

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

GHD

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE
17 2 DEC 2019

6^{ème} CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 23 JUILLET 2019

N°952
DU 23/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
6^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE ZM SCI
ZM

Me KAMIL TAREK

C/

MONSIEUR
NASSERREDDINE
HASSAN ABBAS

Me YAO KOFFI

La Cour d'appel d'Abidjan, 6^{ème} chambre civile et administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi vingt-trois juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,
Président de chambre, président ;

Madame YAVO CHENE EPOUSE KOUADJANE,
MONSIEUR GUEYA ARMAND,
Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de me goho hermann david, greffier ;

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

Entre:

La société civile immobilière ZM dite SCI ZM, ayant son siège social à Abidjan Marcory zone 4c/ rue du canal, 01 BP 4387 Abidjan 01, agissant aux poursuites diligences de son représentant légal, monsieur Zazale Mohamad, administrateur de ladite société, de nationalité ivoirienne, demeurant ès qualité en ses bureaux sis au siège susdit ;

Appelante

Représentée et concluant par maître KAMIL TAREK, avocat à la cour, son conseil ;

D'une part

Et :



Monsieur NASSERREDDINE HASSAN ABBAS, né le 22/11/1960 à Issia, de nationalité ivoirienne, entrepreneur domicilié à Marcory résidentiel, 16 BP 344 Abidjan 16 ;

Intimé ;

Représenté et concluant par maître YAO KOFFI, avocat à la cour, son conseil ;

D'autre part

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

Faits : le tribunal de première instance d'Abidjan, statuant dans la cause en matière civile a rendu l'ordonnance n°945/19 du 11 mars 2019 non enregistrée, aux qualités de laquelle, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 22 mars 2019, la **société civile immobilière ZM dite SCI ZM** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus énoncée et a, par le même exploit assigné **monsieur NASSERREDDINE HASSAN ABBAS** à comparaître à l'audience du mardi 02 avril 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°434 de l'année 2019 ;

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 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 23 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 23 juillet 2019, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 22 mars 2019, de Maître Koné Daouda dit Daga Ballo huissier de justice à Sassandra, la société civile immobilière ZM dite SCI ZM a relevé appel de l'ordonnance de référé n° 945 du 11 Mars 2019 rendue le président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

Au fond, renvoyons les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais à présent,

Vu l'urgence;

Déclarons NASSERREDDINE Hassan Abbas recevable en son action "

L'y disons bien fondée;

Ordonnons la suspension des travaux entrepris par la SCI "ZM" sur la parcelle de terrain litigieuse, sise à Marcory zone 4 C, rue du Canal jusqu'à l'issue de l'action en revendication de propriété pendante devant le juge du fond;

Assortissons la mesure d'une astreinte comminatoire de 1.000.000 de francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision;

Mettons les dépens à la charge de la SCI "ZM" » ;

Au soutien de son appel, la SCI ZM expose est propriétaire de la parcelle de terrain formant le lot n°748 ilot 70 du lotissement de Marcory zone 4/ C, objet du titre foncier n°111519 de de la circonscription foncière de Bingerville Marcory et que son titre de propriété est matérialisée par un certificat de propriété foncière portant n°17000850 du 28 novembre 2012 par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Marcory,

Elle ajoute que par arrêté n° 17-1192/ MCLAU/CAB/GUPC du 13 décembre 2017 le Maire de la commune de Marcory lui a accordé sur son terrain un permis de construire relatif pour en vue de la construction d'un immeuble R+2 à usage d'habitation ;

Elle fait savoir qu'ayant sur la base de ces documents entrepris les travaux de construction concernés, elle s'est trouvée confrontée à monsieur NASSERREDDINE Hassan Abbas, actuel intimé, qui prétextant que

ces réalisations sont faites sur son terrain, l'a assignée l'appelante devant le juge des référés du Tribunal d'Abidjan-Plateau en suspension des travaux de construction ;

Elle indique que par l'ordonnance dont appel, ladite juridiction a fait droit à cette action au motif d'une part qu'il ressort des pièces produites au dossier, notamment de l'exploit de sommation d'arrêt des travaux du 05 novembre 2018 et de la mise en demeure de démolition du 10 Avril 2018 du Ministère de la Construction adressée à monsieur ZORKOT SAPI le représentant de la SCI ZM, qu'une divergence existe quant à l'identification de la parcelle de terrain sur laquelle lesdits travaux sont entrepris puisque dans ladite mise en demeure, le Ministère de la Construction a fait injonction à la SCI ZM d'avoir à démolir dans un délai de 45 jours ces constructions qui sont entreprises, selon l'administration, sur le lot n° 640 bis ilot 71 bis du lotissement de Marcory Zone 4C appartenant monsieur NASSERREDDINE Hassan Abbas, intimé ;

Que d'autre part et dans ces circonstances la poursuite de tels travaux nonobstant cette décision administrative constitue non seulement une situation manifestement illicite, mais est susceptible d'engendrer des dommages irréversibles, qu'il convient de toute urgence de faire cesser ou de prévenir, d'autant plus a terminé le juge des référés, que les troubles dénoncés présentent un caractère continu puisque les travaux de constructions en cause n'étant pas encore achevés;

Critiquant cette décision, l'appelante plaide en premier lieu l'annulation de l'ordonnance attaquée pour cause d'omission de statuer ;

