

18.000

cso
Arrêt
N°351
DU 26/03/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

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

AUDIENCE DU MARDI 26 MARS 2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

La Société MAISONS Les Kleff
S A BAZIE-KOYO-ASSA

C/

La Société AGRI & LAND
AD de feu ATTOUMANI
Allouan

Me Jean- Luc D. Varlet

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre civile,
commerciale et administrative séant au Palais de justice
de ladite ville, en son audience publique ordinaire du
mardi vingt -six mars deux mil dix-neuf à laquelle
siégeaient ;

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de Chambre,
PRESIDENT ;

Madame **YAVO Chéné épouse KOUADJANE** et monsieur
GUEYA Armand, Conseillers à la Cour,

MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **SANHIEGNÉNÉ Léa Patricia**,
Attachée des Greffes et Parquets ;

GREFFIER ;

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

ENTRE :

LA SOCIETE MAISONS LES KLEFF, société anonyme avec
conseil d'administration, au capital de 10.000.000 de
francs, dont, le siège social est sis à Abidjan-Cocody,
Riviera Bonoumin, rue 1 79, bp 75 CIDEX 3 Abidjan,
immatriculée au Registre de Commerce et de Crédit
Mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2010-B-6799.

APPELANTE

Représentée et concluant par la Société d'Avocat BAZIE-
KOYO-ASSA, Avocat à la Cour, son conseil.



**GROSSE
EXPEDITION**
Délivrée, le 24/6/19
à

D'UNE PART

ET :

1-La Société AGRI & LAND, société à Responsabilité Limité Unipersonnelle au capital de 10.000.000 de francs CFA , dont le siège social est à Abidjan-plateau, Immeuble Alpha 2000, 4^{ème} étage, entré B, porte face à l'ascenseur, 11 bp 2899 Abidjan 11, immatriculé au Registre de commerce et du Crédit Mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2015-B-9214.

2-Ayants-droit de feu ATTOUMANI Allouan, propriétaire coutumier d'une parcelle superficie de 04 ha 24 a 20 sise Assinie-Mafia (N'Goakro).

INTIME

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 de la section Présidentielle de la Section de Tribunal d'Aboisso, statuant en la cause en matière de référé a rendu le l'ordonnance 36/16 **du 23 Août 2016** ;

Par exploit en date du 18 juillet 2017, la société MAISONS LES KLEFF a déclaré faire appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné la société AGRI & LAND et les Ayants droit de feu ATTOUMANI Allouan à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 01 juin 2018 pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1169 de l'an 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites des parties.

DROIT :

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

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 26 mars 2019 ; à cette date, le délibéré a été vidé.

Advenue l'audience de ce jour mardi 26 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 18 juillet 2018 de Maître Assémien AGAMAN, huissier de justice à Abidjan, la Société MAISONS LES CLEFF, ayant pour conseil la Société civile professionnelle d'Avocats(SCPA) BAZIE-KOYO-ASSA, a interjeté appel de l'ordonnance de référé n°36 du 23 août 2016, rendue par le président de la section du Tribunal d'Aboisso dont le dispositif est le suivant :

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

Nous déclarons compétent ;

Déclarons la Société Maison Les Kleff recevable en son action ;

L’y disons cependant mal fondée et l’en déboutons conséquemment ;

La condamnons aux dépens ;

Il ressort des pièces de la procédure que par un contrat de bail emphytéotique du 28 juin 2013, les ayants-droit de feu ATTOUMANI Allouan ont cédé aux époux KETY une parcelle de terre située à Assinie d’une superficie de 04 hectares 24 ares et 20 centiares ;

Par notarié du 28 juin 2013, les époux KETY ont cédé leur droit au bail emphytéotique à la Société Maison Les Kleff dont ils sont les principaux actionnaires ;

Constatant que la même parcelle a été cédée par lesdits ayants-droit à la Société AGRILAND, la Société Maison Les Kleff a fait constater ladite occupation par ministère d’huissier puis a assigné le 28 juin 2016 la Société AGRI&LAND et les ayants-droit de feu ATTOUMANI Allouan représentés par monsieur ALLAH Kacou devant la Section du Tribunal d’Aboisso en annulation de la vente intervenue entre elles et en revendication relativement au terrain concerné

Parallèlement à cette action sur le fond, la Société Maison Les Kleff a attiré ses adversaires devant le juge des référés de ladite juridiction aux fins d’arrêt des travaux d’aménagement et de construction entrepris sur la parcelle disputée jusqu’à ce que la juridiction du fond rende sa décision ;

Elle a expliqué au soutien de cette action que dans le cadre du contrat, les époux KETY qui ont acquis un droit d’exploitation de la superficie en cause ont cédé leur droit de bail emphytéotique à caractère commercial à la Société la MAISON LES KLEFF et qu’à la signature de ladite convention, approuvée par monsieur ALLA Kacou, celle-ci a acquitté la somme de 18.000.000 francs cfa représentant 05 ans d’avance du loyer mensuel de 300.000 francs cfa convenu dans le contrat de bail ;

Elle a fait observer que la zone étant déclarée d’intérêt touristique prioritaire par le Décret 70-530 du 02 septembre 1970 protégeant la zone d’Assinie, l’Etat de Côte d’Ivoire représenté par le Ministre des Infrastructures Economique lui a consentie le 21 février 2014 un bail administratif d’une durée de 30 ans renouvelable sur la parcelle litigieuse ;

Elle a relevé qu’au mépris desdits baux et du pacte de préférence figurant dans le contrat de bail emphytéotique, les ayants-droit de feu ATTOUMANI Allouan

ont cédé ladite parcelle à la Société AGRI & LAND qui a entrepris des travaux de terrassement et de déblayage, détruisant ses installations sur le site litigieux ;

Elle a souligné que détentrice de titre d'occupation valide sur la parcelle litigieuse, sa demande en cessation de travaux de construction entrepris par une tierce personne sur ledit site est donc justifiée ;

En réplique, la Société AGRI & LAND tout en relevant l'incompétence du juge des référés au motif que le juge du fond est seul compétent pour ordonner l'arrêt des travaux, sollicite sa mise hors de cause pour n'avoir jamais signé de contrat de vente avec la famille de feu ATTOUMANI Allouan ;

Les ayants-droit de feu ATTOUMANI Allouan pour leur part ont également relevé l'incompétence du juge des référés pour les mêmes motifs que ci-dessus et a soutenu que suite à la dénonciation du contrat de bail les liant, la Société LA MAISON LES KLEFF est désormais sans titre ni droit pour agir avant de conclure au débouté celle-ci de ses prétentions comme mal fondées ;

Par l'ordonnance dont appel, le juge des référés a, en la forme, estimé que faute d'une mise en état ordonnée par le juge du fond, il demeure en sa qualité de juge de l'évidence compétent pour statuer sur toutes mesures conservatoires urgentes sans que sa décision ne préjudicie au principal ;

Sur le fond, il a débouté la Société MAISONS LES KLEFF au motif qu'elle ne justifie d'aucun intérêt à voir cesser les travaux sur le terrain et qu'ainsi les troubles allégués ne sont pas prouvés ;

Critiquant cette décision, la Société MAISON LES KLEFF fait valoir que contrairement à l'opinion du premier juge, elle a en vertu des baux sus indiqués régulièrement enregistrés à la Conservation Foncière de grand-Bassam et des fonds importants engagés pour la mise en place des financements auprès des banques et des institutions financières, et qu'elle justifie d'un intérêt légitime à voir cesser les travaux entrepris sur la parcelle litigieuse en raison du trouble de jouissance dont elle est victime ;

Elle conclut en conséquence l'infirmité de l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

En réplique, les intimés soutiennent que sentant floués à la suite à la tentative de l'appelante de s'approprier en fraude de leur droit de la parcelle litigieuse par la procédure d'immatriculation en vue de l'obtention d'un arrêté de concession définitive, ils ont dénoncé et rompu le contrat de bail emphytéotique, qui pour eux n'existe plus et soulignent relativement au bail administratif que contrairement aux déclarations de l'appelante, la parcelle litigieuse relève du domaine foncier rural comme il résulte de la loi du 23 décembre

1998 qui du reste est supérieur dans la hiérarchie des normes au Décret du 02 septembre 1970 dont se prévaut la Société LA MAISON LES KLEFF et relève en outre qu'il s'agit seulement de travaux de nettoyage entrepris par leur soin pour rendre la parcelle propre afin de faciliter la visite d'éventuels acquéreurs ;

Ils sollicitent donc la confirmation de l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont conclu dans la présente cause ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en vertu de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la Société MAISONS LES KLEFF, satisfait aux exigences de forme et de délai prévues par les articles 164 et 228 du Code procédure civile ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Considérant qu'une instance sur le fond est pendante entre les parties relativement à l'occupation dudit terrain litigieux ;

Considérant que toute action en justice sur le fond du droit a pour effet de maintenir les protagonistes en l'état jusqu'à ce qu'intervienne la décision sur le fond et qu'il entre dans les attributions traditionnelles du juge des référés de prendre toute mesure conservatoire utile pour maintenir l'équilibre entre les parties

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle dont s'agit est occupée par les ayants-droit de feu ATTOUMANI Allouan ou des personnes de leur chef comme en atteste le procès-verbal de constat d'huissier de justice versé au dossier ;

Considérant que la Société MAISON LES KLEFF est donc fondée à demander à titre provisoire et conservatoire que toutes les activités sur le terrain en cause soient suspendues jusqu'à l'intervention de la décision du juge du fond ;

Qu'il s'en suit que c'est donc à tort que le premier Juge l'a débouté de son action aux fins d'arrêt des travaux et qu'il convient d'infirmier ladite ordonnance en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que suivant l'article 149 du Code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

Considérant en l'espèce que les ayants-droit de feu ATTOUMANI Allouan et la Société AGRILAND succombent ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare la société MAISON LES KLEFF recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n°36/201 du 23 août 2016 rendue par la juridiction présidentielle de la Section de Tribunal d'Aboisso ;

Au fond

L'y dit bien fondée ;

Infirmes l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Ordonne l'arrêt provisoire des travaux entrepris sur le terrain litigieux entre les parties jusqu'à ce que le juge du fond de la section de tribunal vide sa saisine sur la contestation ayant cours entre elles ;

Condamne les intimés aux dépens ;

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

Et ont signé, le Président et le greffier.

N20028 28 13

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 21 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F°..... 110
N°..... Bord..... 26

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre