

18/07

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE
AUDIENCE DU MARDI 02 JUILLET 2019**

G-YS/M-ABNL

ARRET N°804
DU 02/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

YAYON CHARLES
(LE CABINET DE MAÎTRE
CHARLES CAMILLE AKESSE,
AVOCAT)

C/

UNAGI - CI
(LA SCPA SAKHO-YABOBI-
FOFANA, Avocats)

La Cour d'Appel d'Abidjan, quatrième Chambre Civile,
Commerciale et Administrative séant au palais de Justice
de ladite ville, en son audience publique ordinaire du
mardi deux juillet deux mil dix-neuf à laquelle
siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse
LEPRY, Président de Chambre,

PRESIDENT ;

Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse
WOGNIN et Madame TOURE BIBA épouse OLAYE,
Conseillers à la Cour,

Membres ;

Avec l'assistance de Maître YEO SIRIKI,

Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur YAYON Charles, né le 01 janvier 1963 à
Abidjan- Abobo-Baoulé, Comptable, de nationalité
ivoirienne, domicilié à Abidjan Abobo-Baoulé I3 Abidjan
I3 ;

APPELANT ;

Représenté et Concluant par le Cabinet de Maître
Charles Camille AKESSE, Avocat ;

D'UNE PART ;

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

02 6 JUN 2019



Et :

L'Union Nationale Des Agents Des Impôts De Côte d'Ivoire (UNAGI-CI), Association syndicale représentée par Monsieur BOHUE YVAN, son Secrétaire Général, cadre à la Direction Générale des Impôts et également de Monsieur AMANI Konan Edouard, prétendument Secrétaire Général dudit syndicat, Tel : 20 22 65 09, 20 BP 1570 Abidjan 20 ;

INTIMEE ;

Représentée et Concluant par la SCPA SAKHO-YABOBI-FOFANA, Avocats ;

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 de référé N°4772 du 05 décembre 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 28 février 2019 de Maître BROU KOUAME Huissier de Justice à Abidjan, Monsieur YAYON Charles, a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné L'Union Nationale Des Agents Des Impôts De Côte d'Ivoire (UNAGI-CI), à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 12 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° 336 de l'année 2019 ; Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs 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 02 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 juillet 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, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 28 février 2019, Monsieur YAYON Charles, représenté par Maître Charles Camille AKESSE, Avocat à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance de référé n°4772 rendue le 05 décembre 2018 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

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

Rejetons l'exception d'incompétence et les fins de non-recevoir ;

Nous déclarons compétent ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent ;

Vu l'urgence ;

Recevons l'UNAGI-CI en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

En conséquence, ordonnons l'enlèvement et la destruction des pancartes érigées sur les terrains objet des ACD numéros NI5-6399 du 28 décembre 2015 et N°16-7505 du 23 août 2016, sous astreinte comminatoire de 50 000 francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

Condamnons Monsieur YAYON Charles aux entiers dépens ;

Au soutien de son appel, Monsieur YAYON Charles explique qu'il est propriétaire d'une parcelle de terre de 15 ha 36 a et 05 ca en vertu d'une attestation de propriété coutumière à lui délivrée, le 07 juillet 1997, par le chef du village d'Abobo-Baoulé ;

Il ajoute que le lotissement d'Abobo-Baoulé 3^{ème} extension de la Commune d'Abobo dont est issue cette parcelle a été approuvé par les autorités administratives le 05 avril 2005 ;

Cependant, poursuit-il, alors que son droit de propriété ne souffre d'aucune contestation, il a constaté que des travaux de fouille étaient en cours sur les parcelles mitoyennes à la sienne par l'Union Nationale Des Agents Des Impôts de Côte d'Ivoire dite UNAGI-CI,

qui les aurait acquises de la grande famille LOBA Nathanaël dont font partie les familles GBADONAN et AKOUEDO ;

Ainsi, pour prévenir tout litige, étant entendu que lesdits travaux empiétaient sur sa propriété, il a fait poser des pancartes sur son terrain indiquant clairement les limites de celui-ci ; c'est dans ces conditions, qu'il a été assigné devant le juge des référés par l'UNAGI-CI aux fins qu'il lui soit fait injonction d'enlever et démolir ses pancartes sous astreinte ; lequel juge a rendu la décision dont appel, critiquable à plusieurs points de vue :

