

DLNB

N°76

DU 22/01/2019

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE  
13 & MAI 2019

REPUBLICHE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

18.020

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

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIÈRE K. INGENIERIE  
DITE S.C.I KING

« SCPA KOBET & MEITE »

C/

**M. NOBY BENIE  
SERAPHIN ET AUTRES**

**« Me WOGNIN HOUA  
JEAN -CLAUDE »**

AUDIENCE DU MARDI 22 JANVIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Mardi Vingt deux Janvier deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY, Présidente de Chambre, PRESIDENTE

Monsieur : GNAMBA MESMIN

Madame : TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOU NAYE EPOUSE KOFFI BRIGITTE, GREFFIER,

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

ENTRE : LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE K. INGENIERIE DITE S.C.I KING, société ayant son siège à Abidjan Cocody Riviera, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, MONSIEUR KAMELAN KOUA BLAISE, son gérant, de nationalité ivoirienne, demeurant audit siège social.

APPELANTE

Représentée et concluant par LA SCPA KEBET & MEITE, Avocats à la cour, son conseil;

D'UNE PART

ET : MONSIEUR NOBY Benié Séraphin, né le 08 novembre 1967 à M'Badon/Bingerville, de nationalité ivoirienne, conducteur de travaux, demeurant à Abidjan.

2- Monsieur MANKAMBO Beugrebie, né le 01 janvier 1952 à M'Badon/Bingerville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan.

3-Monsieur AKOSSI AKOSSI Jacob, né le 27 décembre 1978 à M'Badon/Bingerville, de nationalité ivoirienne, conducteur de travaux, demeurant à M'Badon/cocody.

4-Monsieur KOKORA BEUGRE Germain, né le 03 avril 1950 à M'BRAGO/Anyama, de nationalité ivoirienne, demeurant à M'Badon/cocody.

5- Madame MANKAMBOU Awa Olga, née le 17 juillet 1982 à Abobo, de nationalité ivoirienne, Coiffeuse, demeurant à M'Badon/cocody.

6- Monsieur DANHO DANHO Thomas, né le 18 mai 1961 à M'Badon/Bingerville, de nationalité ivoirienne, retraité, demeurant à Abidjan.

7- Monsieur AGBA Akéyé, né le 04 juillet 1961 à Treichville, de nationalité ivoirienne, couturier, demeurant à Abidjan.

8-Monsieur FERDINAND AKOSSI, né le 13 octobre 1960 à Bingerville, de nationalité ivoirine, Mécanicien, demeurant à Abidjan.

9- Monsieur LOBA LOBA Edouard, né le 03 janvier 1962 à M'Badon/Bingerville,de nationalité ivoirienne, Agent commercial, demeurant à Abidjan .

10-Monsieur DANHO Gnamoussou Roland, né le 20 septembre 1963 à M'Badon/Bingerville, de nationalité ivoirienne, Agent immobilier, demeurant à M'Badon/cocody.

11-Monsieur N'KPOMAN Abonon Louis, né le 01 janvier 1955, de nationalité ivoirienne, Agriculteur, demeurant à M'Badon/cocody.

12-Monsieur DJEKETOU Houé Marius, né le 09 décembre 1986 à Ebimpé, de nationalité ivoirienne, Commercial demeurant à Abidjan.

I3-Monsieur ATCHO Loké Henry, né le 15 novembre 1979 à Bingerville, de nationalité ivoirienne, Agent Commercial, demeurant à Abidjan.

I4- Monsieur ADJA AKE JOSEPH, né le 07 janvier 1987 à M'Badon/Bingerville, de nationalité ivoirienne, Elève, demeurant à Abidjan.

-Madame ADJA AKEBIE Marie, née le 11 juillet 1982 à, de nationalité ivoirienne, Coiffeuse, demeurant à Abidjan.

-Madame ADJA DJOMAN Charlène, née le 26 décembre 1986 à Songon, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan.

-Madame ADJA YAMPOUE Christelle, née le 02 octobre 1996 à Songon, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan.

#### INTIMES

Représentés et concluant par MAITRE WOGIN HOUA JEAN- CLAUDE, 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 PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN, statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance N°306I du 28 juillet 2017 aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 24 octobre 2017, LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE K. INGENIERIE DITE S.C.I KING déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné MONSIEUR NOBY Benié Séraphin, Monsieur MANKAMBO Beugrebie, Monsieur AKOSSI AKOSSI Jacob , Monsieur KOKORA BEUGRE Germain , - Madame MANKAMBOU Awa Olga, Monsieur DANHO DANHO Thomas, Monsieur AGBA Akéyé, Monsieur FERDINAND AKOSSI, Monsieur LOBA LOBA Edouard , Monsieur DANHO Gnamoussou Roland, Monsieur N'KPOMAN Abonon Louis, Monsieur DJEKETOU Houé Marius, Monsieur ATCHO Loké Henry, Monsieur ADJA AKE JOSEPH, -Madame ADJA AKEBIE Marie, Madame ADJA DJOMAN Charlène, Madame ADJA YAMPOUE Christelle à

comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Mardi 07 novembre 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°I7I3 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 27 Novembre 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 22 Janvier 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 22 Janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Entendu les parties en conclusions, prétentions et moyens ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 24 octobre 2017, la Société Civile Immobilière K. Ingénierie dite SCI KING a relevé appel de l'ordonnance de référé n°306I/2017 rendue le 28 juillet 2017 par la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan qui a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, par défaut à l'égard de la SCI « K Ingénierie » dite SCI KING et contradictoirement à l'égard de la Conservation de la Propriété Foncière et Hypothèques en matière de référé et en premier ressort ;*

*Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles avisent, mais à présent, vu l'urgence et par provision ;*

*Déclarons recevables NOBY Benié Séraphin, MANKAMBOU Beugrebie, AKOSSI AKOSSI Jacob, KOKORA Beugré Thomas, AGBA Akeyé, Ferdinand AKOSSI, LOBA LOBA Edouard, DANHO Gnamoussou Roland, N'KPOMAN Abonon Louis, DJEKETOU Ohoué Marius, ATCHO Loké Henry, ADJA AKE Joseph, ADJA AKEBIE Marie, ADJA DJOMAN Charlène et ADJA YAMPOUE Christelle en leur action ;*

*Les y disons bien fondés ;*

*Rétractons l'ordonnance de prénotation n°208/2011 du 07 janvier 2011 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;*

*Ordonnons-en conséquence la mainlevée et la radiation de la prénotation prise en vertu de ladite ordonnance sur les titres fonciers n°9I033, 9I034, 9I035, 9I036, 9I037 de la circonscription foncière de Bingerville ;*

*Laissons les dépens à la charge de la SCI « K Ingénierie » dite SCI KING » ;*

Au soutien de son appel, la SCI KING déclare que l'ordonnance entreprise n'ayant pas été signifiée à sa personne, mais à un prétendu ami du responsable de la société, le délai de huit jours pour interjeter appel n'a pas pu courir à compter de ladite signification d'une part, d'autre part, le non-respect du délai d'ajournement n'étant assorti d'aucune sanction par l'article 228 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale et administrative, son appel intervenu hors délai est recevable, les intimés ayant comparu et fait valoir leurs moyens de défense ;

Sur le fond, elle expose que par actes notariés de cession des 02 et 24 avril 1996, les nommés NOBI Benien Gerard, DANHO Biedan, LOBA Loba Edouard, BENIE Aké Lavy, BEUGRE Akossi Benoit, BENIE Nobi Samuel et KUTOUAN Nobi lui ont cédé leurs droits sur des parcelles de terrains d'une superficie de 19 hectares 78 ares 19 centiares, situées à M'BADON, dans la commune de COCODY au prix de 370.000.000 F CFA ;

Elle ajoute qu'elle a versé un acompte de 100.000.000 F CFA à la signature desdits actes, le reste devant être soldé en deux versements de 120.000.000 FCFA et de 150.000.000 F CFA successivement au reçu de la lettre d'attribution ministérielle et à l'achèvement de la commercialisation de la première tranche du programme immobilier qu'elle avait à réaliser sur ces parcelles de terre ;

Elle explique que les arrêtés de concessions provisoires obtenus par elle ayant été annulés par le ministère de la construction, qui a, par ailleurs, décidé du retour au domaine privé de l'Etat des lots qu'elle a acquis, estimant ces décisions entachées d'illégalité, elle a, après avoir tenté de les faire rapporter par un recours gracieux du 16 janvier 2008, demeuré infructueux, saisi la Chambre Administrative de la Cour Suprême par requête du 10 avril 2008, aux fins de leur annulation pour excès de pouvoir ;

Ainsi, postérieurement à cette saisine et, pour la consolidation de ses droits, elle a sollicité et obtenu de la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance, l'autorisation de faire inscrire une pré-notication sur les titres fonciers numéros 9I033, 9I034, 9I035, 9I036 et 9I037 de la circonscription foncière de Bingerville, vu qu'ils étaient exploités par des tiers en fraude de ses droits ;

