

18000

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

CSO
N°751
DU 21/6/2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

**3ème CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE**

AFFAIRE :

Monsieur OKALA Ahanda
Jean Pierre
Cabinet DAKO & GUEU

C/

Monsieur DIABATE
Kaladji

AUDIENCE DU VENDREDI 21 JUIN 2019

La troisième chambre civile et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt et un juin deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur OKALA Ahanda Jean Pierre, né le 18 décembre 1959 à Douala Cameroun, Camerounais, Expert Comptable, domicilié à Cocody II Plateau ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par le cabinet DAKO & GUEU, Avocats à la Cour leur conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Monsieur DIABATE Kaladji, né le 21 juin 1979 à Divo, Ivoirien, Ingénieur des Travaux Publics, domicilié à Abidjan Cocody Riviera Bonoumin, Cél : 07 51 12 34, 09 BP 4458 Abidjan 09 ;

INTIME ;

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresse réserves des faits et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile a rendu l'ordonnance n°3362 du 22 mars 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 26 septembre 2017 Monsieur OKALA Ahanda Jean Pierre, déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même

7 OCT 2019

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



Handwritten signature or mark.

exploit assigné Monsieur DIABATE Kaladji à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 28 juillet 2017, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1538 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 21 décembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 16 mars 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

En forme, déclarer Monsieur OKALA Ahanda Jean Pierre recevable en son appel ;

Au fond, l'y dire mal fondé, confirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions et condamner l'appelant aux dépens ;

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 vendredi 21 juin 2019

Advenue l'audience de ce jour vendredi 21 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 26 septembre 2017, **monsieur OKALA Ahanda Jean-Pierre** a assigné **monsieur DIABATE Kaladji** devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer l'ordonnance du référé n° 3362 rendue le 15/09/2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan laquelle 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 et vu l'urgence ;

Déclarons DIABATE Kaladji recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Rétractons, par conséquent, l'ordonnance de prénotation n° 2200/2016 du 19 juillet 2016 ;

Ordonnons au Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques d'Abidjan de procéder à la radiation de la prénotation inscrite le 26 Août 2016 sur les titres fonciers n° 94743 et 94836 de la circonscription foncière de Bingerville/Riviera et formant les lots numéros 146 et 148 de l'îlot 13 d'AKOUEDO-Palmeraie ;

Condamnons OKALLA Ahanda Jean-Pierre aux dépens ;»

Au soutien de son recours, l'appelant expose que suivant ordonnance n° 2200/2016 du 19 juillet 2016 du Président de Tribunal de Première Instance d'Abidjan, il a été autorisé à inscrire une prénotation sur les titres fonciers n° 94743 et 94836 de la circonscription foncière de Bingerville/Riviera formant les lots numéros 146 et 148 de l'îlot 13 d'AKOUEDO-Palmeraie ;

Par exploit en date du 05 septembre 2017, indique-t-il, l'intimé a saisi le Juge des référés en vue de la rétractation de l'ordonnance susvisée ;

Vidant sa saisine le 15 septembre 2017, poursuit-il, le Juge des référés a fait droit à cette demande ;

Critiquant cette décision, il souligne que le maintien de la prénotation est nécessaire à la sauvegarde de ses droits, lesquels sont remis cause par les actes posés par l'intimé ;

En effet, précise-t-il, il n'a jamais renoncé à ses droits de propriété sur les lots en question au profit de l'intimé, lequel profitant de sa position dominante d'ancien Directeur de Cabinet du Ministre de la Construction, a usé de toutes sortes de manœuvres frauduleuses pour parvenir à l'établissement de titres de propriétés tout aussi frauduleux ;

Par ailleurs, soutient-il, l'intimé est malvenu à affirmer que le titre foncier à un caractère définitif et inattaquable et que ce principe trouverait son siège dans l'article 121 du décret du 26 juillet 1932 portant régime foncier ;

Il explique que la Chambre Administrative de la Cour Suprême a posé le principe selon lequel le certificat de propriété n'est pas un acte de gouvernement pour être inattaquable, mais plutôt un acte administratif susceptible de recours pour excès de pouvoir ;

Pour ces raisons, il sollicite l'infirmité du jugement querellé ;

L'intimé n'a pas déposé d'écritures ;

Le ministère public a conclu à la confirmation de l'ordonnance querellée ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'intimé n'a pas été assigné à personne, et n'a pas conclu ;

Il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de monsieur OKALA Ahanda Jean-Pierre respecte les forme et délai prévus par la loi et est par conséquent recevable ;

AU FOND

Sur le bienfondé de l'appel

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir rétracté l'ordonnance ayant autorisé la prénotation alors que l'intimé s'est fait délivrer des titres fonciers sur les lots lui appartenant en usant de faux en fraude à ses droits ;

Aux termes des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 160 du décret du 26 Juillet 1932 portant organisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française, « 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 » ;

Il résulte de cette disposition que la prénotation est une mesure conservatoire reconnue à toute personne qui estime avoir quelque droit que ce soit sur une parcelle ;

Toutefois, le bénéficiaire d'une prénotation est tenu aux termes dudit texte d'initier sans délai une procédure au fond en vue d'obtenir la modification ou l'annulation des mentions portées sur les titres fonciers litigieux ;

Il est acquis aux débats que l'appelant qui a bénéficié de cette mesure provisoire suivant ordonnance en date du 19 juillet 2016 n'avait pas à la date du 05 septembre 2017, initié de procédure au fond;

C'est donc à bon droit que jugeant que le maintien de la prénotation ne se justifie plus, le premier juge a rétracté l'ordonnance de prénotation ;

Il convient donc de confirmer l'ordonnance de rétractation querellée ;

SUR LES DEPENS

Monsieur OKALLA Ahanda Jean-Pierre succombant, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur OKALA Ahanda Jean-Pierre recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n° 3362 rendue le 15/09/2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Au fond

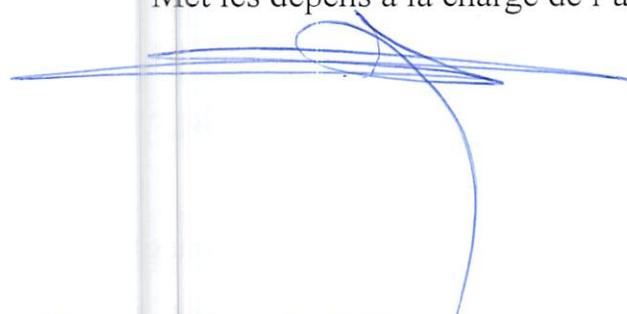
L'y dit mal fondé ;



L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance querellée ;

Met les dépens à la charge de l'appelant.



N° 0339769

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 09 OCT 2019
REGISTRE A. J. Vol. ... F° ...
N° 1553 Bord. 585, 111
REÇU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

