

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

14 MAI 2019

REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE
ADMINISTRATIVE

DLNB

N°777
DU 18/12/2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

LA MISSION
INTERNATIONALE
PROPHETIQUE POUR LA
DELIVRANCE DES MAES ET
DU SALUT(MIPDAS)

SCPA SOMBO KOUAO

C/

AD DE FEU FOBA ABY

Me COMLAN SERGE PACOME



AUDIENCE DU MARDI 11 DECEMBRE 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4^{ème} Chambre Civile,
Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du Mardi dix huit
Décembre deux mille dix-huit, à laquelle siégeaient :

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

Monsieur GNAMBA MESMIN
Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers A la
Cour, MEMBRES,

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

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

ENTRE : LA MISSION INTRENATIONALE
PROPHETIQUE POUR LA DELIVARNCE DES AMES
ET DU SALUT(MIPDAS), organisation confessionnelle, ayant
son siège social à Koumassi quartier DIVO. Agissant aux
poursuites et diligences de son représentant légal, MADAME
TAGRO CLARISSE, de nationalité Ivoirienne.

APPELANTE

Représentée et concluant par LA SCPA SOMBO KOUAO,
Avocat à la cour son conseil.

D'UNE PART

ET : LES AYANTS DROITS DE FEU FOBA ABY, à savoir
FOBA TANOAH MARLYSE, née le 20 octobre 1980 à Abidjan,
MONSIEUR FOBA JEAN MARC, MONSIEUR ABLIN
FRANCK XAVIER ET QUATRE AUTRES, tous de
nationalité ivoirienne, demeurant à Koumassi.

INTIMES

Représentés et concluant par Me COMLAN SERGE PACOME,
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 COMMERCE D'ABIDJAN, statuant en la cause, en matière de référé a rendu l'ordonnance de référé N° 3738 du 07 décembre 2016 aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 30 décembre 2016, LA MISSION INTRENATIONALE PROPHETIQUE POUR LA DELIVARNCE DES AMES ET DU SALUT (MIPDAS) déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné LES AYANTS DROITS DE FEU FOBA ABY, à savoir FOBA TANOAH MARLYSE, née le 20 octobre 1980 à Abidjan, MONSIEUR FOBA JEAN MARC, MONSIEUR ABLIN FRANCK XAVIER ET QUATRE AUTRES à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 13 janvier 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°04 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 06 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 18 Décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 18 Décembre 2018, 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 leurs demandes, fins et conclusions

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 30 décembre 2016, LA MISSION INTERNATIONALE PROPHETIQUE POUR LA DELIVRANCE DES AMES ET DU SALUT dite MIPDAS a relevé appel de l'ordonnance N° 3738/I6 rendue le 07 décembre 2016 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Rejetons l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir soulevées ;

Recevons les ayants droit de FOBA ABY à savoir FOBA ADELINE TANOAH MARLYSE, FOBA JEAN MARC, FOBA EBLIN FRANCK XAVIER, FOBA CHRISTELLE FLORE, ASSE, FOBA ABY INES THIERRY, FOBA ARISTIDE AMON LANDRY et FOBA AKOU PASCAL ROMUALD en leur action ;

Les y disons bien fondés ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la MISSION PROPHETIQUE POUR LA DELIVRANCE DES AMES ET DU SALUT dite MIPDAS, des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse » ;

Pour soutenir son appel, la MISSION INTERNATIONALE PROPHETIQUE POUR LA DELIVRANCE DES AMES ET DU SALUT (MIPDAS) soulève l'incompétence du juge des référés pour existence d'une contestation sérieuse sur la propriété du lot litigieux, pour ce motif que celui-ci est resté la propriété de l'Etat de Côte d'Ivoire, puisqu'il lui a servi, par le biais de son ministère de la construction, plusieurs mises en demeure de démolition et de déguerpissement ;

Elle en déduit que cette parcelle ne pouvait pas faire l'objet d'appropriation privée ; en outre, elle occupe le lot n°2035 îlot I36 sur lequel les intimés prétendent détenir un acte administratif de vente conclu entre leur défunt père et l'Etat de Côte d'Ivoire, alors que

cet acte de vente porte sur lot n°I29 îlot I95I de la circonscription foncière de Bingerville ; les deux terrains étant distincts, en plus du fait qu'il n'existe pas de contrat de bail entre les parties, le juge des référés, a, à tort, retenu sa compétence ;

Par ailleurs, les ayants droit de feu FOBA ABY, en produisant un document intitulé « Lettre portant création de titre foncier sur le lot n°2035 de l'îlot I36 du lotissement d'Abidjan-Koumassi », lequel ne peut valoir comme titre de la propriété qu'ils réclament, un tel document était insuffisant pour prouver leur qualité de propriétaire, il s'en induit qu'ils ne rapportent pas la preuve de leur qualité à agir en justice, comme l'exige l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative, de sorte que cette qualité étant rattachée à la qualité de propriétaire, en matière immobilière, leur action devra être déclarée irrecevable, en application dudit texte ;