Poursuivant, elle soutient qu'en réaction, les intimés ont initié un recours en rétractation de l'ordonnance de pré-notiation obtenue par elle, en excitant que leurs droits sur les lots concernés ne souffriraient d'aucune contestation, et qu'elle, la SCI KING, serait mal venue à faire inscrire une pré-notiation sur les lots litigieux au regard de l'annulation des arrêtés de concessions provisoires dont elle disposait ;

Elle fait grief au premier juge d'avoir accueilli la prétention des intimés, alors que ceux-ci, non seulement n'ont pas justifié de leur qualité à agir, les parcelles litigieuses ayant fait l'objet d'un retour au domaine privé de l'Etat qui en est propriétaire, mais, d'avoir considéré qu'elle n'avait exercé aucune procédure au fond en vue d'obtenir la modification ou l'annulation de l'inscription du livre foncier du titre, en violation des dispositions de l'article I60 du décret portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale, alors qu'elle a saisi la Chambre Administrative de la Cour Suprême aux fins d'annulation des arrêtés de retrait de ses titres administratifs portant sur les parcelles litigieuses, comme sus évoqué ;

En réplique, les intimés, in limine litis, soulèvent l'irrecevabilité de l'appel de la SCI KING pour avoir été initié hors délai et pour non-respect du délai d'ajournement ;

Développant, ils font valoir que l'ordonnance entreprise ayant été signifiée à l'appelante le 06 octobre 2017, elle avait jusqu'au 16 octobre 2017 pour en relever appel, de sorte que celle-ci ayant interjeté appel le 24 octobre 2017, son recours est irrecevable en application de l'article 228 du code de procédure civile, commerciale et administrative, qui impartit un délai de huit jours à cet effet ; de même, le délai d'ajournement prescrit par le même texte n'a pas non plus été respecté, ce qui leur a causé un énorme préjudice, en ce qu'ils ont été empêchés de préparer leur défense ; ils concluent donc à l'irrecevabilité de l'appel pour cet autre motif ;

En outre, relèvent-ils, la SCI KING, qui devait verser l'intégralité du montant convenu de la cession de leurs parcelles avant l'accomplissement des formalités administratives d'obtention des arrêtés de concessions provisoires, n'ayant pas rempli cette obligation, tel que cela ressort du procès-verbal de réunion du 21 novembre 2003, ils ont adressé des demandes de retrait des terrains coutumiers au Ministre de la construction et estiment que l'appelante n'ayant pas mis en valeur les parcelles en cause dans les délais légaux, le retrait de ses arrêtés de concessions provisoires est fondé ;

Ils précisent que le plan de régularisation et le plan parcellaire du site litigieux, établi par le ministère de la construction, suite à ce retrait, n'étant pas contestés par la SCI KING, alors que leur propriété y est reconnu, c'est en vain qu'elle soulève leur défaut de qualité pour agir ; Pour eux, la décision querellée étant justifiée, elle mérite d'être confirmée, l'appelante ne rapportant pas la preuve qu'elle aurait exercé une quelconque action en vue d'obtenir la modification ou l'annulation de l'inscription du livre foncier, contrairement aux conditions de l'article I60 du décret précité ;

**SUR CE**

**EN LA FORME**

### Sur le caractère de la décision

Les intimés ayant fait valoir leurs moyens, il suit de statuer par décision contradictoire ;

### Sur la recevabilité des appels

Les intimés soulèvent l'irrecevabilité de l'appel de la SCI KING, pour ce motif que d'une part, il n'a pas été interjeté dans délai légal de huit jours à compter de la signification de la décision, d'autre part le délai maximum d'ajournement de 15 jours prévu par l'article 228 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale et administrative, n'a pas été respecté ;

Cependant, il résulte des dispositions combinées de cet article 228 alinéa I et de l'article 325 de ce code que le délai de huit jours prévu pour l'appel contre les ordonnances de référés ne commence à courir qu'à compter de la signification de la décision faite à personne ;

La signification de la présente décision ayant été faite à une tierce personne dite « ami » du représentant légal de la SCI KING, cette signification n'est donc pas faite à personne, de sorte que le délai de huit jours n'a pu valablement courir à compter de sa date ;

De même, l'article 228, qui édicte en son alinéa 2 que « Le délai entre la date de la signification de l'acte d'appel et celle fixée pour l'audience est de huit jours au moins sans pouvoir excéder quinze jours », n'étant assorti d'aucune sanction en cas de non-respect de ce délai d'ajournement, l'irrecevabilité de l'appel ne peut être opposée qu'à charge pour la partie qui l'invoque de rapporter la preuve d'un grief ;

