

G.P.  
3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

28 OCT 2019

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 26 JUILLET 2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
N°982/2019  
DU 26/07/2019  
R.G. N°1174/2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-six juillet deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

AFFAIRE:

SAGERCI  
(CABINET GUIRO &  
ASSOCIES)

C/

-LA SOCIETE TIERWELL  
SARL  
(Me TOKORE FRANCIS)

-**Madame TIENDAGA GISELE**, Président de Chambre, Président ;

-**Messieurs KOUAME GEORGES** et **TOURE MAMADOU**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **GOURE BI ZAOULI PATRICE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

ENTRE :

-LA SOCIETE D'AMENAGEMENT, DE GESTION, ENTRETIEN, REHABILITATION ET CONSTRUCTION IMMOBILIERE par abréviation « SAGERCI », SARL, au Capital social de cinquante millions de francs CFA (50.000.000 FCFA) dont le siège social est sis à Abidjan-Cocody, Angré, derrière la pharmacie des allées, 13 B.P. 1688 Abidjan 13, Tél : 22 52 40 98/77 09 09 09, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, Monsieur BAGAYAN HAMIDOU, de nationalité ivoirienne, Cél : 77 09 09 09 ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par le Cabinet GUIRO & ASSOCIES, Avocats à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

-La SOCIETE TIERWELL SARL, au Capital de 15.000.000 CFA dont le siège est sis à Abidjan-Treichville, zone portuaire, 01 B.P. 11 102 Abidjan 01, représentée par sa gérante Madame KOUAKOU NEE DABIRE HELENE, de nationalité ivoirienne ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par Maître TOKORE FRANCIS, Avocat à la Cour ;

D'AUTRE PART ;



~~GROSSE~~  
~~EXPEDITION~~  
Délivrée, le... 18/12/2019...  
à... Cabinet GUIRO & ASSOCIES  
(Yonf Adama)

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 Section de Tribunal de Dabou, statuant en la cause en matière de Référé, a rendu l'ordonnance civile contradictoire n°33 du 29/06/2018, non enregistrée, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 09 juillet 2018, **LA SOCIETE D'AMENAGEMENT, DE GESTION, ENTRETIEN, REHABILITATION ET CONSTRUCTION IMMOBILIERE par abréviation « SAGERCI », SARL** a interjeté appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné **La SOCIETE TIERWELL SARL** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 20 juillet 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance en toutes ses dispositions ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1174 de l'année 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites ;

Le Ministère Public a déposé ses conclusions écrites ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

Revenue après les conclusions écrites du Ministère Public, la cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 26 juillet ;

Advenue ladite date du 26 juillet 2019, le délibéré fut rabattu et la cause a été renvoyée à la même audience pour les observations des parties sur la nullité de l'ordonnance attaquée que la Cour entend soulevée d'office ;

Après ces formalités, la cour, vidant son délibéré sur le siège conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit:

**LA COUR** ;

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;



## FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 09 juillet 2018, la Société d'Aménagement de Gestion Entretien, Réhabilitation et Construction Immobilière en abrégé SAGERCI a attiré la société TIERWELL devant la Cour d'Appel d'Abidjan pour entendre infirmer l'ordonnance de référé n°33 du 29 juin 2018 rendue par le président de la Section de Tribunal de Dabou dont le dispositif est le suivant :

*«Déclarons la société TIERWELL recevable en sa demande en rétractation ;*

*L'y disons bien fondée ;*

*Constatons l'irrégularité de la prénotation inscrite sur les titres fonciers numéro TF 201 104, TF 201 102, TF 201 103 du livre foncier de Songon à la requête de la société SAGERCI ;*

*Par conséquent, rétractons l'ordonnance 112/2017 de la juridiction présidentielle de la section de tribunal de Dabou en date du 25 septembre 2017 portant ladite prénotation ;*

*Ordonnons à madame le conservateur de la propriété foncière de Dabou de procéder à la radiation de la prénotation inscrite le 17 janvier 2018 sur les titres fonciers :*

