

GHD

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

N°791 DU 18/12/2018

AFFAIRE :

SOCIETE GENERALE DE
REGULATION

c/

MONSIEUR KOUADIO YAO
NESTOR



18.000 BO
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
UNION-DISCIPLINE-TRAVAIL

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
MARDI 18 DECEMBRE 2018**

La Cour d'Appel d'Abidjan, séant à Abidjan, la 6^{ème} Chambre Civile, en son audience publique ordinaire du mardi dix-huit décembre deux mil dix-huit, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA LAUBOUÉ PIERRE PAUL**,
Président de Chambre, Président ;

Madame **YAVO CHENE épouse KOUADJANE**,
Monsieur **GUEYA ARMAND**,
Conseillers, Membres ;

Assisté de **Me GOHO HERMANN DAVID**,
Greffier ;

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

ENTRE :

LA SOCIETE GENERALE DE REGULATION : Société Anonyme au capital de 150.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Boulevard Giscard d'Estaing, 18 BP 1072 Abidjan 18 ;

APPELANTE

Représentée et concluant par le **Cabinet ORE & ASSOCIES**, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET

MONSIEUR KOUADIO YAO NESTOR: Né le 01 janvier 1961 à N'GATTAKRO, Propriétaire immobilier de nationalité ivoirienne, domicilié à Yamoussoukro;

Représenté et concluant par Maître NIANGADOU ALIOU, Avocat à la Cour, son conseil ;

INTIME

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 droit ;

FAITS :

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant dans ladite cause en matière de référé, a rendu à la date du **11 janvier 2016** une ordonnance RG N°**4603/15**, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 02 février 2016, la **SOCIETE GENERALE DE REGULATION** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné monsieur **KOUADIO YAO NESTOR**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 16 février 2016 pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°191 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs 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 18 décembre 2018;

Advenue l'audience de 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 ;
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 du 02 février 2016, de maître KOFFI Léka Serge Daniel, huissier de justice à Abidjan, comportant avenir audience au 12 février 2016, la Société GENERAL REGULATION, a relevé appel de l'ordonnance de référé n°4603du 11 janvier 2016 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui en la cause a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, 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 ;

Recevons monsieur YAO Kouakou Nestor en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Ordonnons l'expulsion de la Société GENERAL REGULATION du passage litigieux et la démolition à ses frais, faute de s'exécuter volontairement, de l'ouvrage y édifié par elle ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la Société IFM-CI ; »

Considérant qu'il ressort des pièces de la procédure que le 20 novembre 2015, monsieur YAO Kouadio Nestor, actuel intimé ,a assigné la Société GENERAL REGULATION, appelante , devant la juridiction des référés du Tribunal du commerce d'Abidjan en son expulsion d'un passage qu'elle occupe et la démolition à ses frais des ouvrages qu'elle a édifiés sur ce voie ;

Il a expliqué à cette occasion qu'il est propriétaire d'un terrain, objet du titre foncier de Bingerville, sis dans la commune de Treichville, Avenue de la grande Armée qu'il a scindé en deux parts égales pour les donner en location à 02 entreprises à savoir la société GENERAL REGULATION situé en amont du terrain et la société IFM-CI se trouvant à l'arrière de la première ;

Il a indiqué que pour permettre à ses locataires d'accéder à leurs installations, il a créé sur son domaine un passage longeant le

premier le terrain occupé par la société GENERAL REGULATION pour aboutir à celui sur lequel se trouve la seconde entreprise situé en arrière ;

Il a ajouté que la société IFM-CI qui n'utilisait pas ce passage pendant un certain temps parce qu'elle avait un autre accès à ses locaux par un terrain mitoyen loué au propriétaire du terrain voisin a dû y revenir après la fin de ce bail ;

Il a souligné que celle-ci se heurte cependant à la société GENERAL REGULATION qui occupe indument ce chemin où elle a entreposé son matériel usagé et édifié une dalle obstruant ainsi le passage, empêchant ainsi sa voisine d'accéder à son usine comme en atteste procès-verbal de constat d'huissier qu'il a produit au dossier ;