D'ailleurs, poursuit-elle, sa présence sur la parcelle en cause n'est tolérée à ce jour que parce qu'elle y a été autorisée, à titre gracieux et provisoire, par les services de la Mairie et du ministère de la construction, compte tenu de la nature de ses activités ;

En réplique, les intimés produisent les quittances de loyers délivrées à l'appelant, le contrat de vente portant sur la parcelle îlot I29 lot n°I95I, la lettre portant création de titre foncier sur le lot n°2035, îlot n°I36 lotissement d'Abidjan-Koumassi, le reçu du paiement des frais de bornage pour justifier de leur propriété sur le site querellé et l'expulsion de l'appelante, qui, selon eux, leur est redevable de plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

Aussi concluent-ils à la confirmation de la décision entreprise ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les ayants-droit de feu FOBA ABY ayant fait valoir leurs moyens, il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de la MIPDAS ayant été initié dans le respect des règles de forme et de délai légaux, il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur l'exception d'incompétence excipée

Estimant que les ayants-droit de FOBA ABY ne rapportent pas la preuve du droit de propriété revendiqué par eux sur le lot n°2035 îlot I36 du lotissement d'Abidjan Koumassi qu'elle occupe, en ce que d'une part, l'acte administratif de vente conclu avec

l'Etat de Côte d'Ivoire porte sur un lot différent, n°I95I îlot I29, et d'autre part, que le premier lot est demeuré la propriété de cet Etat, qui lui a plusieurs fois servi des mises en demeure de déguerpir, l'appelante fait grief au juge des référés d'avoir retenu sa compétence ;

Elle soutient, à cet égard, qu'il y a une contestation sérieuse sur la question de la propriété du terrain litigieux, qui du fait qu'elle est une question de fond, échappe à la compétence dudit juge ;

Il y a contestation sérieuse obligeant le juge des référés à décliner sa compétence toutes les fois qu'il est amené à apprécier une question touchant le fond du litige avant de rendre la mesure sollicitée ;

Or, il est établi par les pièces du dossier que, premièrement, l'acte de vente susdit sur le fondement duquel le premier juge a retenu leur propriété est relatif au lot n°I95I îlot n°I29, alors que celui occupé par l'appelante est le lot n°2035 îlot I36 ; en outre, le document intitulé « Annexe I/lettre de création de titre foncier », qui porte, en revanche sur ce dernier lot, fait état d'une attestation domaniale n°I4/300042/MCLAU/DGUF/DDU/CODAS/TA ETC DU 06/06/2014, censée précéder la lettre de création du titre foncier invoqué, qui n'a pas été produite au dossier ;

Deuxièmement, si tant il est vrai que le lot n°2035 îlot I36 est la propriété des ayants droit de feu FOBA ABY, pourquoi l'appelante a-t-elle été plusieurs fois, par des convocations et mises en demeure versées aux débats, émanant aussi bien du ministère de la construction que du préfet d'Abidjan, invitée à déguerpir desdits lieux pour la « réalisation d'ouvrages publics d'assainissement dans la commune de Koumassi », au motif qu'elle les occupait illégalement ;

De l'ensemble de tout ce qui précède, il résulte qu'il y a manifestement une contestation sérieuse sur la propriété du lot querellé, en sorte que s'il n'est pas contesté que l'appelante l'occupait originellement en vertu d'un bail commercial conclu avec les intimés, du moment que le bailleur ne peut donner à bail qu'un bien dont il est propriétaire et en réclamer des loyers, le premier juge, en ne recherchant pas dans les circonstances de la cause l'existence de la contestation sérieuse objectée par l'appelante, pour décliner sa compétence, n'a pas fait une saine appréciation de cette cause ;

Par conséquent, la mesure d'expulsion sollicitée ne pouvant, en l'espèce, être examinée sans que la question de fond qui porte sur la propriété du lot, objet du litige, ne soit préalablement tranchée, il convient de déclarer bien fondé l'appel de la MIPDAS et partant, infirmer l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions pour, statuant à nouveau, dire que le juge des référés est incompétent pour connaître du présent litige au profit de la juridiction du fond en raison de l'existence d'une contestation sérieuse ;

Sur les dépens

Les ayants droit de feu FOBA ABY ayant succombé, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare la MISSION PROPHETIQUE POUR LA DELIVRANCE DES AMES ET DU SALUT dite MIPDAS recevable en son appel ;

L'y dit bien fondée ;

Infirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

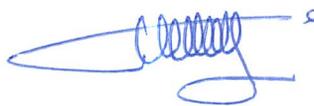
Statuant à nouveau :

Dit que le juge des référés est incompétent pour connaître de présent litige au profit de la juridiction du fond en raison de l'existence d'une contestation sérieuse ;

Condamne les intimés aux dépens ;

En foi de quoi le présent arrêt a été 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° 00 28 28 43

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

21 MAI 2019

REGISTRE A. L. Vol. 85 F° 40
N° 815 Bord. 813/57

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

