

24 000
KKA

N°852

Du 09/07/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

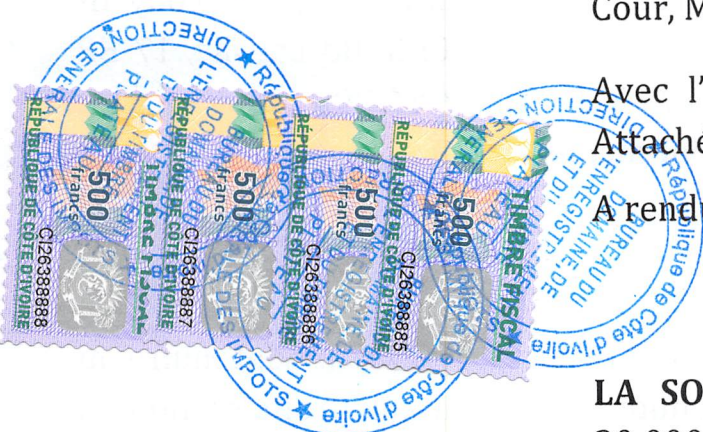
AFFAIRE

LA SOCIETE BICP GROUPE
(Me YAO KOFFI et MAMADOU
KONE)

C/

1-LA SCI EL DORIA
(Cabinet GUIRO & Associés)

2-Maître TRAORE MOUSSA



REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

.....
CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE
ET COMMERCIALE
.....

AUDIENCE DU MARDI 09 JUILLET 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 neuf juillet
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

LA SOCIETE BICP GROUPE, SARL au capital de
20 000 000 F CFA dont le siège social est à Abidjan
Treichville, 17 BP 65 Abidjan 17, représentée par
monsieur Jean-Pierre DRAI, gérant, de nationalité
française, demeurant es-qualité audit siège social;

APPELANTE.

Représentée et concluant par le canal de Maître YAO
KOFFI, et de maître Mamadou KONE, Avocats à la
Cour d'Appel d'Abidjan, 04 BP 2825 Abidjan 04, Tél :

22-42-66-72, Fax : 22-42-66-86 et 04 BP 979 Abidjan 04;

D' UNE PART.

ET:

1-LA SCI EL DORIA, au capital d'un million (1 000 000) F CFA dont le siège est sis à Cocody II-Plateaux, 7^{ème} tranche, 01 BP 2071 Abidjan, représentée par messieurs AGBANGBATIN A. Gilbert et BAMBA Mamadou, gérants, y demeurant audit siège social;

Représentée et concluant par le canal du cabinet GUIRO & Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody, Bd de France, immeuble APPY, Esc B 2^{ème} étage, Appt de gauche, Tél : 22-44-39-03, 08 BP 1256 Abidjan 08 ;

2-Maître TRAORE MOUSSA, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Cocody II-Plateaux Angré, Immeuble BICICI, Bd Latrille, 17 BP 859 Abidjan 17, Tél : 22-52-54-20, représenté et concluant par lui-même ;

INTIMÉS.

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 : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance n°279/19 du 15/01/2019, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 12 Mars 2019, **LA SOCIETE BICP GROUPE, SARL** au capital de 20 000 000 F CFA dont le siège social est à Abidjan Treichville, 17 BP 65 Abidjan 17, représentée par monsieur Jean-Pierre DRAIa déclaréinterjeterappel de l'ordonnancesus-énoncée et a par le même exploit assigné **LA SCI EL DORIA**, au capital d'un million (1 000 000) F CFA dont le siège est sis à Cocody II-Plateaux, 7^{ème} tranche, 01 BP 2071 Abidjan, représentée par messieurs AGBANGBATIN A. Gilbert et BAMBA Mamadou, gérants, y demeurant audit siège social et **Maître TRAORE MOUSSA**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 mars 2019 pour entendre infirmerladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°399/19;

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 09 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 09 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 des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 12 mars 2019, la société BICP GROUPE SARL, dont le siège social est sis à Abidjan-Treichville et ayant pour conseil maître YAO Koffi a relevé appel de l'ordonnance N°279 rendue le 25 janvier 2019 par la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan quia :

