

KV

N° 573 CIV/17
DU 22/12/2017

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

CHAMBRE
PRESIDENTIELLE

A F F A I R E :

Mademoiselle
GOUNONGBE NANCY
LAURENNE
CHRISTELLE

(Me CHARLES
CAMILLE AKESSE)

C/

Monsieur CHOUKEIR
AMINE

(Scpa KAKOU-DOUMBIA
NIANG et ASSOCIES)



Grosse délivrée le 21/12/17
à Me Charles C. Akesse.

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 22 DECEMBRE 2017

La Cour d'Appel d'Abidjan, première Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt deux décembre deux mil dix sept** à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO Premier Président, **PRESIDENT**;

Messieurs MOUSSO GNAMIEN PAUL & AFFOUM HONORE JACOB, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître N'GOUAN OLIVE, **ATTACHEE DES GREFFES ET PARQUETS** ;

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

ENTRE :

Mademoiselle GOUNONGBE NANCY LAURENNE CHRISTELLE, née le 25 septembre 1992 à (Courbevoie France), de nationalité ivoirienne, étudiante demeurant à Abidjan cocody riviera;

APPELANTE:

Représentée et concluant par Maître CHARLES CAMILLE AKESSE, Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART:

Et : Monsieur CHOUKEIR AMINE, majeur, de nationalité française, administrateur de société, demeurant à Abidjan-Plateau, rue du commerce, résidence Nabil, 01 BP 1801 Abidjan 01 ;

INTIME:

Représenté et concluant par la Scpa KAKOU-DOUMBIA-NIANG ET ASSOCIES, Avocat à la Cour son conseil ;

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 : Le Tribunal de première instance d'Aboisso statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance N° 06 du 25 janvier 2016, non-enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par acte d'appel en date du 16 février 2016, Mademoiselle GOUNONGBE NANCY LAURENNE CHRISTELLE, a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné Monsieur CHOUKEIR AMINE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 février 2016 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°274 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 24 novembre 2017 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 1^{er} juillet 2016, lequel délibéré a été rabattu au 25 novembre 2016, puis mis en délibéré pour le 14 juillet 2017 a nouveau le délibéré a été rabattu et prorogé au 22 décembre 2017;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 22 décembre 2017, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu la maxime latine « spoliatus ante omnia restituendus est » consacrant le principe fondamental de droit, suivant lequel,

celui qui a été dépossédé par violence ou voie de fait, doit avant toutes choses rentrer dans sa possession ;

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant contrat de bail écrit du 1^{er} octobre 2010, monsieur KAKOU Assouan Michel, Chef du village de Ebotiaho a loué à monsieur CHOUKEIR AMINE, pour une durée de vingt cinq (25) ans, une parcelle de terrain villageois sise à Ebotiam dans la sous préfecture d'Assinie Mafia;

Suivant protocole d'accord de cession de droits coutumiers du 03 août 2013, monsieur KAKOU Assouan Michel, le bailleur, a vendu la parcelle louée, à la société EMERGENCE, société unipersonnelle à responsabilité limitée ayant pour actionnaire unique, dame KASSEBEDO Elie épouse GOUNONGBE, laquelle a cédé à son tour, ladite parcelle de terrain à sa fille, GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE ;

A l'issue de ladite vente, mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE a accompli toutes les formalités administratives jusqu'à l'obtention de son certificat foncier du 25 septembre 2014, publié au Livre Foncier, le 18 décembre 2014 ;

Après qu'elle a vainement sommé monsieur CHOUKEIR AMINE, par exploit du 23 décembre 2015 d'arrêter les travaux entrepris sur les lieux litigieux et de les libérer, mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE a été informée de l'irruption le 31 décembre 2015, du susnommé sur lesdits lieux, l'éconduction de son gardien et la destruction des cocotiers y implantés ;

PROCEDURE EN PREMIERE INSTANCE

Estimant qu'une telle attitude de monsieur CHOUKEIR AMINE est constitutive d'une expulsion irrégulière, mademoiselle

GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE a fait assigner celui-ci en référé, le 14 janvier 2016, d'avoir à comparaître par devant la Présidente de la Section de Tribunal d'Aboisso à l'effet de voir prononcer sa réintégration ;

En réplique, CHOUKEIR AMINE a plaidé outre l'irrecevabilité de l'action, l'incompétence de la juridiction saisie pour cause de contestation sérieuse d'autant qu'il a saisi le juge du fond le 15 janvier 2016, en annulation de la vente portant sur la parcelle litigieuse par lui louée;

