par le canal de Me
Charles Camille AKESSE, Avocat à la Cour
d'Appel d'Abidjan, y Abidjan-Cocody, Val doyen
non loin de l'ambassade du Brésil, villa n°34,
TEL : 22-44-61-50;

D' UNE PART.

ET:

**LA SOCIETE ENTREPRISE GENERALE DE
FOURNITURE ET DE PRESTATION DITE
EGFOP, SARL au capital de 1 000 000 F CFA,**
sise à Abidjan Treichville, Avenue 16 Rue
barrée, immeuble AMOIKON, 01 BP 1111
Abidjan. 01, agissant aux poursuites et
diligences de Monsieur SICEMA Drissa, son
gérant, demeurant ès qualité au siège social
susdit;

INTIMÉE.

Représentée et concluant par le canal de la
SCPA KNW-AVOCATS, Avocats à la Cour
d'Appel d'Abidjan, y Abidjan-Treichville, Arras
4, 2^{ème} étage, porte 7, 11 BP 1111 Abidjan 11,
TEL : 21-24-01-99;

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°4353 du 30 Octobre 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 22 novembre 2018 **LA SOCIETE NOUVELLE TIT IMMOBILIER (SNTIM)**, Société Anonyme au capital de 250 000 000 FCFA, dont le siège est à Abidjan Cocody Angle Boulevard Latrille, Avenue Jean Mermoz, 01 BP 1804 Abidjan 01, ayant pour représentant légal monsieur GBADOU Yahy Simplicie, son PDG a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné **LA SOCIETE ENTREPRISE GENERALE DE FOURNITURE ET DE PRESTATION DITE EGFOP**, SARL au capital de 1 000 000 F CFA, sise à Abidjan Treichville, Avenue 16 Rue barrée, immeuble AMOIKON, 01 BP 1111 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur SICEMA Drissa, son gérant, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 04 Décembre 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°1738/18;

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 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 en date du 22 novembre 2018, la société Nouvelle TIT Immobilier dite SNTIM, société anonyme, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angle du Boulevard Latrille, Avenue Jean Mermoz, ayant pour représentant légal, monsieur GBADOU Yahé Simplicé, son Président Directeur Général, et pour conseil, maître Charles Camille AKESSE, a relevé appel de l'ordonnance N°4353 rendue le 30 octobre 2018 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

« Rejetons l'exception d'incompétence de la juridiction présidentielle de ce siège ;

Nous déclarons compétent ;

Déclarons la société Entreprise Générale de Fournitures et de Prestations dite EGFOP, recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Rétractons l'ordonnance N°508/2018 rendue le 12 février 2018 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Ordonnons par conséquent la mainlevée et la radiation de la prénotation prise en vertu de ladite ordonnance par la société Nouvelle TIT Immobilier, dite SNTM, sur le titre foncier N°201 939 de la circonscription foncière d'Abobo ;

Condamnons la société Nouvelle TIT Immobilier, dite SNTM aux dépens » ;

Il ressort des énonciations de la décision attaquée que par exploit en date du 11 juillet 2018, la société Entreprise de Fournitures et de Prestations, dite EGFOP a attiré la société Nouvelle TIT Immobilier, dite SNTIM par devant le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan aux fins de voir ordonner la rétractation de l'ordonnance N°508/2018 rendue le 12 février 2018 par la juridiction présidentielle de ladite juridiction et subséquemment, la mainlevée puis la radiation de la prénotation prise en vertu de cette ordonnance ;

Au soutien de son action, la société EGFOP expose qu'il a reçu des ayants droit de feu KOUADIO Apollinaire représentés par monsieur KOUADIO N'Cho Jaco, à titre de rémunération, pour le lotissement qu'il a réalisé pour leur compte, une parcelle de terrain d'une superficie de 11 hectares 70 ares et 09 centiares ;

Elle précise que ces derniers lui ont par la suite fait une offre de vente portant sur la parcelle restante d'une superficie de 33 hectares 13 ares 48 centiares, laquelle offre a été consignée dans un procès-verbal de dires et déclarations du 29 décembre 2015 passée par devant notaire ;

Elle signale que la société SNTIM a fait inscrire une prénotation sur un lot de 32 hectares 53 ares 28 centiares objet du titre foncier N° 201 939 de la circonscription foncière d'Abobo, faisant partie intégrante de sa parcelle, suivant ordonnance N°508/2018 rendue le 12 février 2018 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première instance d'Abidjan ;

Elle estime que l'inscription de la prénotation a été faite en fraude de ses droits et sollicite en conséquence la rétractation de ladite ordonnance ;

En réplique, la société SNTIM soulève in limine litis l'incompétence du juge des référés au motif que la radiation de l'inscription telle que sollicitée est un acte administratif

relevant de la compétence exclusive de la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Elle plaide également l'irrecevabilité de l'action de la société EGFOP pour défaut de qualité à agir au motif qu'elle n'a produit aucun titre de propriété justifiant sa qualité de propriétaire de la parcelle litigieuse ;

Subsidiairement, elle fait savoir que si la juridiction saisie faisait droit aux prétentions de la société EGFOP, elle préjudicierait au fond, et ce en violation des dispositions de l'article 226 du code de procédure civile ;

La société EGFOP en réponse à ces moyens et prétentions soutient que le juge des référés, conformément à l'article 237 du code de procédure civile est compétent pour statuer sur la rétractation d'une ordonnance ainsi que la mesure qu'elle prescrit ;

Elle souligne qu'elle a la qualité pour agir en raison du transfert de propriété opéré à son profit par les conventions de lotissement-vente déposées au rang des minutes du notaire ;

Elle conclut au bien-fondé de son action en ce qu'il n'est pas demandé au juge des référés de se prononcer sur la question de la propriété de la parcelle ;

Vidant sa saisine, le juge des référés, en application des articles 237 du code de procédure civile et 160 du décret du 26 juillet 1932 portant régime de la propriété foncière a retenu sa compétence et, faisant application de l'article 3 du code de procédure civile a relevé que la société EGFOP a un droit sur la parcelle litigieuse en raison du transfert de propriété opéré à son profit par les ayants droit de feu KOUADIO Apollinaire de sorte qu'elle a qualité pour agir ;

Le juge des référés a rétracté l'ordonnance de prénotation N°508 relativement au titre foncier N°201 939 de la circonscription foncière d'Abobo et a ordonné la radiation de ladite prénotation en soutenant que le bénéficiaire de la prénotation doit justifier de droits susceptibles d'être inscrits

sur le titre foncier ; il a précisé qu'il ne ressort pas des pièces produites au dossier que la société SNTM a été autorisée à l'issue d'une quelconque instance judiciaire à inscrire son droit sur le livre foncier relativement à la parcelle qu'elle revendique ;

En cause d'appel, la société SNTIM par le canal de son conseil maître Charles Camille AKESSE expose que pour les besoins de ses activités, elle a acquis de monsieur KOUADIO N'Cho Jaco, une parcelle de terrain d'une superficie de 32 hectares 53 ares 28 centiares située à Abidjan Abobo-Baoulé et que la cession a été matérialisée par un protocole d'accord conclu le 13 février 2013 par devant notaire ;

Elle indique qu'elle a été surprise de constater que le terrain était exploité et face au silence de monsieur KOUADIO N'Cho Jaco, elle a dans le but de préserver ses intérêts, obtenu l'ordonnance N°508 du 12 février 2018 pour faire inscrire une prénotation sur le titre foncier N°201.939, ordonnance qui a été rétractée et qui justifie son appel ;

Elle sollicite l'infirmer de la décision critiquée pour omission de statuer ;