- ordonné la rétractation des ordonnances N°2399 du 24 août 2017 et N°3616 du 08 novembre 2018 rendues au profit de la société BICP et de la SCI EL DORIA ;
- ordonné la radiation des prénotations inscrites par ces sociétés, sur le titre foncier N°128.943 du 1er juillet 2018 ;
- Fait interdiction auxdites sociétés déposer tout nouvel acte de nature à empêcher l'enregistrement de l'arrêté de concession définitif sous astreinte comminatoire de 1.000.000 francs par acte et jour d'empêchement à compter de la signification de la présente décision ;
- autorisé maître TRAORE Moussa à se faire délivrer l'arrêté de concession définitive en date du 05 octobre 2017 ;

Il ressort des énonciations de l'ordonnance attaquée que par exploit en date du 04 janvier 2019, maître TRAORE Moussa a attiré à la société BICP GROUP CI SARL et la société Civile Immobilière EL DORIA dite, la SCI EL DORIA par devant la juridiction présidentielle du Tribunal d'Abidjan, aux fins de voir ordonner la mainlevée et la radiation des prénotations inscrites par ces sociétés à tort sur le titre foncier N°128.943 d'une superficie de 16 hectares 08 ares 21 centiares ;

Au soutien de son action maître TRAORE Moussa expose que la société BICP par acte du 18 avril 2015, l'a constitué en qualité de conseil à l'effet de récupérer une parcelle de terrain de 16 ha 08 a 21 ca située sur la voie de Grand Bassam sur laquelle elle détenait une lettre d'attribution datée du 11 février 2010, retirée par le ministère de la construction ;

Il fait savoir que pour lui permettre de mieux accomplir sa mission, son mandat de représentation a été renforcé par une procuration lui donnant le pouvoir de vendre la parcelle ci-dessus indiquée dès son retour au patrimoine de la société BICP GROUP CI SARL pour apurer les dettes contractées par celle-ci ;

Il signale avoir réussi, après maintes démarches au Ministère de la Construction, à faire retour de la parcelle à la société BICP Group CI SARL comme l'atteste la lettre en date du 11 août 2016 ;

Il souligne qu'il a dû à cette fin, acquitter sur ses fonds propres les sommes de 25.877.250 francs et 20.000.000 francs dues par la société BICP GROUP CI SARL défaillante respectivement à titre de droit et de taxes domaniale et fiscale ;

Il ajoute que la société BICP GROUP CI lui était ainsi débitrice de ces sommes et d'honoraires dont le montant lui avait été communiqué ;

Il relève qu'alors qu'elle ne s'est pas acquittée de sa dette, ladite société tentait à son insu de se faire délivrer le titre foncier ;

Il souligne qu'il a de ce fait saisi la juridiction présidentielle qui, par ordonnance N°2093 en date du 25 juillet 2017 a imposé au service compétent du Ministère de la construction de lui remettre l'arrêté de concession définitif établi au nom de la société BICP Group CI SARL, et autorisé à son profit, l'inscription d'une hypothèque conservatoire sur le titre foncier de la société BICP GROUP CI ;

Il précise avoir assigné la société BICP Group CI SARL et le conservateur en validation de l'hypothèque conservatoire ;

Il relève que la société BICP Group CI et la SCI EL DORIA ont, de façon injustifiée, fait inscrire des prénotations sur le titre foncier dont il s'agit ;

Maître TRAORE Moussa dans ses écritures en date du 10 janvier 2019 a fait des demandes additionnelles en sollicitant :

La rétractation des ordonnances des 1er juillet et 17 décembre 2018 ayant autorisé la prénotation sur le titre foncier ;

L'interdiction à la société BICP Group SARL et à la SCI EL DORIA de faire tout nouvel acte tendant à empêcher l'enregistrement de l'arrêté de concession définitive portant sur la parcelle dont il s'agit, ce sous astreinte comminatoire de 5.000.000 francs par acte et jour d'empêchement ;

Que la juridiction présidentielle constate l'existence d'une action en validation de l'hypothèque conservatoire ;

En réplique à ces prétentions et moyens, la société BICP GROUP SARL soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité de maître TRAORE Moussa aux motifs que les mandats à lui donnés ont été révoqués et que le juge des référés par

ordonnance N°4055 lui a interdit d'avoir accès à la parcelle litigieuse ainsi que tout acte constitutif de trouble ;

Subsidiairement, elle sollicite que maître TRAORE Moussa soit déclaré mal fondé en son action ;

La société EL DORIA quant à elle soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut d'intérêt pour agir, au motif que maître TRAORE Moussa ne peut agir en son nom propre, la procuration à lui donnée ayant été révoquée ;