Vidant sa saisine, la Juge des référés s'est déclaré incompétent à connaître de la demande en réintégration et réserver les dépens, par ordonnance n°06 du 25 janvier 2016 ;

Pour statuer ainsi, la Juge a déclaré faire application des dispositions de l'article 226 du code de procédure civile, interdisant au juge des référés de prendre des décisions préjudiciant au principal ;

A ce titre, elle a soutenu qu'elle ne peut accueillir favorablement l'action en réintégrant de mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE sans préalablement procéder à l'interprétation des deux (02) contrats en cause, en l'occurrence le contrat de bail du défendeur et le contrat de vente opérée au profit de la demanderesse;

PROCEDURE D'APPEL

Exprimant une opinion contraire audit juge, mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE a relevé appel, par acte d'huissier de justice du 16 février 2016, à l'effet de voir la Cour, infirmer l'ordonnance de référé querellée et faire droit à sa demande de réintégration; Au soutien de son action, mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE reproche au premier juge de s'être déclaré incompétent alors qu'elle ne revendiquait pas la propriété de la parcelle litigieuse mais lui demandait plutôt de constater la voie de fait dont elle avait été victime dérivant de son expulsion irrégulière ;

En effet, déclare-t-elle, son expulsion entreprise par monsieur CHOUKEIR AMINE est irrégulière parce que non sous tendue par une décision de justice ;

Elle affirme qu'elle a été bel et bien pris possession des lieux, d'autant qu'après l'obtention de son certificat foncier, elle a procédé à l'édification d'une clôture et fixer une pancarte portant les mentions de son titre de propriété pour éviter toute exploitation frauduleuse ;

Elle indique que sa jouissance paisible de son bien, a été troublée par l'irruption de monsieur CHOUKEIR AMINE sur les lieux litigieux, lequel procéda à l'expulsion de TRAORE ABOUBACAR, son gardien et à la destruction de vingt sept (27) cocotiers qui y étaient plantés, comme l'atteste le procès verbal de constat d'huissier de justice du 31 décembre 2015 ; Elle ajoute que monsieur CHOUKEIR AMINE a pris possession des lieux et y a posté des vigiles qui en assurent la surveillance Depuis lors, soutient mademoiselle GOUNONGBE NANCY LAURENNE CHRISTELLE, elle n'a plus accès à sa parcelle de terrain ;

Elle en déduit qu'elle a été expulsée de sa propriété sans aucun motif ;

Estimant que son expulsion sans décision de justice est constitutive d'une voie de fait, elle entend voir la Cour, infirmer l'ordonnance querellée, et partant ordonner sa réintégration pour mettre fin à la voie de fait dont s'agit ;

En réponse, monsieur CHOUKEIR AMINE soulève en la forme, l'irrecevabilité de l'appel de mademoiselle GOUNONGBE NANCY LAURENNE CHRISTELLE, comme tardif, en faisant valoir qu'en violation des dispositions de l'article 228 du code de procédure civile, l'appel du 16 février 2016 a été interjeté plus de huit (08) jours après le 25 janvier 2016, date du prononcé de l'ordonnance entreprise ;

Invoquant le bénéfice des dispositions de l'article 226 du code de procédure civile précité, il conclut au fond, à l'incompétence absolue de la juridiction des référés pour cause de contestation sérieuse en l'espèce ;

Selon lui, il y a contestation sérieuse d'autant qu'il a saisi d'une part le juge du fond, par acte d'huissier de justice du 15 janvier 2016, d'une demande en annulation du certificat de propriété dont se prévaut mademoiselle GOUNONGBE et d'autre part, le Préfet de Région d'un recours gracieux tendant à la même fin ;

Dans ces conditions, estime-t-il, la juge des référés aurait été amenée en tout état de cause, à se prononcer sur la valeur respective des contrats de bail et de transfert des droits coutumiers invoqués par chacune des parties, avant de statuer sur la demande en réintégration à elle soumise;

Au demeurant, il conclut au fond, à l'inexistence d'une voie de fait au motif qu'avant que mademoiselle GOUNONGBE NANCY LAURENNE CHRISTELLE ne l'assigne le 14 janvier 2016 par devant le juge des référés, elle avait déjà connaissance de sa présence sur les lieux litigieux, pour l'avoir même sommé le 23 décembre 2015 d'arrêter les travaux et de libérer les lieux ;

Dans sa réponse à ladite sommation, il précise avoir déclaré qu'il était sur les lieux, en vertu d'un jugement rendu à son profit contre son bailleur, par la section de Tribunal d'Aboisso;