*\*TF 201 104, lot b, contenance 24 hectares ;*

*\*TF 201 102, lot c, contenance 57 hectares 58ares 03 centiares ;*

*\*TF 201 103, lot d, contenance 12 hectares 01 are 19 centiares du livre foncier de Songon ;*

*Mettons les dépens à la charge de la défenderesse ; »*

La SAGERCI explique qu'elle est un aménageur foncier agréé par arrêté n°13-0029/MCLAU/DGUF/CAAF du 16 octobre 2013, en charge de procéder au morcellement de terrains, de son aménagement et d'entreprendre toutes les démarches en vue d'obtenir l'approbation d'un lotissement ;

Dans le cadre de son objet social elle a conclu deux conventions notariées le 03 juillet 2014 et le 16 avril 2015 avec les propriétaires terriens de Godoumé dans la commune de Songon pour la réalisation d'un projet commun de lotissement d'une parcelle d'une contenance de 140ha 09 a 19ca dénommée « Godoumé-Gboville » route de Dabou commune de Songon ;

Ayant constaté que d'autres travaux d'aménagement sont entrepris sur son périmètre foncier par la société TIERWELL et que des procédures administrative parallèles sont entamées par celle-ci au Ministère de la Construction du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme elle a, pour préserver ses acquis nés de l'exécution des travaux de topographie, d'urbanisme et de VRD sur le périmètre

foncier litigieux, sollicité et obtenu de la juridiction présidentielle de la section de tribunal de Dabou l'ordonnance n°112/20 du 25 septembre 2017 autorisant la prénotation

La société TIERWELL ainsi empêchée de se voir délivrer un arrêté de concession définitive par le Ministère de la Construction a saisi le juge de l'urgence aux fins de solliciter la rétractation de l'ordonnance susvisée ;

Ladite juridiction suivant l'ordonnance entreprise a fait droit à sa demande ;

La SAGERCI fait valoir que l'action de la société TIERWELL est irrecevable car elle n'a pas fait la preuve de ce qu'elle dispose d'un quelconque droit réel immobilier susceptible de lui conférer la qualité pour agir ;

Qu'aucune pièce du dossier n'établit que l'intimée est bénéficiaire de l'immatriculation faite par l'Etat de cote d'ivoire ;

Que dès lors elle n'a aucun intérêt pour agir ;

Subsidiairement, elle sollicite que l'intimée soit déclarée mal fondée en sa demande en rétractation ;

Elle souligne qu'elle n'a jamais entendu revendiquer la propriété des parcelles ou garantir un quelconque paiement d'émoluments mais désire seulement atteindre les objectifs qui lui ont été assignés par les propriétaires terriens en préservant les acquis de travaux d'aménagement exécutés par ses services pour l'approbation du lotissement ;

D'ailleurs, son dossier d'approbation du lotissement est en traitement par les services du cadastre et du domaine urbain du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme ;

Elle précise qu'elle n'a jamais réclamé le paiement de sa prestation et qu'il n'a aucun rapport contractuel avec l'intimée ;

La société TIERWELL répliquant, sollicite la confirmation de l'ordonnance querellée ;

Elle expose que dans le cadre de son activité de promotion immobilière, elle s'est vue confier la construction d'habitations destinées à reloger les propriétaires des résidents de Boribana ;

Qu'elle a entamé des démarches en vue de l'acquisition de titres définitifs sur les parcelles situées à Songon Ayawahi et une enquête de commodo et incommodo a été ouverte dont avis a été porté à la connaissance du public ;

Que l'enquête achevée, la commission mixte des lotissements s'est déclarée favorable à l'attribution à son profit de la parcelle d'une contenance de 126ha 31a22ca située à Adiopoté dans la commune de Songon ;

Que le 07 février 2018, elle a sollicité un arrêté de concession définitive relativement aux parcelles suivantes :  
Parcelle A : 00ha 57a 17ca :TF201105  
Parcelle B : 24ha 85a 92ca :TF201104  
Parcelle C : 57ha 58a 03ca :TF201102  
Parcelle D : 12ha 01a 19ca : TF 201103