Il a soutenu que face à cette occupation irrégulière il a demandé en vain à la Société GENERAL REGULATION de débarrasser ce passage puisque la Société IFM-CI dont l'activité est entravée par ce blocage menace de ne plus acquitter ses loyers ;

Que c'est pour vaincre la résistance injustifiée de la Société GENERAL REGULATION et pour mettre un terme au préjudice croissant qui en résulte qu'il s'est adressé à la juridiction présidentielle des référés aux fins susmentionnées;

En première instance La Société GENERAL REGULATION n'a pas conclu ;

Par l'ordonnance dont appel , la juridiction saisie a fait droit à l'action au motif que par les entraves posées sur le passage en cause, qui se situe hors du terrain qui lui est loué ,la société GENERAL REGULATION cause un trouble manifestement illégal à la Société IFM-CI en l'empêchant d'accéder à la partie de terrain dont elle est locataire et également d'exercer ses activités et qu'il y a donc urgence à instituer une servitude de passage au profit de la société IFM-CI à la demande de l'intimé ;

Critiquant cette décision, la Société GENERAL REGULATION soutient que l'espace litigieux est couvert bail dont elle jouit et qu'elle l'occupe depuis de nombreuses années sans que cela ne dérange ni le bailleur ni la société IFM-CI qui passait par un autre chemin et qui ne peut donc valablement soutenir qu'elle est gênée par l'obstruction de cette voie ;

Elle ajoute par ailleurs que par sa décision, le premier juge a accordé à tort une servitude de passage à l'intimé en violation de l'article 637 du Code civil qui dispose que la servitude nécessite une dualité de fonds appartenant à des propriétaires différents alors qu'en l'espèce il s'agit d'un fonds unique appartenant à monsieur YAO Kouadio

Nestor et qu'il ne peut donc créer de servitudes sur son fonds propre ;

Elle conclut à l'infirmité de l'ordonnance attaquée et au rejet de l'action de l'intimé ;

En réplique, ce dernier reprend ses moyens initiaux et ajoute qu'en vertu de l'article 686 du Code civil, le propriétaire du fonds a le droit d'établir sur sa propriété, toute servitude que bon lui semble ;

Il plaide la confirmation de l'ordonnance en cause ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé, monsieur YAO Kouadio Nestor a conclu ;

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

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la Société GENERAL REGULATION satisfait aux conditions de forme et de délai prévues par l'article 228 du Code de procédure civile ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

Considérant que la société qui ne conteste point l'existence d'un passage qui dessert les deux terrains que loue l'intimé à elle et à la société IFM-CI soutient que cet espace fait partie de son bail ;

Considérant que non seulement elle n'en rapporte pas la preuve mais cela ne peut être le cas puisque il n'y aurait dans ce cas aucun moyen pour d'accéder au second terrain qu'occupe sa colocataire, la société IFM-CI ;

Considérant que son occupation de ce passage commun résultait d'une simple tolérance de la part du bailleur justifiée par le fait que la société IFM-CI disposait d'un autre point d'accès situé sur un terrain mitoyen qu'elle louait par ailleurs ;

Considérant qu'en sa qualité de propriétaire du terrain occupé par lesdits locataires et du passage qu'il a créé pour permettre à ceux-ci d'accéder aux portions à eux loués, l'intimé est en droit de demander que l'appelante qui ne justifie d'aucun titre pour

bloquer l'accès à ce chemin fasse place nette ;
Considérant que l'attitude de la société la Société GENERAL REGULATION constitue une véritable voie de fait préjudiciable qu'il est dans les attributions de la juridiction des référés de faire cesser sans délai en vertu de l'article 221 du Code de procédure civile ;
Considérant qu'il n'est donc point question de servitudes en l'espèce et c'est donc à bon droit que le premier juge a fait droit à l'action de l'intimé ;
Qu'il convient de confirmer par substitution de motifs l'ordonnance entreprise ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelante succombe ;
Qu'il y a lieu de mettre e dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare la Société GENERAL REGULATION recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n°4603du 11 janvier 2016 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondée ;
L'en déboute ;
Confirme l'ordonnance attaquée par substitution de motifs ;
Condamne la Société GENERAL REGULATION aux dépens ;

***Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les, jour, mois
et an que dessus ;
Ont signé le Président et le Greffier***

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

N°791 DU 18/12/2018

AFFAIRE :

SOCIETE GENERALE DE
REGULATION

C/

MONSIEUR KOUADIO YAO
NESTOR

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
MARDI 18 DECEMBRE 2018**

La Cour d'Appel d'Abidjan, séant à Abidjan, la 6^{ème} Chambre Civile, en son audience publique ordinaire du mardi dix-huit décembre deux mil dix-huit, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA LAUBOUÉ PIERRE PAUL**,
Président de Chambre, Président ;

Madame **YAVO CHENÉ épouse KOUADJANE**,
Monsieur **GUEYA ARMAND**,
Conseillers, Membres ;

Assisté de **Me GOHO HERMANN DAVID**,
Greffier ;

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

ENTRE :

LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE RÉGULATION : Société Anonyme au capital de 150.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Boulevard Giscard d'Estaing, 18 BP 1072 Abidjan 18 ;

APPELANTE

Représentée et concluant par le **Cabinet ORE & ASSOCIES**, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET

MONSIEUR KOUADIO YAO NESTOR: Né le 01 janvier 1961 à N'GATTAKRO, Propriétaire immobilier de nationalité ivoirienne, domicilié à Yamoussoukro;

Représenté et concluant par Maître NIANGADOU ALIOU, Avocat à la Cour, son conseil ;

INTIME

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 droit ;

FAITS :

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant dans ladite cause en matière de référé, a rendu à la date du **11 janvier 2016** une ordonnance RG N°**4603/15**, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 02 février 2016, la **SOCIETE GENERALE DE REGULATION** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné monsieur **KOUADIO YAO NESTOR**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 16 février 2016 pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°191 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs 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 18 décembre 2018;

Advenue l'audience de 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 ;
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 du 02 février 2016, de maître KOFFI Léka Serge Daniel, huissier de justice à Abidjan, comportant avenir audience au 12 février 2016, la Société GENERAL REGULATION, a relevé appel de l'ordonnance de référé n°4603 du 11 janvier 2016 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui en la cause a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, 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 ;

Recevons monsieur YAO Kouakou Nestor en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Ordonnons l'expulsion de la Société GENERAL REGULATION du passage litigieux et la démolition à ses frais, faute de s'exécuter volontairement, de l'ouvrage y édifié par elle ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la Société IFM-CI ; »

Considérant qu'il ressort des pièces de la procédure que le 20 novembre 2015, monsieur YAO Kouadio Nestor, actuel intimé, a assigné la Société GENERAL REGULATION, appelante, devant la juridiction des référés du Tribunal du commerce d'Abidjan en son expulsion d'un passage qu'elle occupe et la démolition à ses frais des ouvrages qu'elle a édifiés sur ce voie ;

Il a expliqué à cette occasion qu'il est propriétaire d'un terrain, objet du titre foncier de Bingerville, sis dans la commune de Treichville, Avenue de la grande Armée qu'il a scindé en deux parts égales pour les donner en location à 02 entreprises à savoir la société GENERAL REGULATION situé en amont du terrain et la société IFM-CI se trouvant à l'arrière de la première ;

Il a indiqué que pour permettre à ses locataires d'accéder à leurs installations, il a créé sur son domaine un passage longeant le

premier le terrain occupé par la société GENERAL REGULATION pour aboutir à celui sur lequel se trouve la seconde entreprise situé en arrière ;

Il a ajouté que la société IFM-CI qui n'utilisait pas ce passage pendant un certain temps parce qu'elle avait un autre accès à ses locaux par un terrain mitoyen loué au propriétaire du terrain voisin a dû y revenir après la fin de ce bail ;

Il a souligné que celle-ci se heurte cependant à la société GENERAL REGULATION qui occupe indument ce chemin où elle a entreposé son matériel usagé et édifié une dalle obstruant ainsi le passage, empêchant ainsi sa voisine d'accéder à son usine comme en atteste procès-verbal de constat d'huissier qu'il a produit au dossier ;

Il a soutenu que face à cette occupation irrégulière il a demandé en vain à la Société GENERAL REGULATION de débarrasser ce passage puisque la Société IFM-CI dont l'activité est entravée par ce blocage menace de ne plus acquitter ses loyers ;

