

G/S

N° 500

DU 24/11/2017

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 24 NOVEMBRE 2017

AFFAIRE :

LA STE METAL TRANSPORT SA
dite MTT

(SCPA LEX WAYS)

C/

M. MAHMOUD MOHAMAD
MEHIDDINE ET 01 AUTRE

(Me KOUAME BI IRITIE)

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi 24 Novembre deux mil dix sept**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président **PRESIDENT** ;
Monsieur **MOUSSO GNAMIEN PAUL** et Monsieur **TRAORE DJOUHATIENE**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,
Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUDA**,
Greffier,

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

ENTRE : La **Société METAL TRADING TRANSPORT SA** dite **MTT**, Société Anonyme au capital de 1.000.000.000 F CFA, immatriculée au RCCM sous le numéro 203747, dont le siège social est sis à Abidjan au Boulevard de Marseille, Résidence le HOME, prise en la personne de son représentant légal Monsieur GERARD BRENNER, son Président Directeur Général ;

APPELANTE

Représentée et concluant par la SCPA LEX WAYS,
Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : 1- Monsieur **MAHMOUD MOHAMAD MEHIDDINE**, né le 05 Mai 1975 à ZRARIEH (LIBAN) Directeur de Société, de nationalité Libanaise, demeurant à Abidjan Marcory, BIETRY;



2- La Direction du Domaine, de la Conservation Foncière de l'Enregistrement et du Timbre (DDCFET), prise en la personne de Monsieur le Conservateur de la propriété Foncière et des Hypothèques d'Abidjan, demeurant es qualité à Abidjan Plateau, immeuble Alpha 2000, 12^{ème} étage ;

INTIMES

Représentés et concluant par Maître KOUAME BI IRITIE, Avocat à la Cour, leur conseil ;

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 du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance N° 3831 du 31 Juillet 2013 non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 07 septembre 2016, la Société METAL TRADING TRANSPORT dite MTT a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné M. MAHMOUD MOHAMAD MEHIDDINE et 01 autre à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 21 septembre 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° 1334 de l'an 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 24 mars 2017 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 02 juin 2017, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 07 juillet 2017 ; date à laquelle il a été rabattu et l'affaire renvoyée au 10 novembre 2017 pour retenue. A cette date l'affaire a été mise à nouveau en délibéré pour le 24 novembre 2017 ;

Advenue l'audience de ce jour, 24 novembre 2017, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit du 07 septembre 2016, la société Métal Trading Transport dite MTT a relevé appel de l'ordonnance numéro 3831 rendue le 31 juillet 2013 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui a rétracté l'ordonnance numéro 4108/2011 du 18 août 2011 et radié en conséquence, la prénotation qu'elle a prise sur le titre foncier numéro 14.875 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Au soutien de son appel, la société MTT expose que dans le cadre de ses activités commerciales, elle a contracté un prêt d'un montant d'un milliard (1.000.000.000) de francs auprès de la banque Omnifinance devenue successivement Accès Bank puis Afriland First Bank ;

Elle ajoute que depuis la crise politico-militaire qu'a connue la Côte d'Ivoire, elle a rencontré des difficultés à rembourser ce prêt, ce qui a conduit à la fermeture de sa gare de Bouake représentant 60% de son chiffre d'affaires et la mise en chômage technique de plusieurs employés avant de s'étendre aux autres villes et à la cessation définitive de ses activités ;

Elle précise que la banque créancière ayant obtenu de ce fait plusieurs décisions de justice relatives à son endettement auprès de cette banque, celle-ci a entrepris d'exécuter lesdites décisions en réalisant les garanties qu'elle lui avait consenties au moment des accords de prêt ;

Elle affirme que dans ce cadre, la banque a dû réaliser une hypothèque consécutivement à un jugement numéro 1109/CIV 2C rendu le 03 mai 2010 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui a adjugé l'immeuble sur lequel elle portait et qui est situé à la zone industrielle de Koumassi et qui formait le lot numéro 184 îlot 11, objet



du titre foncier numéro 14875 de la circonscription foncière de Bingerville à ladite banque faute d'enchérisseur ;

Elle indique que la banque a, à son tour cédé ledit immeuble à Mahmoud Mohamad qui a entrepris de faire les formalités administratives de mutation ; selon elle, c'est à cette étape que le nouvel acquéreur s'est heurté à une prénotation inscrite par la société MTT sur le titre foncier pour préserver ses droits ;

Elle conclut que pour vaincre cet obstacle, Mahmoud Mohamad a saisi le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui a pris la décision déferée devant la Cour d'Appel ;

Elle plaide l'incompétence du juge des référés au motif que celui-ci ne pouvait se prononcer sur un tel litige sans préjudicier au fond de l'affaire, notamment sans apprécier les conditions dans lesquelles l'inscription a été faite; pour elle, cette prénotation se justifie au regard des décisions annulant la vente judiciaire tant en première instance, en appel qu'en cassation à la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage; elle-en conclut que le bien n'ayant jamais quitté son patrimoine, la banque ne pouvait procéder à sa vente aux enchères ; elle prie par conséquent la Cour de déclarer le juge des référés incompétent pour connaître de cette affaire ;

