

G/S

N° 481 CIV /18
DU 25/05/2018

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

STE CIVILE IMMOBILIERE
RIVIERA CITY MARKET dite SCI
RIVIERA CITY MARKET

(Me GOFFRI)

C/

LA STE RESIDENCES LES
FLAMBOYANTS

(Me DAGO ALAIN)

SICOGI

(Me FOFANA NA MARIAM)

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 25 MAI 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt cinq Mai deux mil dix huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président,
PRESIDENT ;

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur
TRAORE DJOUHATIENE, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **BONI KOUASSI LUCIEN**,
Greffier ;

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

ENTRE : La Société Civile Immobilière **SCI RIVIERA CITY MARKET** dite **SCI RIVIERA CITY MARKET** dont le siège social est à Abidjan Plateau Immeuble IVOTEL au capital de 10.000.000 de francs, 01 BP. 1560 Abidjan 01, Tél : 20 33 47 84 représentée par **M. FAKHRY ABDULATIF** Directeur de société, agissant au nom et comme mandataire de ladite société, de nationalité Ivoirienne, né le 10 Février 1957 à Abidjan, domicilié à Abidjan Cocody Ambassade ;

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

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître GOFFRI,
Avocat à la Cour, son conseil ;

Expédition délivrée le 29/05/18.

à Me GOFFRI

D'UNE PART

ET : 1- La SOCIETE RESIDENCES LES FLAMBOYANTS, Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital social de 10.000.000 de francs CFA, dont le siège social est à Abidjan-Plateau, Immeuble SAHAM, 8^e étage, Boulevard ROUME, 21 BP 1970 Abidjan 21, Tél : 22 52 01 52 agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur Jérôme COURBON, domicilié au siège de ladite société ;

2- La SOCIETE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIERE, en abrégé **SICOGI**, Société à participation financière publique majoritaire, dont le siège social est à Abidjan (Adjamé), immeuble Mirador, 01 BP 1856 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, Monsieur **CAMARA LOUKIMANE**, de nationalité ivoirienne, demeurant es qualité audit siège social ;

INTIMEES

Représentées et concluant respectivement par Maîtres DAGO Alain et FOFANA NA Mariam, Avocats à la Cour, leurs conseils ;

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 Juge des référés Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause, en matière de référé a rendu l'ordonnance N°2740 du 11 juillet 2016 aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 14 Juillet 2016 comportant avenir d'audience au 15 Juillet 2016, LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RIVIERACITY MARKET a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné LA SOCIETE RESIDENCES LES FLAMBOYANTS et SICOGI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 25 Mai 2018 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° 1021 de l'an 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 12 Janvier 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué a requis qu'il plaise à la Cour infirmer la décision entreprise ; Statuer à nouveau ; Dire le juge des référés incompétent pour contestations sérieuses ; Statuer ce que de droit sur les 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 23 Mars 2018, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 25 Mai 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 25 Mai 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 motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public en date du 17 octobre 2017 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier de justice en date du 14 juillet 2016, la Société Civile Immobilière RIVIERA CITY MARKET dite SCI RIVIERA CITY MARKET, ayant pour conseil maître GOFFRI, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a interjeté appel de l'ordonnance de référé N° 2740/2016 rendue le 11 juillet 2016 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit:

« « Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

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

Mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS partiellement fondée en son action ;

Rejetons les exceptions d'incompétence de la juridiction des référés de céans soulevées par la SCI RIVIERA CITY MARKET ;

Ordonnons le déguerpissement de ladite société civile immobilière de la parcelle de terrain sise à la Riviera Golf M'Pouto objet des titres fonciers N° 98.013 et 91,363 de Bingerville ;

Spécialement, lui faisons injonction d'avoir à faire procéder à l'enlèvement de la grue par elle installée en ces lieux, si mieux n'aime la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS y pourvoir elle-même, mais aux frais de ladite société civile immobilière ;

Assortissons la mesure d'enlèvement par les soins de la SCI RIVIERA CITYMARKET, d'une astreinte de 5.000.000 de francs par jour de retard à compter de la signification à personne de la présente décision ;

Déboutons toutefois, la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS du surplus de sa demande ;

Mettons les dépens à la charge de la SCI RIVIERA CITY MARKET » ;

Il résulte des énonciations de l'ordonnance attaquée que par exploit d'huissier de Justice en date du 28 juin 2016, la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS a assigné la SCI RIVIERA CITY MARKET à comparaître par devant la juridiction des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan à l'effet de:

- Constater qu'elle est propriétaire des parcelles litigieuses en vertu des titres régulièrement inscrits au livre foncier ;
- Dire et juger que c'est sans titre ni droit que la SCI RIVIERA CITY MARKET occupe ladite parcelle ;
- Ordonner le déguerpissement de celle-ci des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef, et ce sous astreinte comminatoire de 5.000.000 de francs CFA par jour de retard ;