Que c'est pour vaincre la résistance injustifiée de la Société GENERAL REGULATION et pour mettre un terme au préjudice croissant qui en résulte qu'il s'est adressé à la juridiction présidentielle des référés aux fins susmentionnées;

En première instance La Société GENERAL REGULATION n'a pas conclu ;

Par l'ordonnance dont appel , la juridiction saisie a fait droit à l'action au motif que par les entraves posées sur le passage en cause, qui se situe hors du terrain qui lui est loué ,la société GENERAL REGULATION cause un trouble manifestement illégal à la Société IFM-CI en l'empêchant d'accéder à la partie de terrain dont elle est locataire et également d'exercer ses activités et qu'il y a donc urgence à instituer une servitude de passage au profit de la société IFM-CI à la demande de l'intimé ;

Critiquant cette décision, la Société GENERAL REGULATION soutient que l'espace litigieux est couvert bail dont elle jouit et qu'elle l'occupe depuis de nombreuses années sans que cela ne dérange ni le bailleur ni la société IFM-CI qui passait par un autre chemin et qui ne peut donc valablement soutenir qu'elle est gênée par l'obstruction de cette voie ;

Elle ajoute par ailleurs que par sa décision, le premier juge a accordé à tort une servitude de passage à l'intimé en violation de l'article 637 du Code civil qui dispose que la servitude nécessite une dualité de fonds appartenant à des propriétaires différents alors qu'en l'espèce il s'agit d'un fonds unique appartenant à monsieur YAO Kouadio

Nestor et qu'il ne peut donc créer de servitudes sur son fonds propre ;

Elle conclut à l'infirmité de l'ordonnance attaquée et au rejet de l'action de l'intimé ;

En réplique, ce dernier reprend ses moyens initiaux et ajoute qu'en vertu de l'article 686 du Code civil, le propriétaire du fonds a le droit d'établir sur sa propriété, toute servitude que bon lui semble ;

Il plaide la confirmation de l'ordonnance en cause ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé, monsieur YAO Kouadio Nestor a conclu ;

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

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la Société GENERAL REGULATION satisfait aux conditions de forme et de délai prévues par l'article 228 du Code de procédure civile ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

Considérant que la société qui ne conteste point l'existence d'un passage qui dessert les deux terrains que loue l'intimé à elle et à la société IFM-CI soutient que cet espace fait partie de son bail ;

Considérant que non seulement elle n'en rapporte pas la preuve mais cela ne peut être le cas puisque il n'y aurait dans ce cas aucun moyen pour d'accéder au second terrain qu'occupe sa colocataire, la société IFM-CI ;

Considérant que son occupation de ce passage commun résultait d'une simple tolérance de la part du bailleur justifiée par le fait que la société IFM-CI disposait d'un autre point d'accès situé sur un terrain mitoyen qu'elle louait par ailleurs ;

Considérant qu'en sa qualité de propriétaire du terrain occupé par lesdits locataires et du passage qu'il a créé pour permettre à ceux-ci d'accéder aux portions à eux loués, l'intimé est en droit de demander que l'appelante qui ne justifie d'aucun titre pour

bloquer l'accès à ce chemin fasse place nette ;

Considérant que l'attitude de la société la Société GENERAL REGULATION constitue une véritable voie de fait préjudiciable qu'il est dans les attributions de la juridiction des référés de faire cesser sans délai en vertu de l'article 221 du Code de procédure civile ;

Considérant qu'il n'est donc point question de servitudes en l'espèce et c'est donc à bon droit que le premier juge a fait droit à l'action de l'intimé ;

Qu'il convient de confirmer par substitution de motifs l'ordonnance entreprise ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelante succombe ;

Qu'il y a lieu de mettre e dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare la Société GENERAL REGULATION recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n°4603du 11 janvier 2016 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance attaquée par substitution de motifs ;

Condamne la Société GENERAL REGULATION aux dépens ;

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

Ont signé le Président et le Greffier

MS00 282810

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 03 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 332

N° 455 Bord. 456/302

REÇU : Dix huit mille francs

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

Houssate