Toute chose qui selon lui, atteste de son occupation des lieux, préalablement à l'action en réintégration initiée par mademoiselle GOUNONGBE NANCY LAURENNE CHRISTELLE ;

Il relève en outre, que mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE est mal venue à invoquer par devant la Cour, une voie de fait au soutien de sa demande en réintégration dès lors que par devant le premier juge, cette demande était sous tendue par sa qualité de propriétaire de la parcelle litigieuse, comme l'atteste le certificat de propriété foncière par elle produit et les termes de son assignation en référé;

C'est donc à juste titre, souligne-t-il, que la juge des référés s'est déclaré incompétent d'autant que mademoiselle GOUNONGBE a invoqué sa qualité de propriétaire au soutien de ses prétentions ;

En tout état de cause, déclare monsieur CHOUKEIR AMINE, la Cour devra surseoir à statuer parce qu'il a saisi la Chambre Administrative de la Cour Suprême d'un recours pour excès de pouvoir contre le certificat de propriété dont se prévaut l'appelante ;

Répliquant à l'exception d'irrecevabilité soulevée, l'appelante conclut à son rejet au motif que l'appel commence à courir à compter de la signification et non pas à compter du prononcé de la décision du juge des référés ;

N'ayant jamais reçu signification de l'ordonnance de référé querellée, elle déclare qu'elle est recevable en son appel, puisque le délai de huit jours invoqué n'a pas encore commencé à courir ;

Aussi, plaide-t-elle, l'irrecevabilité de l'exception de sursis à statuer, comme soulevée après que monsieur CHOUKEIR AMINE a conclu au fond ;

Elle souligne que cette exception de sursis à statuer est désormais dépourvue d'objet d'autant que la Haute Juridiction Administrative a rejeté, comme irrecevable le recours de monsieur CHOUKEIR AMINE, donnant ainsi plein et entier effet à son certificat de propriété foncière ;

Réaffirmant qu'elle occupait bel et bien les lieux litigieux avant qu'elle ne somme le 23 décembre 2015, monsieur CHOUKEIR AMINE d'arrêter les travaux et de libérer les lieux, mademoiselle GOUNGONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE sollicite l'infirmité de la décision entreprise ;

SUR CE
EN LA FORME

• **SUR LE CARACTERE DE LA DECISION**

Monsieur CHOUKEIR AMINE ayant conclu, il y a lieu de statuer contradictoirement ;

• **SUR L'EXCEPTION D'IRRECEVABILITE SOULEVEE PAR CHOUKEIR AMINE**

Il résulte des dispositions combinées des articles 228 et 325 du code de procédure civile que le délai de huit (08) jours prévu pour relever appel d'une ordonnance de référé commence à courir du jour de la signification de la décision faite à personne ;

C'est donc vainement, que monsieur CHOUKEIR AMINE a entendu faire courir le délai d'appel à compter du prononcé de l'ordonnance querellée, pour conclure à l'irrecevabilité de l'appel de mademoiselle GOUNGONGBE NANCY LAURENNE CHRISTELLE;

D'où il suit qu'il ya lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée et de déclarer mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE recevable en son appel, alors et surtout qu'aucune preuve de la signification de la décision entreprise n'a été rapportée par l'intimé ;

• **SUR L'EXCEPTION DE SURSIS A STATUER**

Monsieur CHOUKEIR AMINE ne contestant pas sérieusement que le recours pour excès de pouvoir contre le certificat de propriété n'est pas suspensif, c'est en pure perte qu'il sollicite de la Cour, un sursis à statuer, dans l'attente du prononcé de la décision de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ;

De plus, ladite règle n'est pas applicable devant le juge des référés dont les décisions de nature provisoire sont dépourvues au principal, de l'autorité de la chose jugée ;

En tout état de cause, un tel moyen soulevé après que monsieur CHOUKEIR AMINE a conclu au fond est irrecevable ;

D'où il suit qu'il y a lieu de rejeter l'exception de sursis à statuer soulevée ;

AU FOND

• **SUR LA COMPETENCE DU JUGE DES REFERES**

Il est admis en droit processuel, que le juge des référés outre sa fonction traditionnelle, est compétent pour prendre des mesures propres à faire cesser tout trouble possessoire, réserve faite de l'appréciation de toute contestation sérieuse relevant elle, de la compétence des juges du fond;

Il faut entendre par trouble possessoire tout acte matériel ou juridique, émanant notamment du propriétaire, qui contredit la possession du possesseur et implique une contestation du droit de celui-ci à jouir de l'immeuble ;

En revanche, il y a contestation sérieuse, toutes les fois où le juge des référés est tenu préalablement de trancher une question de fond avant de prendre la mesure provisoire de sauvegarde pour la quelle il est saisi ;

Il est constant comme résultant du procès verbal de constat d'huissier du 31 décembre 2015 non contesté par monsieur CHOUKEIR AMINE qu'il a fait irruption sur la parcelle de terrain litigieuse et chassé le gardien de l'appelante, y trouvé, avant de détruire les plants de cocotiers ;

Il est non moins constant que ce fut, cette attitude de monsieur CHOUKEIR AMINE, regardée par mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE comme une expulsion irrégulière, que celle-ci a soumis au Juge des référés;

Il s'ensuit qu'au soutien de sa réintégration, mademoiselle invoque une voie fait, en l'occurrence son expulsion irrégulière, entreprise par monsieur CHOUKEIR AMINE, sans décision de justice;

Le juge des référés saisi, n'avait donc pas à trancher une question de fond préalable relative à (la propriété ou la survie du contrat de bail) avant de décider si OUI ou NON, il devait mettre fin à cette voie de fait, au moyen de la réintégration de mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE ;

C'est donc à tort, que le premier juge a excipé d'une contestation sérieuse en l'occurrence d'un risque de préjudice au principal, pour conclure qu'il avait à interpréter les deux contrats en présence et se déclarer incompétent la juridiction des référés;

Le juge des référés étant compétent pour faire cesser toute voie de fait, sa décision mérite infirmation et il appartient à la Cour de statuer à nouveau ;

SUR LA DEMANDE EN REINTEGRATION

La réintégrande reconnue au possesseur d'un bien immobilier, a pour objet de mettre un terme à tout trouble causé à sa possession, à condition que celui-ci soit la résultante d'une voie de fait de son auteur;

Il est par ailleurs admis en droit positif, la possibilité de posséder par l'intermédiaire d'autrui ; Il n'est donc pas nécessaire que le possesseur exerce lui-même le corpus. Ont dit alors qu'il possède « corpore alieno » ;

En l'espèce, monsieur CHOUKEIR AMINE ne conteste pas qu'il a d'abord chassé le gardien de mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE, possédant les lieux litigieux pour le compte de celle-ci, avant d'y installer ses propres gardiens;

Monsieur CHOUKEIR AMINE ne conteste pas non plus que cette expulsion du gardien, possédant « corpore alieno » a été entreprise sans décision de justice rendue à l'encontre de mademoiselle GOUNONGBE NANCY-LAURENNE CHRISTELLE et tous occupants de son chef ;

Une telle attitude de CHOUKEIR AMINE étant constitutive d'une voie de fait, c'est à juste titre que l'appelante, sollicite sa réintégration sur la parcelle de terrain litigieuse d'autant que suivant la maxime latine « spoliatus ante omnia restituendus est » **celui qui a été dépossédé par violence ou voie de fait, doit avant toutes choses rentrer dans sa possession ;**

Il y a donc lieu, statuant à nouveau, de mettre fin à la voie de fait commise par monsieur CHOUKEIR AMINE en ordonnant la réintégration de dame GOUNGONGBE CHRISTELLE sur la parcelle de terrain n°0013 d'une contenance de Ooha 76a 66 ca sise à Ebotiam, Sous Préfecture d'Assinie Mafia;

• **SUR LES DEPENS**

Monsieur CHOUKEIR AMINE succombant, il lui faut supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Rejette les exceptions d'irrecevabilité et de sursis à statuer soulevées par CHOUKEIR AMINE;

Déclare en conséquence, dame GOUNOUNGBE CHRISTELLE recevable en son appel;

AU FOND

- L'y dit bien fondée ;

- Infirme l'ordonnance de référé attaquée;

Statuant à nouveau

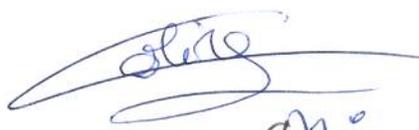
-Déclare compétente la juridiction des référés ;

-Ordonne la réintégration de mademoiselle GOUNOUNGBE CHRISTELLE sur la parcelle de terrain n°0013 d'une contenance de 00ha 76a 66 ca sise à Ebotiam, Sous Préfecture d'Assinie Mafia;

-Condamne CHOUKEIR AMINE aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.



gn° 00286035

D.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 12 JAN 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 03

N° 65 Ecri. 03

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

