

CSO

Arrêt
N°775
Du 25/06/19
ARRET
CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE
CIVILE

AFFAIRE

LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE LOTUS
« Dite SCI LOTUS »

SCPA SAKKO-
YAPOBI-FOFANA ET
ASSOCIES

C/

LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE CAP
OUEST
IMMOBILIER « SCI CAP
OUEST IMMOBILIER »

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

29 JUI 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 25 JUN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville ; en son audience publique ordinaire du mardi 25 juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de chambre, PRESIDENT ;

Madame **YAVO Chéné épse KOUADJANE**
et **Monsieur GUEYA Armand**,
Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **GOHO Herman David**,
Attaché ; Greffier ;

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

ENTRE

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LOTUS « Dite SCI LOTUS », Société Civile Immobilière au capital de 6.000.000 FCFA dont le siège social est à Abidjan Treichville, zone 3, 01 BP 61 Abidjan 01, représentée par son gérant Monsieur Georges Emile VANDENBROUCK, de nationalité Ivoirienne, carrossier, demeurant es-qualité audit siège ;

APPELANT

Représenté et concluant par la **SCPA SAKKO-YAPOBI-FOFANA ET ASSOCIES**, Avocat à la Cour, leur Conseil ;

D'UNE PART

ET :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CAP OUEST IMMOBILIER abrégé SCI CAP OUEST IMMOBILIER, au



GROSSE EXPEDITION
Délivrée, le 25/06/2019
à la SCPA CAP OUEST

capital de 2.00.000.000 FCFA, immatriculée au RCCM sous le n°CI-ABJ-2013-b-10677, dont le siège social est à Abidjan zone 3, Rue des brasseurs, île de petit Bassam, 01 BP 2085 Abidjan 01, prise en la personne de son gérant Monsieur HOJEIJ ALI, de nationalité, demeurant es-qualité audit siège ;

INTIME

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

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

FAITS :

Le Tribunal de première instance d'Abidjan-plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu l'ordonnance de référé N°628 du 01 février 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du mardi 28 février 2018, Monsieur LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LOTUS « Dite SCI LOTUS » a déclaré interjeter appel de l'ordonnance, sus-énoncé et a par le même exploit assigné LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CAP OUEST IMMOBILIER en abrégé SCI CAP OUEST IMMOBILIER à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 09 mars 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°391 de l'an 2018;

L'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 20 Avril 2018;

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 16 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 25 juin 2019, la Cour vidant Son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier

Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 28 février 2018 de Maître M'BAI Kouassi Denis, huissier de justice à Touba, la Société Civile Immobilière LOTUS dite SCI LOTUS, ayant pour conseil, la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & Associés, Avocats à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance de référé n°628/2018 du 1^{er} février 2018 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

Nous déclarons incompetent au profit de la juridiction du fond, à connaître de l'action principale en démolition du mur querellé sollicitée, par la SCI CAP OUEST ;

Cependant déclarons la SCI CAP Ouest recevable en sa demande additionnelle tendant à la remise en état de la situation qui prévalait entre les parties avant la construction du mur litigieux érigé par la SCI Lotus ;

L'y disons partiellement fondée ;

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Disons que le mur érigé par la SCI LOTUS obstrue une servitude de passage ;

Par conséquent, ordonnons à la SCI LOTUS de permettre par tous moyens aux locataires et riverains, de la SCI CAP OUEST d'avoir accès à ladite servitude afin de permettre à ceux-ci d'accéder de manière régulière à leurs parkings et locaux, et ce sous astreinte comminatoire de 5.000.000 FCFA par jour de retard, et par acte de résistance constaté à compter de la signification de la présente décision ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse ;

Il ressort des pièces de la procédure que par une ordonnance de référé n°4135 rendue le 15 décembre 2017 à l'occasion d'un litige ayant opposé les parties, la juridiction présidentielle a ordonné la suspension des travaux de construction entrepris par la Société SCI LOTUS sous astreinte comminatoire ;

En dépit de ladite ordonnance, cette dernière a élevé un mur sur la parcelle en cause, obstruant le passage des locataires et riverains de l'immeuble de la SCI CAP OUEST Immobilier ;

Par exploit en date du 28 décembre 2017, la Société CAP OUEST IMMOBILIER a saisi le juge des référés aux fins de destruction du mur ;

Elle a expliqué au soutien de son action qu'elle est propriétaire d'un immeuble mitoyen à celui de la SCI LOTUS ;

Elle a indiqué que la parcelle sur laquelle est construit le mur a toujours constitué une servitude de passage utilisée tant par ses locataires que par les responsables de la SCI LOTUS pour accéder à leur parking, bureaux et hangars ; elle a soutenu que celle-ci ne peut donc être obstruée ;

Selon elle, l'attitude de la défenderesse s'analyse en une violation d'une décision de justice et constitue donc une voie de fait dont la cessation immédiate doit conduire à la démolition du mur ;

Par une demande additionnelle, la SCI CAP OUEST IMMOBILIER a sollicité du juge des référés ordonner à la SCI LOTUS de permettre par tous moyens à ses locataires et riverains d'accéder à leur parking et locaux sous astreinte comminatoire de la somme de dix millions de FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