Le juge des référés faisant application de l'article 3 du code de procédure civile a jugé que maître TRAORE Moussa a la qualité pour agir, motif pris de ce que la présente action a pour but de défendre les intérêts de ce dernier et que maître TRAORE est titulaire d'une créance dont le recouvrement est menacé par les agissements de ses débiteurs que sont les société BICP- Group CI SARL et sa partenaire la SCI EL DORIA ;

Le Premier juge s'appuyant sur les dispositions des articles 238 du code de procédure civile et 160 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française a dit caduque les ordonnances N° 2399 et 3616 autorisant l'inscription de prénotations au motif que les défenderesses n'ont initié aucune procédure en vue de la modification ou de l'annulation de l'inscription sur le titre foncier litigieux ;

Le premier juge a en conséquence ordonné leur rétractation ;

En outre, pour vaincre la résistance des défenderesses, la juridiction présidentielle a fait droit à la demande de maître TRAORE Moussa en assortissant sa décision d'une astreinte comminatoire ;

En cause d'appel, la société BICP Group SARL ayant pour conseils maître YAO Koffi et MAMADOU Koné reprend ses prétentions et moyens tenant à l'irrecevabilité de l'action de maître TRAORE Moussa pour défaut de qualité ;

Au fond, elle sollicite l'infirmité de l'ordonnance entreprise ;

A cette fin, elle excipe la nullité de l'ordonnance attaquée pour violation de l'article 226 du code de procédure civile en arguant de ce que le juge des référés a outrepassé ses pouvoirs en préjudiciant au fond ;

La société BICP relève que pour statuer comme il l'a fait, le juge des référés a dû se prononcer sur la validité du mandat spécial donné à

maître TRAORE Moussa, sur la matérialité des contributions financières personnelles alléguées par ce dernier pour la création du titre foncier ;

Elle invoque également la nullité de l'ordonnance entreprise pour violation des dispositions de l'article 106 du code de procédure civile au motif que la cause n'a pas été communiquée au Ministère Public ;

La société BICP Group CI SARL fait par ailleurs grief au juge des référés d'avoir ordonné la radiation des prénotations inscrites sur le titre foncier alors qu'il a lui-même relevé que maître TRAORE Moussa a obtenu une ordonnance autorisant l'inscription provisoire d'une hypothèque conservatoire sur le titre foncier N°128.943 du livre foncier d'Abidjan Sud au profit de maître TRAORE Moussa qui a par ailleurs initié une procédure encore pendante tenant à la validation de cette hypothèque ;

Aussi l'appelante sollicite-t-elle l'infirmerie de la décision attaquée et subsidiairement le maintien des prénotations jusqu'à la décision du juge du fond saisi;

En réplique, maître TRAORE Moussa affirme qu'en dépit de la révocation du mandat du 18 avril 2015, il détient une créance et un droit de poursuite contre la société BICP Group CI SARL, pour avoir rempli la mission qu'elle lui a assignée et exposé à cette occasion, des frais qui doivent lui être remboursés;

Il soutient qu'il adonc qualité et intérêt pour solliciter la radiation des prénotations en vue d'obtenir l'enregistrement de l'arrêté de concession définitive;

Au surplus, il fait valoir que la radiation des prénotations ainsi que l'enregistrement de l'arrêté de concession définitive obtenu profitent à la société BICP Group CI SARL, l'action en validation de l'hypothèque conservatoire initié, exige que le bien de sa débitrice, la société BICP, soit immatriculé au nom de cette dernière ;

Il en déduit que l'appel interjeté par cette dernière est donc sans objet ;

Aussi, maître TRAORE Moussa demande le débouté la société BICP Group CI SARL de son appel et la confirmation la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

La société EL DORIA par le biais de son conseil le cabinet GUIRO & Associés soutient en la forme que maître TRAORE Moussa est

irrecevable en son action pour défaut de qualité à agir, au motif que la procuration dont il se prévaut a été révoquée ;

Au fond, la société EL DORIA explique avoir acquis la parcelle litigieuse par devant le notaire de la société BICP CI, qu'elle a intégralement versé le prix de cession convenu, que cependant, la société BICP Group CI SARL refuse de mettre à sa disposition, l'arrêté de cession définitive et les autres pièces nécessaires à la mutation des droits immobiliers en son nom, que c'est en garantie de ses droits qu'elle a procédé à l'inscription d'une prénotation sur le titre foncier concerné en exécution de l'ordonnance N°3616 rendue le 08 novembre 2018, par le Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Elle demande en conséquence à la Cour de débouter maître TRAORE Moussa de toutes ses prétentions car mal fondées ;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A- Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il sied de statuer par arrêt contradictoire ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que la société BICP GROUPE SARL a relevé appel de l'ordonnance N°279 rendue le 25 janvier 2019 par la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan dans les délai et forme prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de recevoir son appel ;

II- AU FOND

A- Sur les mérites de l'appel

1- Sur le moyen tiré de la violation de l'article 226 du code de procédure civile

Considérant que l'article 226 du code de procédure civile dispose que : « Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal..... » ;

Considérant qu'en l'espèce le juge des référés ne s'est prononcé que sur la radiation des prénotations inscrites sur le titre foncier N°128.943, demande qui lui a été soumise ;

Que pour motiver sa décision, il s'est appuyé sur le mandat spécial donné à maître TRAORE Moussa et bien d'autres arguments, sans toutefois prendre de décision sur ces points comme le soutient la société BICP Group CI SARL ;

Qu'il n'a donc pas outrepassé ses pouvoirs ;

Qu'il y a lieu de rejeter ce moyen comme mal fondé ;

2- Sur la violation des dispositions de l'article 106 du code de procédure civile

Considérant que la société BICP reproche au premier juge de ne pas avoir, conformément à l'article 106 du code de procédure civile, communiqué au Ministère Public la présente cause, relative à une demande en rétractation ;

Considérant que la rétractation des ordonnances sur requête est une procédure d'urgence ;

Que l'article 221 alinéa 2 du code de procédure civile précise dans ce cas que seules les ordonnances relatives aux difficultés d'exécution d'une décision de justice et aux délais de grâce sont rendues sur réquisitions du procureur de la République ou du procureur général près la juridiction qui a statué ;

Qu'il convient de rejeter également ce moyen ;

3- Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action de maître TRAORE Moussa

Considérant que l'article 3 du code de procédure civile dispose que ; « L'action n'est recevable que si le demandeur :

1°justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;

2°a la qualité pour agir en justice ;

3°possède la capacité d'agir en justice. » ;

Considérant que les sociétés BICP et EL DORIA soulèvent l'irrecevabilité de l'action de maître TRAORE Moussa pour défaut de qualité pour agir ;

Considérant que pour rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de maître TRAORE Moussa, le juge des référés

a retenu que ce dernier est devenu créancier de la société BICP du fait des frais qu'il a exposés pour exécuter le mandat à lui confié ;
Considérant que la prénotation est une mention portée sur le titre foncier pour la conservation provisoire d'un droit prétendu sur un immeuble immatriculé ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que maître TRAORE Moussa n'a aucun droit sur la parcelle, objet du titre foncier N°128.943 pour lequel les sociétés BICP et EL DORIA ont obtenu des ordonnances de prénotation pour la préservation de leurs droits sur le terrain ;

Considérant que l'action initiée par maître TRAORE Moussa tend à recouvrer la créance qu'il prétend détenir la société BICP et non à la préservation d'un droit sur le terrain, objet de prénotations,

Qu'il n'a ainsi pas qualité pour solliciter la rétractation des ordonnances autorisant les prénotations qui ne portent nullement atteinte à ses droits, surtout que par ordonnance N°4055 rendue le 14 août 2018, le juge des référés a constaté la révocation de tous les mandats à lui donnés par la société BICP et lui a même fait injonction, sous astreinte, d'une part, d'éviter tout trouble à la jouissance de la société BICP Group CI SARL sur la parcelle dont s'agit ;

Que c'est donc à tort que le premier juge a reçu l'action de maître TRAORE Moussa aux fins de voir ordonner la rétractation des ordonnances de prénotation délivrées aux sociétés BICP et EL DORIA ;

4- Sur les dépens

Considérant que maître TRAORE Moussa succombe à l'instance ;

Qu'il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme,

Reçoit la société BICP GROUPE SARL en son appel relevé de l'ordonnance N°279 rendue le 25 janvier 2019 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Au fond,

L'y dit bien fondé ;

Infirmes le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau,

Déclare maître TRAORE Moussa irrecevable en son action ;

Met les dépens de l'instance à sa charge.

Et ont signé le président et le greffier ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jour, mois et an que dessus ;



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



Maître KOUA K. André
Greffier

NB0332769

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 09 OCT 2019

REGISTRE A.J. Vol. F.

N° Bord

REÇU: Vingt quatre mille francs

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

