

G-YS/M-ABNL

ARRET N°934
DU 23/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

I-LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE COLLECTIF DES
PROPRIETAIRES TERRIENS
D'ADJAME-BINGERVILLE (SCI
COPROTERAB)
2-BANGA PIERRE
3-MOBIO AWO HYACYNTHÉ
4-AGBO HONORE
(REPRESENTES PAR LE
CABINET DE MAITRE KABRAN
APPIA & ASSOCIES)

C/
HASSAN MOUSSA *G*
(MAITRE ADONGON AYEKPA
DAMAS)

AKE BEUGRE MOISE
(INTERVENANT FORCE)
(LE CABINET DE MAITRE
KOUADIO FRANCOIS)

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE
AUDIENCE DU MARDI 23 JUILLET 2019**

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 vingt-trois 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 :

**I-La Société Civile Immobilière Collectif des
Propriétaires Terriens d'Adjamé Bingerville en abrégé
SCI COPROTERAB,** ayant son Siège Social à Adjamé
Bingerville, Commune de Bingerville, 25 BP 95 Abidjan
25, agissant aux poursuites et diligences de son
Administrateur Général ;

2-Monsieur BANGA PIERRE, né le 26 janvier 1951 à
Bingerville, République de Côte d'Ivoire, de nationalité
Ivoirienne, Instituteur à la retraite, domicilié à Bingerville,
cell : +225 07 58 41 67 ;

3-Monsieur MOBIO AWO HYACYNTHÉ, né le 12
octobre 1960 à Bingerville, République de Côte d'Ivoire,
de nationalité Ivoirienne, Instituteur à la retraite,
domicilié à Abidjan, Commune de Williamsville
Résidence Pailler, BP 126 Abidjan, cell : +225 08 42 84
29 ;



**PROSSE
EDITION**
Délivrée, le 16/07/2019
à H. MOUSSA

4- **Monsieur AGBO HONORE**, majeur, de nationalité Ivoirienne, Chef du village d'Adjamé Bingerville, domicilié à Bingerville, BP 83 BINGERVILLE, cell : +225 07 72 91 58 / 04 81 83 13 ;

APPELANTS ;

Représentés et concluant par le Cabinet de Maître KABRAN APPIA & ASSOCIES, Avocats à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

Monsieur HASSAN MOUSSA, né le 18 août 1968 à Abidjan Commune d'Attécoubé, République de Côte d'Ivoire, Opérateur Economique, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, Cocody Angré 8 ème Tranche, Soleil II, 05 BP 427 ABIDJAN 05

INTIME ;

Représenté et Concluant par le Cabinet de Maître ADONGON AYEKPA DAMAS, Avocat à la Cour ;

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 : La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan statuant en la cause en matière commerciale, a rendu **le l'ordonnance 5017/I8 du 27 décembre 2018**, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 07 janvier 2019 de Maître KOUAME K. JEAN Huissier de Justice à M'Bahiakro, La Société Civile Immobilière Collectif des Propriétaires Terriens d'Adjamé Bingerville en abrégée SCI COPROTERAB, Messieurs BANGA PIERRE, MOBIO AWO HYACINTHE et AGBO HONORE ont déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné Monsieur HASSAN MOUSSA, à comparaître par devant la Cour de ce siège à

l'audience du vendredi 18 janvier 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° 25 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 23 juillet 2019 ;



Advenue l'audience de ce jour mardi 23 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 07 janvier 2019, la Société Civile Immobilière Collectif des Propriétaires Terriens d'Adjamé Bingerville, en abrégé SCI COPROTERRAB et Messieurs BANGA Pierre, MOBIO AWO Hyacinthe et AGBO Honoré, représentés par le cabinet de Maître KABRAN APPIA et Associés, Avocats à la Cour, ont relevé appel de l'ordonnance de référés rendue le 27 décembre 2018 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé d'heure à heure et en premier ressort ;

Rejetons l'exception de notre incompétence soulevée par les défendeurs ;

Nous déclarons compétent à connaître de la présente cause ;

Déclarons Monsieur HASSAN MOUSSA recevable en son action ;