Elle explique qu'elle a soulevé l'incompétence du juge des référés pour violation d'une règle de compétence d'attribution et également pour contestation sérieuse et que le juge des référés s'est gardé de se prononcer sur celle fondée sur la contestation sérieuse, moyens qu'elle a développé dans ses écritures déposées à l'audience du 07 septembre 2018 ;

Elle soulève en outre l'incompétence de la juridiction saisie à connaître du contentieux de la radiation d'une prénotation ;

Elle signale que le juge des référés a ordonné la rétractation de l'ordonnance aux fins d'inscription de la prénotation et la radiation de l'inscription portée au livre foncier alors qu'il est incompétent pour connaître d'une telle cause,

Elle estime que la radiation telle que sollicitée par la société EGFOP est un acte administratif qui relève exclusivement de

la compétence de la Chambre Administrative de la Cour Suprême de sorte que le premier juge a outrepassé ses pouvoirs en faisant droit à l'action de l'intimée;

Elle demande aussi à la Cour de déclarer irrecevable l'action initiée par la société EGFOP pour défaut de qualité pour agir en relevant que le juge des référés, se fondant sur la convention de lotissement-vente et le procès-verbal notarié de dires et déclarations, a affirmé que cette dernière serait propriétaire de la parcelle litigieuse alors qu'en matière immobilière, tel qu'il ressort des dispositions des articles 4 de la loi N°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, modifié par la loi N°2004-412 du 14 août 2004 ainsi que de l'article 2 du décret N°2013-482 du 2 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété de terrains urbain, la propriété d'un terrain est matérialisée soit par un arrêté de concession définitive, soit par un certificat foncier, selon que le bien est situé en zone rurale ou urbaine ;

Elle souligne que non seulement la EGFOP ne dispose pas de ces documents, mais le procès-verbal de dires et déclarations dont elle se prévaut, ne contient qu'une promesse de vente sous conditions suspensives, de sorte qu'il lui revient de rapporter la preuve de la réalisation desdites conditions pour que le transfert de propriété s'opère ;

Au fond, elle affirme que la radiation d'une prénotation sur une parcelle portée au livre foncier n'est ouverte qu'aux propriétaires de ce bien et la société EGFOP qui n'est pas propriétaire de la parcelle litigieuse est mal fondée en sa demande ;

Elle en déduit que c'est à tort que le Tribunal a fait droit à sa demande ;

La société EGFOP par le biais de son conseil la SCPA KNW Avocats demande à la Cour de déclarer la société SNTIM mal fondée en son appel et de confirmer la décision critiquée ;

Elle affirme que le juge des référés a statué sur l'incompétence invoquée, l'omis de statuer n'est justifiée que

si le juge n'a pas statuer sur le chef de demande proprement dit et non sur les arguments invoqués au soutien d'un chef de demande ;

Elle fait valoir qu'il résulte de la lecture de l'article 237 du code de procédure civile que lorsqu'une ordonnance sur requête est rendue, celui à qui elle fait grief peut demander à la juridiction qui l'a rendue de la rétracter ;

Elle estime que c'est donc à bon droit que le premier juge a retenu sa compétence et a fait droit à son action ;

Elle soutient qu'elle a qualité pour agir en ce que son droit sur la parcelle est antérieur à celui de la société SNTIM et que de ce fait, la prénotation obtenue par cette dernière lui est préjudiciable de sorte qu'elle est recevable en son action ;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A- Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il sied de statuer contradictoirement ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que la société SNTM a relevé appel de l'ordonnance N°4353 rendue le 30 octobre 2018 par le Président du Tribunal de Premier Instance d'Abidjan dans les délai et forme prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de recevoir son appel ;

II- AU FOND

A- Sur les mérites de l'appel

1- Sur le moyen tiré de l'omission de statuer

Considérant qu'il ressort des énonciations de la décision attaquée que le premier juge a statué sur l'exception d'incompétence soulevée ;

Qu'il sied de rejeter ce moyen comme mal fondé ;

2- Sur la compétence du juge des référés

Considérant que la SNTIM soutient que le juge des référés est incompétent pour connaître de la cause, la radiation de l'inscription étant un acte administratif qui relève exclusivement de la compétence de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ;

Considérant que l'ordonnance N°508 du 12 février 2018 qui a autorisé l'inscription de la prénotation est une ordonnance sur requête ;

Qu'aux termes de l'article 237 du code de procédure civile :
« Le juge peut, dans tous les cas, et après audition des parties rétracter les ordonnances sur requêtes qu'il a rendues notamment lorsqu'elles portent atteinte aux droits des tiers.