Au soutien de son action, la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS a expliqué qu'à l'origine, la SICOI était propriétaire de la parcelle de terrain sise à la Riviera Golf M'Pouto, objet du Titre foncier N° 91.363 d'une contenance de 87.854 m², en vertu d'un certificat de propriété établi à son profit le 3 juillet 2003 sous le N° 001675, avant qu'elle ne soit morcelée pour donner lieu à la création de deux titres fonciers N° 98.013 et 91.363 du livre foncier de Bingerville ;

Poursuivant, elle a ajouté qu'elle a acquis lesdites parcelles auprès de la SICOI suivant une promesse de vente du 31 décembre 2014 et deux

cessions notariées conclues respectivement le 4 décembre 2015 et le 10 février 2016 par devant maître BITTY Kouyaté Christiane, Notaire à Abidjan, ce qui a donné lieu à la délivrance de deux certificats de mutation de propriété foncière à son profit les 13 janvier 2016 et 23 mars 2016 et régulièrement publiés au livre foncier le 1^{er} juillet 2015 ;

Toutefois, elle a fait savoir que la jouissance de sa parcelle est contrariée par la présence de la SCI RIVIERA CITY MARKET qui y a installé une grue, ce qui lui cause un préjudice matériel énorme qu'il convient de faire cesser de toute urgence ;

En réplique, la SCI RIVIERA CITY MARKET plaide l'incompétence du juge des référés sur le fondement des articles 222 alinéa 2 et 3 et 226 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, commerciale et administrative, motif pris de ce qu'il existe en la cause une contestation sérieuse et risque de préjudice au principal ;

En effet, elle a affirmé tirer ses droits de deux arrêts rendus par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême de Côte d'Ivoire, l'un le 10 juillet 2014 sous le N° 471/14 et l'autre le 27 janvier 2016 sous le N° 84/16 ;

Selon elle, le premier arrêt a consacré son droit de propriété sur ladite parcelle, de sorte qu'en ayant procédé à tort à l'acquisition postérieurement à cette décision, la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS s'est irrégulièrement appropriée le bien d'autrui ;

C'est la raison pour laquelle, a-t-elle poursuivi, elle a saisi le juge du fond le 29 juin 2016 d'une action aux fins d'annulation de ladite cession et de radiation de l'inscription de la demanderesse qui a été faite au livre foncier ;

Bien plus, a-t-elle ajouté, l'article 222 alinéa 2 interdit à toute juridiction des référés de prendre une décision qui va à l'encontre d'une décision rendue par une juridiction supérieure ;

En tout état de cause, elle a soutenu que le juge des référés ne saurait valablement ordonner son déguerpissement des lieux sans avoir au préalable reconnu la propriété de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS alors que les droits de celle-ci sont contestés par elle ;

Subsidiairement au fond, elle a conclu au rejet des demandes de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS puisque les droits dont elle se prévaut sont désormais inopérants ;

Formulant une demande additionnelle, la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS a sollicité qu'il lui soit permis de faire procéder, aux

frais de la SCI RIVIERA CITY MARKET, à l'enlèvement de la grue au cas où elle n'entendait pas s'exécuter dans les 48 heures et que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire sur minute avant enregistrement ;

La SICOGL intervenante forcée dans la procédure, a corroboré par ses déclarations, les moyens de la demanderesse ;

Pour statuer comme il l'a fait, le juge des référés a retenu sa compétence aux motifs d'une part que les dispositions des articles 221 et suivants du code de procédure civile ne s'opposent pas à ce que le juge des référés soit habilité à prendre toutes mesures nécessaires pour faire cesser tout trouble manifestement illicite ou voie de fait, même s'il y a contestation sérieuse, sous peine de déni de justice, d'autre part la mesure de cessation de trouble sollicitée par la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS n'est pas susceptible de porter préjudice à l'action initiée devant le juge du fond par la SCI RIVIERA CITY MARKET, puisque l'action de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS tend à tirer les conséquences des différentes décisions rendues par la Juridiction Suprême et non à trancher une quelconque contestation ;

En cause d'appel, la SCI RIVIERA CITY MARKET fait à nouveau valoir que le juge des référés qui est juge de l'évidence ne peut que rendre des décisions provisoires exclusives de toute contestation sérieuse ;

Elle rappelle que son droit de propriété a été consacré sur les parcelles litigieuses par l'arrêt N° 471/14 rendu le 10 juillet 2014 par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême et celui N° 84/16 du 27 janvier 2016 rendu par les Formations Réunies de la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême ;

De la sorte, soutient-elle, la vente intervenue postérieurement à l'arrêt N° 471/14 rendu le 10 juillet 2014 entre la SICOGL et la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS est nulle et celle-ci ne peut s'en prévaloir pour obtenir son déguerpissement ;

De plus, poursuit-elle, la SICOGL est mal venue de se servir de l'arrêt d'interprétation N° 237 du 23 décembre 2015 pour affirmer qu'elle est propriétaire des parcelles en cause d'autant plus que ledit arrêt ne peut fonder sa propriété ;

Selon elle, il n'y avait en outre aucun trouble manifestement illicite qui puisse justifier la compétence du juge des référés car la SCI RIVIERA CITY MARKET contestait à la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS le droit de propriété sur lesdites parcelles ;

D'autre part, elle soutient que le juge des référés ne pouvait retenir sa compétence sans porter atteinte aux décisions rendues par la Cour Suprême ;

Or, soutient-elle, en l'état actuel, elle est seule propriétaire de la parcelle de terrain en cause puisque l'arrêt N°471/14 du 10 juillet 2014 a débouté la SICOGL de sa demande tendant à se voir déclarer propriétaire des terrains objet des Titres fonciers N°98.013 et 91.363 du livre foncier de Bingerville;

Elle ajoute qu'en ordonnant son déguerpissement, le premier juge a préjudicié au principal qui est, en l'espèce la question de la propriété déjà tranchée par la Chambre judiciaire de la Cour Suprême ;

Subsidiairement au fond, elle relève que c'est à tort que la juridiction des référés a reconnu la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS propriétaire alors même que dans son arrêt N° 471/14 du 10 juillet 2014, la Chambre judiciaire de la Cour Suprême avait jugé que la décision d'annulation des certificats de propriété de la SCI IRIS par la Chambre Administrative n'emporte pas de facto anéantissement de l'acte de vente conclu entre celle-ci et la SCI RIVIERA CITY MARKET ;

Aussi, conclut-elle à l'infirmerie de l'ordonnance querellée ;

Concluant par le canal de son conseil, maître DAGO Alain Sem Hacagui, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS fait savoir que la SICOGL de laquelle elle tient ses droits, était propriétaire des parcelles querellées en vertu du certificat de propriété N°001675 du 3 juillet 2003 publié au livre foncier, avant qu'elle ne les lui cède suivant actes notariés du 4 décembre 2015 et du 10 février 2016 ;

Par la suite, dit-elle, elle a obtenu deux certificats de mutation de propriété foncière datés du 13 janvier 2016 et 23 mars 2016 de sorte que son droit de propriété a été consacré sur les deux terrains ;

Elle soutient que contrairement à ce que prétend la SCI RIVIERA CITY MARKET, le juge des référés était compétent pour statuer en la présente cause en application de l'article 221 du code de procédure civile, commerciale et administrative d'autant qu'il s'agissait de faire cesser une voie de fait ;

En effet, relève-t-elle, il n'y a pas de contestation sérieuse qui aurait pu empêcher le juge de référés de connaître de l'affaire ;

Elle affirme que l'arrêt N° 471/2014 rendu le 10 juillet 2014 par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême dont se prévaut l'appelante et qui



aurait consacré son droit de propriété est inopérant puisque la Chambre Administrative de la Cour Suprême qui est juge de la légalité des actes administratifs a, par arrêt N° 237 du 23 décembre 2015 rendu postérieurement à l'arrêt susvisé et interprétant l'arrêt N° 216 du 31 juillet 2013, jugé que les certificats de propriété délivrés à la SCI RIVIERA CITY MARKET sur les parcelles litigieuses sont nuls et de nul effet ;

Or, fait-elle savoir, les ventes conclues entre elle et la SICOGL n'ont pas été judiciairement annulées quoique contestées par l'appelante qui a saisi le juge du fond aux fins de leur annulation alors qu'elle produit, en plus des actes de vente, des certificats de mutation de propriété foncière et des états fonciers attestant l'inscription de son droit de propriété ainsi que l'arrêt du 23 décembre 2015 susvisé ;

Elle note par ailleurs que la SCI RIVIERA CITY MARKET est une occupante sans titre ni droit et ne saurait, en l'état actuel, justifier cette occupation par la production d'un titre de propriété en vertu des dispositions de l'ordonnance N°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains ;

Aussi, conclut-elle à la confirmation de l'ordonnance querellée ;

Pour sa part, la SICOGL concluant par le canal de son conseil, maître FOFANA Na Mariam, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, fait observer qu'elle a été effectivement propriétaire de la parcelle querellée avant sa cession au profit de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS par actes notariés de maître BITTY Kouyaté Christiane en dates du 4 décembre 2015 et du 10 février 2016 et que le certificat de propriété qui a consacré son droit de propriété est antérieur à celui dont se prévaut l'appelante ;