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

Vu l'urgence et par provision ;

Déclarons Monsieur HASSAN MOUSSA partiellement fondé ;

Ordonnons la suspension des travaux entrepris par la SCI COPROTERRAB et la SCI BACID sur la parcelle de terrain villageois d'une contenance de 393 ha 77 a 25 ca, sise à Adjamé Bingerville sur la route de M'batto Bouaké à compter du prononcé de la présente décision ;

Faisons injonction à Monsieur AGBO Honoré, chef du village d'Adjamé Bingerville , à Messieurs AKE BEUGRE Moïse, MOBIO AWO Hyacinthe et BANGA Pierre de délivrer les attestations des lots revenants à Monsieur HASSAN MOUSSA sur la parcelle sus indiquée sous astreinte comminatoire de 500 000 F CFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

Disons que la présente ordonnance sera exécutoire sur minute et avant enregistrement ;

Mettons les dépens à la charge des défendeurs distraits au profit de Maître ADONGON AYEPA DAMAS, Avocat, aux offres de droit ; » ;

Au soutien de leur recours, les appelants exposent, sur les faits, que pour mieux protéger leurs intérêts relativement à une parcelle de terre d'une superficie de 393 ha 77 ca 25 a située dans le village d'Adjamé Bingerville, dont ils sont propriétaires en vertu d'une attestation de propriété à eux délivrée par le chef dudit village, les propriétaires terriens se sont organisés en société ;

Alors selon eux, que cette société dénommée, par abréviation, COPROTERRAB et ses membres n'ont aucun lien avec Monsieur HASSAN MOUSSA, ce dernier, prétendant agir en sa qualité de propriétaire de 30% de cette parcelle suivant un acte notarié intitulé « Protocole d'accord portant rémunération par le conseil des chefs de famille propriétaires terriens du village d'Adjamé Bingerville au profit de Maître TIABOU Issa et de Monsieur HASSAN MOUSSA » a obtenu contre eux, l'ordonnance dont appel ;

Ils plaident l'infirmité de cette décision, principalement pour incompetence du juge des référés parce que les conditions d'urgence et d'évidence qui déterminent la compétence de ce juge ne sont pas réunies en l'espèce ;

Développant, ils relèvent que lorsque la réalité des faits est en cause ou que la portée des actes présentés est discutée et que la demande soumise en ce cas, ne permet pas au juge des référés de se prononcer sans interférer dans le fond, il y a une contestation sérieuse devant conduire ce juge à décliner sa compétence ;

Ainsi, font-ils observer, en l'occurrence, l'intimé ne rapportant pas la preuve d'un lotissement réalisé par lui, ni celle d'un constat de travaux illégitimement exécutés par eux sur la parcelle en cause, mais se prévalant d'une convention notariée dont ils ne sont pas signataires et qui de surcroît ne constitue pas un titre de propriété définitif et incontestable, pouvant seul conférer, en la matière, des droits réels susceptibles d'être protégés, il ne peut obtenir la mesure de suspension des travaux sollicitée ;

En outre, l'urgence supposait que soit démontré la menace ou le péril imminent, ce qui n'a pas été le cas ;

Par ailleurs, poursuivent-ils, en sollicitant qu'il lui soit délivré des attestations villageoises de propriété sur la parcelle de terre querellée, Monsieur HASSAN MOUSSA a en réalité entendu en revendiquer la propriété ; dès lors, la suspension demandée par lui étant en fait une demande en revendication de propriété déguisée, le juge des référés ne pouvait y répondre sans préjudicier à l'analyse même des mérites des engagements réciproques exposés, laquelle analyse échappe à sa compétence ;

C'est à tort donc que le juge des référés a retenu sa compétence ;

A titre subsidiaire, ils concluent à l'infirmité de l'ordonnance querellée pour défaut d'objet ou de base légale au double motif que, d'une part, étant tiers à la convention dont l'exécution est réclamée, ils ne pouvaient être liés à une quelconque obligation en découlant ; d'autre part, l'obtention d'une décision de justice favorable et la production d'un ordre de recettes domanial par l'intimé ne peuvent pertinemment illustrer ses efforts supposés méritoires, en l'absence de l'obtention d'arrêtés de concession définitive promis ou d'un lotissement réalisé comme sus évoqué ;

En réplique, Monsieur HASSAN MOUSSA, explique, par le canal de son Avocat, Maître ADONGON AYEKPA Damase, que les propriétaires terriens de la parcelle de terrain sus indiquée, dont il fait partie, se sont constitués en collectif des chefs de familles propriétaires pour mieux gérer leurs intérêts relativement aux transactions devant intervenir sur cette parcelle ;

A cet effet, Monsieur AKE BEUGRE Moïse, représentant légal de ce collectif, à qui ils ont donné mandat à cette fin, a signé avec lui une convention notariée aux termes de laquelle, il devrait recevoir 30% des lots en contrepartie du lotissement par lui de cette terre ;

Il allègue qu'il a exécuté ses obligations issues de cette convention en menant les diligences judiciaire et administrative nécessaires qui ont permis de sauvegarder la susdite parcelle contre les velléités de spoliation de l'Etat, en l'occurrence le ministère de la construction, en obtenant une ordonnance de référé n°3867 du 29 novembre 2016 et par la suite des ordres de recettes justifiant que le processus tendant à la délivrance des arrêtés de concession définitive est en phase de finalisation ;

Cependant, poursuit-il, certains de ces propriétaires, dans le but de le spolier de ses 30% de lots, ont créé la SCI COPROTERRAB avec le chef du village, lequel leur a délivré des attestations de propriété en l'excluant dudit partage ;

Il conclut à la confirmation de l'ordonnance attaquée, d'abord parce qu'il estime, sur l'exception d'incompétence excipée, que dans la mesure où la suspension des travaux a été rendue pour empêcher les ventes illicites de terrains auxquels s'adonnent les appelants et qu'en outre elle vise toutes les parties, il s'agit non pas d'une action en revendication de propriété mais d'une simple mesure conservatoire prise pour sauvegarder ses droits, dont la prescription relève bien de la compétence du juge des référés au regard de l'article 221 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

De plus, continue-t-il, le pouvoir du juge des référés de prendre la mesure d'injonction faite au chef du village de lui délivrer les attestations de propriété sur les lots lui revenant de droit est justifié par l'exécution de l'acte notarié de partage signé avec les propriétaires

terriens, qui est un titre exécutoire, d'autant qu'il est de jurisprudence constante que le juge des référés peut ordonner l'exécution d'une obligation sous astreinte lorsque la partie à la charge de laquelle cette obligation est mise ne la conteste pas ;

Or, selon lui, il est clairement établi qu'il a honoré ses engagements, tel que cela a été attesté par Monsieur AKE BEUGRE Moïse, mandataire des propriétaires terriens, qui a déclaré devant le premier juge qu'il (HASSAN MOUSSA) avait intégralement exécuté les obligations lui incombant et révélé que les appelants usaient de faux pour procéder à la vente irrégulière et illégale des lots issus de la parcelle disputée, alors même qu'il n'avait pas été rempli de ses droits ;

C'est la raison pour laquelle il a assigné en intervention forcée Monsieur AKE BEUGRE Moïse par acte d'huissier du 10 avril 2019, les appelants ne l'ayant pas attiré devant le juge d'appel ; Répondant à cette assignation, l'intervenant a, par le truchement de son conseil, Maître KOUADJO François, réitéré ses déclarations faites devant le premier juge ; pour les appelants, cette intervention est irrecevable ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé ayant fait valoir ses moyens par le canal de son avocat, il y a lieu de statuer par décision rendue contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la SCI COPROTERRAB et de Messieurs BANGA Pierre, MOBIO AWO Hyacinthe et AGBO Honoré ayant été interjeté dans le respect des prescriptions légales en la matière, il sied de le déclarer recevable ;

Sur la recevabilité de l'intervention forcée

Considérant que selon les dispositions de l'article 103 du code de procédure civile commerciale et administrative, une personne ne peut être assignée en intervention forcée lors d'un procès qu'à la condition qu'elle soit tiers à ce procès et qu'elle ait un intérêt audit procès pouvant l'amener à user de la voie de la tierce opposition ;