Elle explique qu'en première instance elle a invoqué l'irrecevabilité tant de l'action de Monsieur Nasserredine Hassan Abbas pour le défaut de qualité à agir de celui-ci et pour le défaut de qualité à défendre de la SCI ZM dans la mesure elle n'occupe pas le terrain de monsieur NASSERREDDINE Hassan Abbas, et que cependant le juge des référés n'a pas statué sur ces fins de non-recevoir; Qu'ainsi pour avoir statué infra petita et sa décision encourt annulation ;

En second lieu, la SCI ZM soulève sur le fondement l'article 226 du Code de procédure civile de l'incompétence du juge des référés pour cause de contestation sérieuse ;Elle relève à cet égard que le premier juge a reconnu l'existence d'une divergence existe quant à l'identification de la parcelle de terrain sur lesquels les travaux de construction sont entrepris et a dû ordonner et réaliser un transport sur les lieux pour vérifier que la parcelle dont la propriété est réclamée par l'intimé n'est pas la même que celle de la société ZM sur laquelle elle a édifié son immeuble;

Que cela montre qu'il se posait au juge des référés une contestation sérieuse qui faisait obstacle à son intervention et qu'il a outrepassé sa compétence en se prononçant malgré cela ;

Sur le fond, la SCI ZM soutient qu'en réalité, aucune construction n'est faite sur le lot de monsieur NASSERREDDINE HASSAN ABBAS, chacune des parties demeurant son propre lot car les extraits

topographiques produits par les deux parties litigantes, chacune concernant sa parcelle de terrain, démontrent bien que les deux terrains existent séparément et sont différents;

Elle estime c'est donc à tort que le premier juge suivant en cela l'intimé Monsieur NASSERREDDINE Hassan Abbas, a retenu qu'elle occupe et construit sur le terrain de ce dernier ; ce qui n'est point le cas ;

Pour toutes ces raisons, elle sollicite l'infirmité de l'ordonnance attaquée et par suite, le rejet des prétentions dudit intimé ;

en réplique, ce dernier reprenant ses moyens développés en première instance, fait valoir que le transport sur les lieux effectué par le juge des référés suite aux dénégations de l'appelante quant au fait qu'elle construit sur son terrain a établi clairement que les travaux litigieux de la SCI ZM sont réalisés sur le lot N°640 bis îlot N°71 Bis lui appartement (Monsieur NASSERREDDINE HASANE ABBAS); Et que c'est la mauvaise foi de la SCI ZM qui a poussé le juge des référés à assortir sa décision d'une astreinte comminatoire de 1.000.000 francs Cfa ;

Il déclare souscrire à la motivation l'ordonnance entreprise dont il demande la confirmation ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a conclu ;

Qu'il y a lieu 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 a été interjeté dans les formes et délais prévus par les articles 164 et 228 du Code de procédure civile;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

Sur le moyen tiré de de l'annulation de l'ordonnance attaquée pour avoir statué *infra petita*

Considérant que accueillant l'action de monsieur NASSERREDDINE HASANE ABBAS recevable en ce qu'elle a été introduite conformément à la loi c'est à dire au

Code de procédure civile, le premier juge s'est prononcé tant sur la recevabilité de cette action et a rejeté les arguments en sens contraires développées par l'appelante ;

Que c'est donc en vain que l'appelante soutient que le juge des référés a omis de statuer sur l'irrecevabilité de cette action qu'elle a plaidé devant lui ;

Qu'il convient de rejeter ce moyen comme inopérant ;

Sur le fond du litige

Considérant qu'il ressort pièces du dossier notamment de l'exploit de sommation d'arrêt des travaux du 05 novembre 2018 et de la mise en demeure de démolition du 10 Avril 2018 du Ministère de la Construction adressés à monsieur ZORKOT SAFI représentant de la SCI ZM que c'est sur le lot le lot n° 640 bis ilot 71 bis du lotissement de Marcory Zone 4C appartenant à monsieur NASSERREDDINE HASANE ABBAS à qu'elle entreprend en partie des travaux de construction et non sur le lot le lot n°748 ilot 70 du lotissement de Marcory zone 4/ C, objet du titre foncier n°111519 de de la circonscription foncière de Bingerville Marcory appartient à cette société ;

Considérant que cette occupation indue qui ne se fonde sur aucun titre est assimilable à une voie de fait et a un trouble manifestement illicite ;

Considérant qu'il entre dans les attributions traditionnelles du juge des référés, sur le fondement de l'article 221 du code de procédure civile, de mettre fin à cet état de fait en ordonnant à titre provisoire et conservatoire l'arrêt des travaux litigieux ; ce d'autant plus qu'au regard de ce précède, il ne se posait à lui aucune contestation sérieuse sur le caractère indu de la présence de la SCI ZM sur le terrain de l'intimé ;

Considérant qu'il y a ainsi lieu de de débouter l'appelante de son recours et de confirmer en toutes ses disposition l'ordonnance attaquée ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelante succombe à l'instance ;

Qu'il convient en application de l'article 149 du code de procédure civile, 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 ZM dite SCI ZM recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n° 945 du 11 Mars 2019 rendue le président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Au fond

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

La condamne aux dépens ;

Ainsi Fait, jugé et prononcé publiquement les, jour ; mois et an que dessus ;

Ont signé le Président Et Le Greffier.

NBO-027 28 24

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 10 AVR 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 29
N° 599 Bord 284/33
REÇU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre