

KKA

N°678

Du 11/06/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE

Sa Majesté Nanan KANGA
ASSOUMOU
(SCPA FORTUNA)

C/

1-Madame OTCHOUMOU
JEANNETTE

2-Monsieur YABA MAURICE
JEAN-NOËL et autres
(Me ANDJEMIAN SERGE-ERIC)



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE
ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU MARDI 11JUN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi onze juin deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER ;

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

ENTRE

Sa Majesté Nanan KANGA ASSOUMOU, 21^{ème} roi des Abouré EHE, de nationalité ivoirienne, demeurant à Moossou;

APPELANT.

Représenté et concluant par le canal de la SCPA FORTUNA, Avocats à la cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Aghien Las Palmas, Résidence SICOGI 2^{ème} Tranche, bâtiment M, 04 BP 1894 Abidjan 04 ;

D'UNE PART,

ET :

1-Madame OTCHOUMOU JEANNETTE, née le 02 Février 1949 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Port-Bouët;

2-Monsieur YABA MAURICE JEAN-NOËL, né le 05 Novembre 1939 à Ebobo, Planteur, domicilié à Grand-Bassam;

ET TOUS LES AUTRES

INTIMÉS,

Représentés et concluant par le canal de Maître ANDJEMIAN Serge-Eric Khadjaud, Avocat à la cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Treichville gare de Bassam, centre commercial KOUBESSY, entrée A, 1^{er} étage, tél : 01-21-33-13;

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 droits ;

FAITS : La section de Tribunal de Grand-Bassam, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance n°79 du 15 janvier 2019, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 11 Mars 2019, **Sa Majesté Nanan KANGA ASSOUMOU** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné **Madame OTCHOUMOU JEANNETTE, Monsieur YABA MAURICE JEAN-NOËL et tous les**

autres, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 19 Mars 2019 pour entendre infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°366/19;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue, 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 11 Juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 11 Juin 2019, 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 et moyens des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 11 mars 2019, Sa Majesté KANGA Assoumou a relevé appel de l'ordonnance N° 76 rendue le 15 janvier 2019 par le Président de la Section de Tribunal de GRAND-BASSAM, qui a rejeté sa demande en rétractation de l'ordonnance de prénotation n° 308 du 14 septembre 2018 et l'a condamné aux dépens ;

Il ressort des énonciations de l'ordonnance attaquée que par exploit en date du 06 novembre 2018, Nanan KANGA Assoumou a

assigné madame OTCHOUMOU Jeannette et 24 autres par devant la juridiction présidentielle de la section de Tribunal de Grand-Bassam aux fins de voir ordonner la rétractation de l'ordonnance N°308 du 14 septembre 2018 ;

Au soutien de son action, Nanan KANGA Assoumou expose que courant année 2013, les nommés Moussa BALLO, Amidou KONE, OUBDA Zakari, YABA Maurice Jean-Noël, AMAN N'guessan Bruno et Tchègbè TRAORE ont décidé de réaliser un lotissement sur leurs parcelles rurales sises à Yakassé 1 dans la commune de GRAND-BASSAM, suite à une convention passée avec le royaume de Moossou ;

Il explique que ledit lotissement ayant été approuvé par l'arrêté n° 14-0852/MCLAU/DGUF/SDAF du Ministre de la construction et de l'urbanisme, les lots ont été répartis entre les différents intervenants et le royaume de Moossou, de sorte que chaque partie pouvait disposer de ses parcelles ;

Il fait valoir que les conditions des articles 159 et 160 du décret du 26 juillet 1932 portant organisation des propriétés foncières en Afrique occidentale française relatives à la prénotation ne sont pas réunies en l'espèce;

Il soutient que la prénotation ne peut intervenir que pour un immeuble ayant fait l'objet d'une immatriculation puisque la mention doit être portée au livre foncier, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Il ajoute que ladite mention doit léser les droits de celui qui l'a requiert, or la preuve d'un tel préjudice n'est pas rapportée ;

Il estime que la requête aux fins de prénotation doit être rejetée parce qu'elle vise toutes les parcelles sans distinction comme s'il s'agit de biens indivis, et les requérants ne prouvent pas que ces parcelles concernent l'assiette du lotissement YAKASSE-RESIDENTIEL ;

Il affirme qu'à défaut d'identifier les parcelles en cause par une expertise, l'ordonnance aux fins de prénotation doit être rétractée ;

En réplique, les défendeurs déclarent que le village de Yakassé dépend du département de GRAND-BASSAM et non du royaume de Moossou et qu'ils jouissent d'une occupation continue sur les parcelles depuis plus de 30 ans, jouissance matérialisée par des attestations de plantations délivrées par l'autorité compétente ;