Que dès lors, Monsieur AKE BEUGRE Moïse qui a été partie en présente instance en qualité de demandeur ainsi qu'il résulte des énonciations de l'ordonnance querellée et qui

ne justifie pas d'un grief que pourrait lui causer la décision, ne peut valablement être assignée en intervention forcée dans la présente cause ;

Que c'est à bon droit que les appelants ont argué de l'irrecevabilité de son intervention, qui sera déclarée comme telle ;

AU FOND

Sur l'exception d'incompétence opposée par les appelants

Relativement à la suspension des travaux

Considérant que s'il est de principe que l'existence d'une contestation sérieuse exclut la compétence du juge des référés, il y a des cas où elle justifie le recours audit juge notamment lorsqu'il s'agit de prendre des mesures conservatoires et de sauvegarde justifiées par l'existence d'un différend ;

Qu'en outre, le moyen pris de la contestation sérieuse n'est pertinent que lorsque le pouvoir qu'à le juge des référés de prescrire la mesure concernée implique le règlement par lui-même de cette contestation ;

Or, considérant que s'il est clairement établi par les débats et les pièces du dossier qu'un litige sérieux portant sur l'exécution de la convention en cause relative à la répartition d'une parcelle de terre d'une superficie de 393 ha 77 ca 25 a située dans le village d'Adjamé Bingerville et sur la propriété de cette terre oppose les parties, il n'en demeure pas moins, que le juge des référés n'est pas contraint d'apprécier ces questions de fond préalablement à la prescription de la mesure de suspension des travaux sollicitée par l'intimé ;

Considérant qu'alors que ce litige n'a pas encore été tranché, il est constant que des travaux de terrassement et de construction sont entrepris sur ce site tel qu'en atteste le procès-verbal de constat en date du 29 novembre 2018 dressé par ministère d'huissier et se poursuivent jusqu'à ce jour ;

Que le juge des référés, dans ces conditions, a pouvoir, dans le souci de la conservation des droits et intérêts des parties, pour ordonner une telle mesure et ce alors et surtout que les appelants allèguent que la réalisation de ces travaux n'est pas de leur fait ;

Considérant que par ailleurs, l'urgence est caractérisée en l'occurrence par le fait que ces travaux se poursuivent sur le terrain litigieux en dépit de leur suspension ordonnée par le juge des référés, alors que le litige qui existe n'a pas encore été réglé, cette situation peut devenir préjudiciable à Monsieur HASSAN MOUSSA ;

Qu'il y a lieu de rejeter l'exception d'incompétence comme inopérante en ce cas ;

S'agissant de la mesure de délivrance d'attestations de propriété

Considérant que pour ordonner cette mesure, le juge des référés s'est fondé non seulement sur la convention de partage invoquée par Monsieur HASSAN MOUSSA, mais a estimé encore qu'elle était justifiée par la nécessité de permettre à celui-ci de consolider son droit de propriété sur les lots qui lui sont dus en vertu de ladite convention ;

Mais considérant qu'en reconnaissant un droit de propriété à Monsieur HASSAN MOUSSA pour contraindre le chef du village d'Adjamé-Bingerville, à lui remettre les attestations de propriété qui représenteraient sa part de 30% de la convention notariée de partage, et ce alors et surtout qu'il ne pouvait pas le faire sans préalablement trancher les contestations élevées par les appelants, qui parce qu'elles portent sur les clauses de cette convention, l'exception d'inexécution de ses obligations invoquée et sur la propriété, touchent au fond du litige ;

Qu'en se déterminant ainsi sur ce point, le juge des référés a manifestement outrepassé ses pouvoirs tel que défini par l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui lui interdit de préjudicier au fond ;

Considérant que par ailleurs, il importe de relever que d'une part, la convention notariée dont l'exécution est recherchée par la prescription de cette mesure, n'étant pas revêtue de la formule exécutoire ne constitue pas un titre exécutoire dans les termes de l'article 33 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, que d'autre part, cette convention est contestée par les appelants comme précédemment relevé, contrairement aux prétentions de l'intimé ;