Répliquant aux conclusions de la SICOGL, la SCI RIVIERA CITY MARKET fait noter qu'à l'analyse du certificat de propriété N° 05011231 en date du 19 août 2015, la SICOGL n'était pas propriétaire de la parcelle avant de la céder à la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS ;

En plus, elle souligne que l'arrêté N°0354MLU/SDU/SPI/ZP/SV du 16 mars 1999 dont se prévaut la SICOGL est un arrêté de concession provisoire qui a été délivré à la suite du protocole d'accord frauduleux passé avec les propriétaires terriens de M'Pouto le 8 septembre 1997 alors que la SCI IRIS de qui elle tient ses droits disposait- depuis le 2 août 1993 d'une lettre d'attribution N°2758/MECU/SDU à elle délivrée à la suite du protocole d'accord conclu avec les propriétaires terriens de M'Pouto le 6 juillet 1993 et ce, bien avant le protocole d'accord frauduleux de la SICOGL ;

Aussi, devant une telle contestation de la propriété des parcelles litigieuses, le juge des référés devait se déclarer incompétent ;



Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée conclut à l'infirmité de l'ordonnance querellée et statuant à nouveau dire que le juge des référés est incompétent pour contestations sérieuses ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Il est acquis que les parties ont conclu ;

Aussi, convient-il de statuer par décision contradictoire ;

EN LA FORME

L'appel de la SCI RIVIERA CITY MARKET a été interjeté dans les formes et délais légaux ;

Il échet de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur l'exception d'incompétence du juge des référés pour existence de contestation sérieuse

Il résulte des dispositions de l'article 221 du code de procédure civile, commerciale et administrative que tous les cas d'urgence sont portés devant le juge des référés ;

L'urgence qui caractérise la compétence du juge des référés est la conséquence d'une situation constitutive de trouble ou de voie de fait à laquelle il convient de mettre fin en prenant toute mesure provisoire ou conservatoire qui n'est pas susceptible de porter préjudice au principal ;

En l'espèce, il est constant que la SICOI de qui la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS tient ses droits était en possession des parcelles litigieuses depuis au moins l'année 2003 au cours de laquelle il lui a été délivré un certificat de propriété qui n'a pas été judiciairement remis en cause ;

La cessation du trouble ou de la voie de fait résultant de l'occupation des parcelles litigieuses par la SCI RIVIERA CITY MARKET postérieurement à celle de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS relève bien de la compétence du juge des référés ;

Cette compétence ne peut valablement lui être déniée sous le prétexte de contestation sérieuse née de l'action en annulation de vente et en radiation d'inscription dont la preuve n'est d'ailleurs pas rapportée ;

Il convient en conséquence de confirmer l'ordonnance critiquée sur ce point ;

Sur les mesures d'expulsion et d'enlèvement de la grue

Il est établi que l'occupation des parcelles litigieuses et l'installation de la grue par la SCI RIVIERA CITY MARKET sont postérieures à la possession desdites parcelles par la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat d'état de lieux en date du 24 juin 2016 ;

Ainsi la présence de la SCI RIVIERA CITY MARKET trouble la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS dans sa possession ;

Aussi, le juge des référés a-t-il, à bon droit, ordonné le déguerpissement de la SCI RIVIERA CITY MARKET et l'enlèvement de la grue par elle installée sur les parcelles litigieuses ;

Il convient dès lors de confirmer l'ordonnance critiquée sur cet autre point ;

Sur les dépens

L'appelante succombe ;

Il échet de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'urgence et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Déclare recevable l'appel de la SCI RIVIERA CITY MARKET relevé le 14 juillet 2016 de l'ordonnance de référé N° 2740/2016 rendue le 11 juillet 2016 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

AU FOND

L'y dit cependant mal fondée ;

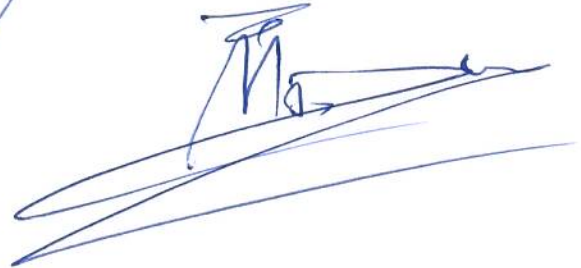
L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

 Met les dépens à la charge de la SCI RIVIERA CITY MARKET ;

En foi de quoi, le présent arrêt prononcé publiquement par la Cour
d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



Ns 00 28 27 79

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....24 JAN 2019.....

REGISTRE A.J. Vol.....F°.....

N°.....Bord...../.....

REÇU : Dix huit mille francs

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