En réplique, la SCI LOTUS a soulevé en la forme par le canal de son conseil, l'irrecevabilité de l'action en démolition du mur, en ce que l'ordonnance n°4153/17 précitée ayant ordonné la suspension des travaux, a été suspendue par ordonnance n°16/2016 du 11 janvier 2016 rendue par le Premier Président de la Cour d'Appel de céans et que ladite action est dès lors sans objet ;

Sur le fond, elle a relevé qu'elle est propriétaire de la parcelle litigieuse par la détention d'un certificat de mutation foncière sur celle-ci ; à ce titre, il ne peut lui être reproché d'avoir construit le mur querellé, surtout la parcelle ne constitue nullement une servitude légale de passage ;

En vue d'être éclairé sur le litige, le juge a ordonné un transport sur les lieux dont le rapport figure au dossier ;

Vidant sa saisine, la juridiction présidentielle s'est déclarée incompétente pour ordonner la démolition du mur au motif que cette mesure a un caractère définitif, mais a ordonné à la SCI LOTUS de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de permettre aux locataires et riverains de la SCI CAP OUEST d'avoir accès à la servitude et d'accéder de manière régulière à leurs parkings et locaux, sous astreinte comminatoire de 5.000.000 Francs CFA par jour de retard, au motif que, se fondant sur les documents produits au dossier et le procès verbal du transport sur les lieux, le mur en cause a été construit sur une servitude de passage obstruant ainsi l'utilisation de celle-ci par les tiers et que l'attitude de la SCI LOTUS constitue une voie de fait ;

Critiquant cette décision par le canal de son conseil, la SCI LOTUS fait valoir que d'une part, le juge ayant statué en qualité de juge de l'exécution, aurait dû se déclarer incompétent pour connaître de la demande additionnelle formulée par l'intimée, SCI CAP OUEST, et d'autre part, en sa qualité de juge des référés, il était incompétent pour connaître de ladite demande, laquelle préjudicie au principal en raison de ce qu'avant de prendre sa décision, le juge s'est posé des questions de fond relative à la servitude de passage et à la validité du certificat de mutation de propriété par elle détenu ;

Elle termine pour dire que la mesure d'astreinte comminatoire ne se justifie pas, et s'apparente à une sanction ;

Elle conclut en conséquence à l'infirmité de l'ordonnance attaquée ;

En réplique, la SCI CAP OUEST IMMOBILIER fait noter, par le canal de son conseil, que sa demande additionnelle est recevable et fondée, sur l'article 52 du code de procédure civile ;

Elle relève par ailleurs que le premier juge s'est borné à faire des constats et n'a donc nullement préjudicié au principal ;

Elle plaide la confirmation de l'ordonnance attaquée ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

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

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le présent appel est intervenu dans les, forme et de délai prescrites par les articles 164 et 228 du Code de procédure civile ;

Qu'il convient de le déclarer recevable;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant qu'il est acquis qu'outre des décisions à caractère provisoire ne préjudiciant pas au fond du litige, la juridiction des référés peut prendre des décisions en vue de mettre fin à des situations manifestement illicites ou faire cesser des voies de fait ou même prévenir un dommage imminent ;

Considérant que la SCI LOTUS se prévaut de son certificat de mutation foncière pour justifier la construction du mur querellé et de l'ordonnance n°16/2016 du 11 janvier 2016 rendue par le Premier Président de la Cour pour justifier la construction du mur querellé ;

Considérant cependant que figure au dossier un courrier n°001762 du 30 septembre 2013 de la Direction Générale de l'Urbanisme et du Foncier adressé à la Brigade de Contrôle et des Investigations du Ministère de la Construction qui a relevé une obstruction de la voie sur la parcelle en cause ;

Qu'en outre, par courrier en date du 10 septembre 2014 adressé au Directeur du Domaine Urbain, la Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux du Ministère de la Construction a sursis à la délivrance de tout acte administratif sur la parcelle querellée ;

Qu'il s'ensuit que le caractère privatif de la parcelle sur laquelle le mur est élevé n'est pas établi ;

Considérant par ailleurs que le procès verbal de transport sur les lieux, ordonné par le juge a révélé que la construction du mur obstrue deux accès au parking de la SCI CAP OUEST et ferme le passage du parking abritant les véhicules des riverains et locataires de la SCI CAP OUEST, alors même que la parcelle sur laquelle le mur a été construit a toujours servi de passage à ces derniers pour accéder à leurs parking et locaux ;

Que dès lors, c'est à bon droit que l'ordonnance querellée a ordonné à la SCI LOTUS de permettre, par tous les moyens aux locataires et riverains de la SCI CAP OUEST d'accéder régulièrement à leurs parking et locaux ;

Qu'il y a lieu de confirmer ladite ordonnance ;

Sur les dépens

Considérant que la SCI LOTUS succombe ;
Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière civile et en dernier ressort ;

En la forme

Déclare la Société Civile Immobilière LOTUS dite SCI LOTUS recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n°628/2018 du 1er février 2018 rendue par la Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Au fond

L'y dit cependant mal fondée ;
L'en déboute ;
Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;
La condamne aux dépens ;

*Ainsi, fait et jugé les jours mois et an que dessus ;
Et ont signé le Président et le Greffier*

N10339766

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....**26 SEP 2018**.....
REGISTRE A. J. Vol.....F°.....
N°.....Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

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