Qu'il échet d'infirmier ce point de la décision du juge des référés en retenant le moyen d'incompétence excipée par les appelants pour, statuant à nouveau, dire ce juge incompétent pour ordonner la mesure sollicitée au profit de la juridiction du fond ;

Considérant que les moyens plaidés à titre subsidiaire par les appelants étant rattachés à la demande principale d'incompétence, celle-ci ayant été appréciée, il n'y a plus lieu de s'y prononcer ;

Sur le bien-fondé des mesures litigieuses

Considérant qu'il résulte des développements qui précèdent que la mesure de suspension des travaux est justifiée par l'existence du litige sérieux né entre les parties relativement à la parcelle de terre litigieuse ;

Qu'il convient de prescrire cette mesure dans l'attente du règlement de ce litige ;

Sur les dépens

Considérant que les parties succombent sur quelques chefs de leurs demandes respectives ;

Qu'il sied de faire masse des dépens et dire qu'ils seront partagés entre elles à concurrence de moitié ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare la Société Civile Immobilière Collectif des Propriétaires Terriens d'Adjamé Bingerville, en abrégé SCI COPROTÉRAB et Messieurs BANGA Pierre, MOBIO AWO Hyacinthe et AGBO Honoré recevables en leur appel ;

Déclare l'assignation de Monsieur HASSAN MOUSSA en intervention forcée de Monsieur AKE BEUGRE Moïse irrecevable ;

Au fond

Les y dit partiellement fondés ;

Infirme l'ordonnance entreprise sur le point relatif à l'injonction faite à Monsieur AGBO Honoré, chef du village d'Adjamé-Bingerville, de délivrer des attestations de propriété portant sur la parcelle de terre litigieuse à Monsieur HASSAN MOUSSA sous astreinte ;

Statuant à nouveau

Dit que le juge des référés est incompétent pour ordonner cette mesure ;

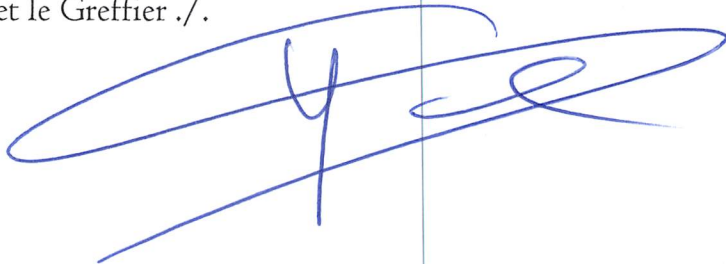
En revanche, dit qu'il a compétence pour ordonner la suspension des travaux entrepris sur la susdite parcelle d'une contenance de 393 ha 77 ca 25 a située dans le village d'Adjamé Bingerville ;

Confirme l'ordonnance attaquée sur ce point en précisant toutefois que cette suspension est prescrite dans l'attente du règlement du litige opposant les parties ;

Fais masse des dépens et dits qui seront supportés par les parties en concurrence de moitié pour chacune d'elles ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ./.



CPFH Plateau
Poste Comptable 8003



Droit F.N.C. 96 x 18 000

Hors Délai.....
Reçu la somme de Six huit mille francs

Quittance n° 0339788 et.....

Enregistré le 3.1 DEC. 2019

Registre Vol. 45 Folio 96 Bord. 689 / 2004/43

Le Receveur

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

Le Conservateur



En revanche, dit qu'il a compétence pour ordonner la suspension des travaux entrepris sur la susdite parcelle d'une contenance de 393 ha 77 ca 25 a située dans le village d'Adjamé Bingerville ;

Confirme l'ordonnance attaquée sur ce point en précisant toutefois que cette suspension est prescrite dans l'attente du règlement du litige opposant les parties ;

Fais masse des dépens et dits qui seront supportés par les parties en concurrence de moitié pour chacune d'elles ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ./.

[Faint, illegible text and a blue stamp are visible in the lower portion of the page.]