-d'abord, il excipe de l'incompétence du juge des référés pour violation de l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative, en raison de l'existence d'une contestation sérieuse ;

A cet égard, il indique que pour rejeter cette exception, ce juge, après avoir effectué un transport sur les lieux pour dit-il, s'assurer d'une opinion exacte, a admis qu'en l'espèce, il n'y avait pas de contestation sérieuse, aux motifs que d'une part, il était constant que la propriété de sa famille à lui et celle de l'UNAGI-CI sont séparées par le Boulevard « LATRILLE » et que d'autre part, les pancartes en cause avaient été implantées sur la parcelle sur laquelle elle détenait des arrêtés de concession définitive non contestés ;

Or, relève-t-il, non seulement il n'a jamais été établi ni même allégué que les parcelles de terres en cause sont séparées par le Boulevard « LATRILLE » ; mais bien plus, les extraits topographiques produits par lui attestent que sa propriété s'étend de part et d'autre dudit boulevard contrairement aux déclarations du juge des référés ;

Par ailleurs, il ressort des arrêtés de concession définitive fondant sa décision que la superficie totale des deux parcelles de l'UNAGI-CI est de 5 ha 26 a 44 ca et non de 6 ha 90 a 40 ca comme alléguée par elle, de sorte qu'il en résulte une différence de 1ha 63 a 96 ca qui étaye clairement son empiètement, puisqu'elle a outrepassé les limites de son terrain eu égard à la proximité de leur deux parcelles de terre ;

En conséquence, la contestation soumise au juge des référés mettant en exergue, selon lui, des questions relatives à l'identification des parcelles revendiquées, leurs limites exactes et à l'effectivité d'un empiètement par l'une des parties, qui du fait de leur technicité nécessitent le recours à un expert, elles touchent au fond du litige et échappent, dès lors, à la compétence de ce juge au regard des dispositions de l'article 226 sus visé ;

-ensuite, l'appelant estime que le premier juge a omis de statuer sur son chef de demande tendant à déclarer l'action de l'UNAGI-CI irrecevable pour défaut de qualité à agir de son représentant légal, Monsieur AMANI KONAN Edouard, conformément à l'article 03 du code de procédure civile, commerciale et administrative, d'autant que n'étant pas le secrétaire général de l'UNAGI-CI, lequel répond au nom de BOHUE Yvan, il n'est pas habilité à la représenter en justice ;

A titre subsidiaire, il conclut au rejet de la demande de l'UNAGI-CI, puisqu'il estime qu'en retenant « qu'il est constant que les pancartes construites sous la forme d'un mur ont été faites sur la parcelle sur laquelle l'UNAGI-CI détient des arrêtés de concession définitive » et ce sur la base d'une évaluation faite à vue d'œil, sans prendre en considération ni la différence de terrain invoquée, ni l'avis d'un expert en raison de la complexité du litige, le juge des référés n'a pas fait une saine appréciation de la cause ;

Ce faisant, il allègue que les pancartes litigieuses ayant été érigées sur son terrain et non sur celui de l'intimée, la Cour devra principalement déclarer le juge des référés incompétent ou déclarer l'action de l'UNAGI-CI irrecevable, à défaut, la débouter de sa demande en démolition desdites pancartes comme étant mal fondée ;

Résistant à l'exception d'incompétence opposée par l'appelant, l'intimée, fait valoir, par le canal de son Avocat, la Société Civile et Professionnelle d'Avocats (SCPA) SAKHO-YAPOBI-FOFANA et Associés, qu'il ressort tant des attestations de détentions coutumières à lui délivrées par les familles AKOUEDO et GBADONAN du village d'Abobo-baoulé auprès desquelles elle a acquis ses terres, que des arrêtés de concession définitive obtenues du Ministre de la construction et de l'urbanisme que les susdites

terres sont d'une contenance respective de 02 ha 72 a 79 ca et de 04 ha 17 a 61 ca, soit une superficie totale de 06 ha 60 a 40 ca tel que indiqué par elle ;

En outre, non seulement ces titres lui ont été délivrés à la suite d'une enquête de commodo et d'incommodo ouverte au public qui n'a enregistré aucune opposition, mais en plus, les procédures administratives préalables effectuées avant la délivrance des titres, le sont avec la délimitation des parcelles par les géomètres agréés du ministère de la construction ;

Au surplus, poursuit-elle, l'extrait topographique produit par l'appelant montre aisément que les 15 ha 36 a 05 ca revendiqué par lui sont situés de l'autre côté du boulevard « Latrille » ; d'ailleurs, l'arrêté d'approbation de lotissement dont il se prévaut ne mentionne nullement qu'il est détenteur de 15 ha de terre, se contentant d'approuver le plan dudit lotissement relativement à 57 îlots ;

L'intimée en conclut qu'il n'y a aucune confusion possible entre les parcelles de terres concernées, de telle sorte qu'il est loisible à la juridiction des référés de constater au vu des extraits topographiques versés aux débats par les parties que leurs terres sont séparées par le boulevard « Latrille » ;

Par conséquent, Monsieur YAYON Charles ne disposant pas de titre de propriété sur les parcelles de terre en cause contrairement à elle dont les titres de propriété sont incontestés, le fait qu'il ait implanté des pancartes sur ces parcelles constitue une voie de fait que le juge des référés a bien compétence pour faire cesser ;

De même, est inopérante la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de son représentant légal, opposée par lui, non seulement parce qu'elle n'a pas été soulevée avant tout débat au fond, mais encore, Monsieur AMANI KONAN Edouard a bel et bien été mandaté par l'UNAGI-CI pour mener des actions dans le cadre des opérations d'acquisition des terrains effectuées par celle-ci ;

Elle conclut donc à la confirmation de l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur YAYON Charles a été interjeté selon les forme et délai légaux ;

Qu'il sied de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur l'exception d'incompétence excipée par l'appelant

Considérant que pour prescrire la mesure d'enlèvement et de démolition des pancartes érigées par Monsieur YAYON Charles, le juge des référés du tribunal d'Abidjan a estimé qu'il n'y avait pas contestation sérieuse, en l'espèce, rejetant ainsi l'exception d'incompétence soulevée par lui ;

Qu'à cet égard, ce juge a conclu, après avoir effectué une descente sur le site litigieux, que les parcelles de terre des parties étaient séparées par le Boulevard « LATRILLE » et que ces pancartes avaient été édifiées sur les parcelles de terre sur lesquelles l'UNAGI-CI était bénéficiaire de titres de propriété définitifs incontestés ;

Mais considérant que d'une part, l'absence de contestation sérieuse implique l'évidence de la solution qu'appelle le point contesté ; or, pour prendre la mesure sus indiquée, le juge des référés s'est investi des pouvoirs reconnus au juge de la mise en état dans le cadre de l'instruction d'une procédure de fond, puisqu'il a dû procéder à une descente sur les lieux ;

Que d'autre part, il avait à apprécier, préalablement à la prescription de ladite mesure, la question de la réalité de l'empiètement allégué qui, parce qu'elle est d'ordre technique,

revêt un caractère sérieux, d'autant qu'elle ne pouvait être résolue par un simple examen visuel mais par les conclusions d'une personne avisée notamment un expert ;

Considérant qu'ainsi le juge des référés étant défini comme « le juge de l'évident et de l'incontestable », la demande en démolition de l'ouvrage construit en limite de propriété constitue une difficulté sérieuse de nature à exclure sa compétence ;

Que dès lors, en accordant la mesure concernée dans les circonstances sus évoquées, le juge des référés a manifestement outrepassé ses pouvoirs et méconnu les dispositions de l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative, qui lui interdisent de préjudicier au fond ;

Considérant que l'appelant ayant valablement argué de son incompetence à connaître du présent litige au profit du juge du fond, il convient de retenir ce moyen comme bien fondé et par suite, infirmer l'ordonnance déférée pour, statuant à nouveau, dire le juge des référés incompetent pour ordonner la mesure sollicitée par l'UNAGI-CI ;

Sur les dépens

Considérant que l'UNAGI-CI succombe ;

Qu'il échet de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare Monsieur YAYON Charles recevable en son appel ;

L'y dit bien fondé ;

Infirme l'ordonnance entreprise ;

Statuant à nouveau

Dit que le juge des référés est incompetent pour connaître du présent litige en raison de l'existence d'une contestation sérieuse ;

Condamne l'UNAGI-CI aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le greffier.

112032 9700

ENREGISTRE AU PLATEAU
L. 2.6 SEPT 2019
REGISTRE A. J. Vol. F°
N° Bord
REGU L'Appel, tous, francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affirmat