Au fond, elle affirme que les fondements juridiques de la prénotation ont été confirmés par un jugement du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, confirmé par le Cour d'Appel de ce siège et un arrêt de la CCJA rejetant le pourvoi formé contre ledit arrêt ; par conséquent, elle relève que Mahmoud Mohamad ne peut venir en radiation de la prénotation, rien ne lui permettant de prétendre à une inscription de ses droits sur le titre foncier ; elle demande à la Cour, d'infirmer l'ordonnance attaquée puis statuant à nouveau, de débouter Mahmoud Mohamad de sa demande en rétractation de l'ordonnance sur requête numéro 4108/2011 datée du 18 août 2011;

Pour sa part, Mahmoud Mohamad plaide in limine litis, la nullité de l'acte d'appel et par conséquent, l'irrecevabilité de l'appel de la société MTT ; il fait valoir que l'appel de la société MTT ne vise pas

l'ordonnance de référé numéro 3831 du 31 juillet 2016 et qu'aucune décision de ce type n'est intervenue entre les parties à cette date ;

En effet explique-t-il, l'acte d'appel ne porte mention d'aucune date de décision alors que selon l'article 164 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la mention de la date de la décision attaquée est nécessaire à la validité de l'exploit ; il en conclut que cette disposition étant essentielle, sa violation constitue une nullité pour laquelle il n'est pas besoin que le plaideur démontre un quelconque préjudice ; il sollicite de la Cour qu'elle annule l'acte d'appel et par voie de conséquence, déclare l'appel irrecevable ;

Au fond, il argue que selon les termes de l'article 159 du décret du 26 juillet 1932, seules les personnes dont les droits réels immobiliers ont été lésés par une inscription peuvent en demander la modification ou l'annulation suivant la procédure de la prénotation décrite à l'article 160 dudit décret ;

Il soutient que Mahmoud Mohamad n'ayant jamais rapporté la preuve de l'existence d'une inscription qui lui cause un préjudice, puisque ni la banque, ni même un tiers n'ont inscrit de droit sur le titre foncier en cause ; selon lui, la requête de Mahmoud Mohamad aurait dû être rejetée à cette étape parce que l'ordonnance rendue n'a lésé aucun droit réel immobilier d'une part et d'autre part, la procédure de prénotation telle qu'elle a été faite dans le présent cas n'est rien d'autre qu'un moyen de pression au profit de la société MTT dans la mesure où elle n'a engagé aucune procédure au fond ainsi que le prévoit l'article 160 du décret précité pour revendiquer des droits ; il demande à la Cour de déclarer l'appel mal fondé et de confirmer l'ordonnance querellée ;

MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ont comparu et conclu ; il convient de statuer par arrêt contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;



En la forme

Aux termes de l'article 239 alinéa 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « est également susceptible d'appel, l'ordonnance qui statue sur une demande en rétractation » ;

Il est constant ainsi que cela résulte des pièces du dossier de la procédure que la prénotation ayant été inscrite par voie d'ordonnance sur requête, Mahmoud Mohamad ne pouvait obtenir gain de cause, c'est-à-dire la radiation de ladite prénotation que par la voie du référé ;

Aussi, convient-il de dire et juger que c'est à tort que l'intimé soulève l'incompétence du juge des référés ; il y a lieu de rejeter ce moyen sans fondement juridique et de dire que c'est à bon droit que le premier juge a retenu sa compétence ;

Au fond

Aux termes de l'article 160 du *décret* du 16 juillet 1932, « 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 Section, rendue sur requête a charge de lui en référer.... » ;

Il résulte des faits de la cause que la société Afriland First Bank ayant vendu le terrain litigieux a Mahmoud Mohamad, la société MTT n'avait d'autre moyen pour empêcher l'inscription de celui-ci au livre foncier que d'inscrire une prénotation sur le titre foncier ;

Contrairement à la motivation du premier juge, non seulement la prénotation litigieuse tend à la modification d'une inscription, celle de la société MTT au profit de celle de Mahmoud Mohamad, mais elle est une mesure préventive ainsi que le texte de l'article 160 même le prévoit et partant une mesure conservatoire puisqu'elle doit être fait avant toute action au fond ;

Il y a lieu de déclarer l'appel de la société MTT bien fondée, d'infirmer l'ordonnance attaquée et statuant à nouveau, de débouter Mahmoud Mohamad de sa demande en rétractation de l'ordonnance

numéro 4108/2011 du 18 août 2011 par laquelle le Président du Tribunal a inscrit la prénotation sur le titre foncier numéro 14875 de la circonscription foncière de Bingerville au profit de la société MTT ;

Sur les dépens

Mahmoud Mohamad ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit la société MTT en son appel ;

Au fond

L'y dit bien fondée ;

Rejette l'exception de nullité de l'acte d'appel ;

Infirme en conséquence l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau, déboute Mahmoud Mohamad de sa demande en rétractation ;

Le condamne aux dépens ;

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.

N: 0086 1961

D.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 06 MARS 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 19

N° 385 Bord. 1107

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, d.

l'Enregistrement et du Timbre