L'ordonnance qui statue sur la demande en rétractation est rendue comme en matière de référés. » ;

Que l'ordonnance de prénotation ayant été rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal d'Abidjan, c'est à bon droit que ladite juridiction a retenu sa compétence pour statuer sur les demandes de la société EGFOP ;

Il sied de rejeter l'exception d'incompétence soulevée ;

3- Sur l'irrecevabilité de l'action

Considérant que la SNTIM soulève l'irrecevabilité de l'action de la société EGFOP au motif qu'elle ne bénéficie d'aucun titre de propriété sur la parcelle litigieuse ;

Considérant que l'article 3 du code de procédure civile dispose que : « L'action n'est recevable que si le demandeur :

1°Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;

2°A la qualité pour agir en justice ;

3°Possède la capacité pour agir en justice. » ;

Considérant qu'au dossier de la procédure figurent une convention de lotissement-vente datée du 1^{er} mai 2010 et un

procès-verbal notarié de dires et déclarations en date du 29 décembre 2015 attestant que monsieur KOUADIO N'cho Jaco a transféré ses droits portant sur la parcelle litigieuse à la société EGFOP;

Que ces actes n'ayant pas été remis en cause, la société EGFOP qui a acquis un droit sur ladite parcelle, a la qualité pour agir ;

Qu'il sied également de rejeter ce moyen comme mal fondé ;

4- Sur le bien fondé de la rétractation de l'ordonnance de prénotation et de la radiation de ladite prénotation

Considérant que l'article 160 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale Française dispose que : « Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le Tribunal ; cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue rendue sur requête, charge de lui en référer.

La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

A défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit. » ;

Il ressort de l'analyse de cette disposition que la prénotation est une mesure conservatoire qui doit être suivie d'une action en justice pour justifier les inscriptions ultérieures ;

Considérant que pour faire droit à l'action de la société EGFOP, le premier juge a relevé qu'aucune pièce au dossier n'atteste que la société SNTIM a été autorisée à l'issue d'une quelconque instance judiciaire à inscrire son droit sur le livre foncier relativement à la parcelle litigieuse ;

Que la SNTIM qui sollicite l'infirmerie de cette décision n'a pu rapporter la preuve qu'elle s'est conformée aux dispositions de l'article 160 sus visées comme l'a retenu le premier juge ;

Que la prénotation pour laquelle l'ordonnance lui a été délivrée n'est qu'une inscription préventive, et son maintien dans ces conditions risque de porter atteinte aux droits de propriété de la société EGFOP ;

Que c'est donc à bon droit que le juge des référés a fait droit à l'action de la société EGFOP ;

Qu'il sied de déclarer la SNTIM mal fondée en son appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

5- dépens

Considérant que la SNTIM succombe à l'instance ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en dernier ressort :

En la forme,

Reçoit la société Nouvelle TIT Immobilier dite SNTIM en son appel relevé de l'ordonnance N°4353 rendue le 30 octobre 2018 par la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Au fond,

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

N° 00282823

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à sa charge.

Et ont signé le Président et le Greffier.

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 17 JUL 2019

GILBERNAIR B. J. J. J.
Magistrat

REGISTRE A.J. Vol. F°
N° 156 Bord. J.

Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

RECU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de

Mme KOUA K. André

L'Enregistrement et du Timbre Greffier

[Signature]