Ils soutiennent par ailleurs que le lotissement querellé a absorbé leurs parcelles qui en constituent l'assiette et sur laquelle porte leur action collective ;

Ils ajoutent que la demande d'expertise pour identifier les parcelles justifie d'ailleurs l'inscription de la prénotation en attendant la réalisation de ladite identification et que les dispositions des articles 159 et 160 du décret susvisé n'ont pas été violées ;

Le Juge des référés pour rejeter la demande en rétractation de l'ordonnance de prénotation a relevé que la question de la propriété des parcelles litigieuses n'a pas encore été tranchée et que la prénotation qui empêche la libre disposition de l'immeuble en cause, permet au propriétaire du bien de ne pas être lésé;

En cause d'appel, Nanan KANGA Assoumou, par les écritures de la SCPA FORTUNA, soutient qu'aux termes des articles 159 et 160 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française, la prénotation est une mention provisoire et conservatoire portée au titre foncier par une partie qui entend faire modifier ou annuler une inscription qui lèse ses intérêts en attendant l'issue de l'action engagée à cette fin ;

Il en déduit que le juge ne peut autoriser l'inscription d'une prénotation que si l'immeuble concerné a fait l'objet d'une immatriculation au titre foncier et que les droits du propriétaire sont menacés par une autre inscription au livre foncier ;

Il souligne que la décision du premier juge ne fait ressortir aucun de ces éléments ;

Il signale que les intimés ne rapportent pas la preuve aussi bien de l'immatriculation de l'un des lots issus du lotissement, que de l'inscription d'un droit par le requérant ;

Il fait valoir en outre que l'ordonnance aux fins de prénotation a autorisé les intimés à inscrire une prénotation sur toutes les parcelles visées dans la requête alors que chacun d'eux a ses droits sur sa parcelle précise ;

Il indique qu'il aurait fallu préciser pour chacun des intimés, les lots et ilots sur lesquels se trouvent ses parcelles, surtout qu'ils n'ont pu prouver comme ils l'affirment que leurs parcelles constitueraient

pour la quasi-totalité, l'assiette du lotissement YAKASSE RESIDENTIEL, cette preuve ne pouvant résulter que d'un rapport d'expertise ;

Pour ces raisons, l'appelant sollicite l'infirmité de l'ordonnance attaquée ;

Les intimés régulièrement, cités au cabinet de Maître ANDJEMIAN Serge-Eric Khadjaud, leur conseil, n'ont pas conclu en appel ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les intimés ont été cités au cabinet de leur conseil ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Nanan KANGA Assoumou a relevé appel de l'ordonnance critiquée dans les formes et délais légaux ;
il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

Sur la demande en rétractation de l'ordonnance de prénotation

Aux termes 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 inscription sommaire préventive, dite prénotation, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le Tribunal. Cette prénotation doit être autorisée par le Président du Tribunal, à charge de lui en référer ;

Il résulte de cette disposition que la prénotation est une mention portée à titre provisoire et conditionnelle sur un Titre foncier ;
Elle a pour rôle de conserver provisoirement, un droit existant mais contesté de sorte que toute partie qui intente une action en

justice, dans le but de revendiquer un droit susceptible d'être inscrit sur le titre foncier, peut solliciter une prénotation dans le but de protéger ce droit éventuel ;

En l'espèce, l'inscription de la prénotation qu'ont obtenu les intimés permet d'assurer la garantie des droits réels qu'ils soutiennent avoir sur leurs lots intégrés au lotissement de Yakassé 1 dans la commune de GRAND-BASSAM;

Il résulte tant de la requête aux fins d'être autorisé à inscrire une prénotation que des énonciations de l'ordonnance attaquée que les intimés ont initié une instance en revendication de propriété et en cessation de trouble qui est encore en cours ;

Il s'ensuit que contrairement aux allégations de l'appelant, c'est conformément aux dispositions des articles 159 et 160 du décret susvisés que les intimés ont sollicité et obtenu l'ordonnance de prénotation pour la conservation provisoire de leur droit ;

Il y a lieu de déclarer Nanan KANGA Assoumou mal fondé en son appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Nanan KANGA Assoumou succombe à l'instance ;

Il convient de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

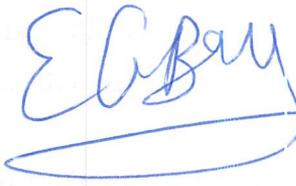
En la forme

Déclare Sa Majesté KANGA Assoumou recevable en son appel relevé de l'ordonnance N° 76 rendue le 15 janvier 2019 par le Juge des référés de la Section de Tribunal de GRAND-BASSAM ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;
Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;
Met les dépens de l'instance à a charge ;


GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan


Maître KOUA K. André
Greffier

- N80339769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 OCT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 115 F° 815
N° 1553 Bord 553, 815
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