Qu'ayant été informée dans ces circonstances de l'existence d'une ordonnance de prénotation n°112/20 du 25 septembre 2017 rendue par le président de la Section de tribunal de Dabou à la requête de l'appelante, elle a saisi le juge des référés aux fins de rétractation de celle-ci ;

La juridiction susdite suivant la décision entreprise a fait droit à sa demande ;

Elle faite valoir que le juge a décidé conformément à la loi ;  
Elle prétend à l'appui que la sagerci n'a introduit aucune procédure devant le tribunal relativement aux biens immeubles objets de la prénotation ;

Le Ministère Public dans ces conclusions du 02 juillet 2019 a requis la confirmation de l'ordonnance querellée ;

Relativement à la nullité de l'ordonnance attaquée que la Cour de ce siège a entendu soulever d'office pour violation des dispositions de l'article 106 du code de procédure civile commerciale et administrative, les parties ont été invitées à faire leurs observations conformément à l'article 52 alinéa4 du code de procédure civile commerciale et administrative;

### **LES MOTIFS**

#### **Sur le caractère de la décision**

Les parties ont comparu et conclu ;  
Il convient dans ces conditions de statuer contradictoirement ;

#### **En la forme :**

##### **Sur la recevabilité**

La SAGERCI a relevé appel dans les formes et délais légaux ;  
il ya lieu de la recevoir en son action.

#### **Au fond :**

##### **Sur la violation de l'article 106 du code de procédure civile commerciale et administrative**

L'article 106 du code de procédure civile commerciale et administrative qui énonce que « *Sont obligatoirement communicables au Ministère Public trois jours au moins avant l'ordonnance de clôture ou avant l'audience, suivant les distinctions prévues à l'article 47, les causes suivantes : [ ]* »



11 Plateau

Poste Comptable 8003

Droit 24000

Hors Délai

Reçu la somme de

Quittance n°

Enregistré le

Registre Vol.

24000

vingt quatre mille

03391181 et

11 DEC 2019

45 Folio 83 Bord 559/1808145



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Le Receveur

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

Le Conservateur

-Celles concernant la récusation des magistrats, les prises à partie, les demandes en rétractation... »

Il est constant que l'action initiée par la société TIERWELL devant le premier juge visait à voir rétracter l'ordonnance n°112/2017 du 25 septembre 2017 obtenue par la SAGERCI;

Or, l'analyse de la décision querellée laisse apparaître que la procédure n'a pas été communiquée au Ministère Public comme le prescrit la disposition précitée ;

L'article 106 du code de procédure civile commerciale et administrative prescrivant in fine que : « ...Toute décision rendue au mépris des présentes dispositions est nulle et de nul effet. L'affaire est portée de nouveau sur simple requête, par la partie intéressée devant la même juridiction qui statue autrement composée, dans le délai d'un mois, à compter du dépôt des conclusions du Ministère Public devant ladite juridiction.... » ;

Il ya lieu de déclarer nul et de nul effet l'ordonnance n°33 du 29 juin 2018 rendue par le président de la Section de Tribunal de Dabou querellée ;

Sur les dépens

Aucune des parties ne succombant ; il y a lieu de mettre les dépens à la charge du Trésor Public;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare l'appel de la Société d'Aménagement de Gestion Entretien, Réhabilitation et Construction Immobilière en abrégé SAGERCI recevable ;

Déclare nulle et de nul effet l'ordonnance n°33 du 29 juin 2018 rendue par le président de la Section de Tribunal de Dabou ;

Dit que l'affaire sera portée à nouveau sur simple requête, par la partie intéressée devant la même juridiction qui statuera autrement composée dans le délai d'un mois, à compter du dépôt des conclusions du Ministère Public devant ladite juridiction ;

Met les dépens à la charge du Trésor Public ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.