Les intimés ayant comparu et produit des écritures, ils ne prouvent pas en quoi l'irrégularité alléguée leur cause préjudice ; il convient, par conséquent, de rejeter leur moyen d'irrecevabilité comme non pertinent et recevoir l'appel de la SCI KING, relevé conformément à la loi, tout comme leur appel incident ;

## AU FOND

### Sur la fin de non-recevoir de l'action des intimés pour défaut de qualité pour agir

La SCI KING estime que le Ministre de la Construction ayant décidé du retour des parcelles de terrains litigieuses au domaine privé de l'Etat, les intimés n'en sont plus propriétaires, de sorte qu'ils n'ont pas qualité pour agir en rétraction de la pré-notation inscrite par elle ;

Or, en vertu de l'article 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative, « Toute personne, physique ou morale peut agir devant les juridictions de la République de Côte d'Ivoire, en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit » ;

Dès lors, les intimés, qui prétendent avoir des droits coutumiers sur ces parcelles qu'elles avaient vendues à l'appelante, et produisent pour soutenir cette prétention un plan de régularisation et un plan parcellaire non contestés par elle, établi par la Sous-Direction de la Planification et de la

Restructuration Urbaine du Ministère de la Construction, qui fait référence à cette propriété coutumière, ont bien qualité pour agir en vue de la préservation de leurs droits, conformément à l'article 3 du code ci-dessus ;

Il convient donc de dire l'appelante mal fondée en ce moyen et le rejeter ;

#### Sur le bien-fondé de la demande en mainlevée de la pré-notication litigieuse

L'article I60 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 pré-notication sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal ; cette pré-notication doit être autorisée par ordonnance du Président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, rendue sur requête, à charge de lui en référer.

La pré-notication faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire. » ;

Il en résulte que la pré-notication est une mesure préventive et conservatoire qui a pour but de préserver les droits d'une personne réclamé sur un bien immobilier en attendant que soit réglée au fond, la question de sa propriété qui est litigieuse ;

En l'espèce, il est établi, par les pièces du dossier, que s'il est vrai que la SCI KING a saisi la chambre administrative de la Cour Suprême, juge de l'excès de pouvoir, d'un recours en annulation de la décision administrative de retrait de ses lettres d'attributions afférentes aux parcelles litigieuses, il est tout aussi constant que par arrêt n°I28 du 28 novembre 2012, cette chambre a déclaré irrecevable ledit recours ;

Il s'ensuit que la saisine de la chambre administrative invoquée par elle pour demander le maintien de la pré-notication en cause ayant été vidée sans qu'aucun droit ne lui soit reconnu sur la propriété des parcelles de terres concernées, la pré-notication qui lui a été accordée ne se justifie plus ; En conséquence, c'est à juste titre que le premier juge a ordonné la mainlevée de cette pré-notication, qui est mesure provisoire, du reste ;

Il y a lieu donc de débouter la société SCI KING de son appel mal fondé pour confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

#### Sur les dépens

L'appelante succombant, il convient de la condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant, publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ; Déclare la SOCIETE CIVILE IMMOBILIEREK.INGENIERIE dite SCI KING d'une part, messieurs NOBY BENIE SERAPHIN, MANKAMBO BEUGREBIE, AKOSSI AKOSSI JACOB, KOKORA BEUGRE GERMAIN, DANHO DANHO THOMAS, AGBA AKEYE,

FERDINAND AKOSSI, LOBA LOBA EDOUARD, DANHO GNAMOUSSOU ROLAND, N'KPOMAN ABONON LOUIS, DJEKETOU OHOUE MARIUS, ATCHO LOKE HENRY, ADJA AKE JOSEPH, Mesdames MANKAMBOU AWA OLGA, ADJA AKEBIE MARIE,ADJA DJOMAN CHARLENE,ADJA YAMBOUE CHRISTELLE, d'autre part recevables en leurs appels principal et incident respectif ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme l'ordonnance n°306I/2017 rendue le 28 juillet 2017 par la Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau en toutes ses dispositions ;

Condamne la SCI KING aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier ;

MSUD 28 28 13

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le ..... 21 MAI 2019 .....  
REGISTRE A.J. Vol. .... F° .....  
N° ..... 101 ..... Bord. .... 110 .....  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
"Enregistrement et du Timbre"