

KKA

N°744

Du 11/12/2018

ARRET :

CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

**LA STE CIVILE IMMOBILIÈRE
GERO dite SCI GERO**

(Cabinet Ouattara et Associés)

C/

1-AKPALE DIGBEU AIMÉ

**2-LE CONSERVATEUR DE LA
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET
DES HYPOTHÈQUES DE
GRAND-BASSAM**

(Cabinet DIDIER OYOUROU)

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

GRATIS

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

.....
CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE
.....

**AUDIENCE DU MARDI 11 DÉCEMBRE
2018**

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi onze décembre deux mil dix-huit** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, **PRESIDENT** ;

Madame **KAMAGATÉ Nina épouse AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, **GREFFIER** ;

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

ENTRE

**LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE GERO,
dite SCI GERO,** Siège social à Abidjan-
Treichville, zone 3, 26 BP 1400 Abidjan 26,
représenté par monsieur FAKOURY
Georges, de nationalité Ivoirienne à
Cocody;

APPELANTE,

Représentée et concluant par le Cabinet de
Ouattara et Associés, avocats près la Cour
d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-
Cocody riviera-palmeraie, bd Mitterrand
Rond-point palmeraie, immeuble Santa
Benedicat, 2^{ème} étage Appt. 4B, 03 BP 29
Abidjan CIDEX 03, tel : 59-79-80-98/07-37-
12-92 ;

D' UNE PART,

ET :

Monsieur AKPALÉ DIGBEU AIMÉ,
né le 02 décembre 1971 à Divo,
topographe, de nationalité ivoirienne,
domicilié à Abidjan, 06 BP 6861
Abidjan ;

INTIMÉ,

Représenté et concluant par Maître
DIDIER OYUROU, Avocat près la Cour
d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-

Cocody, route du lycée technique
carrefour de la Corniche, résidence EECI ;

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 droits ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-plateau, statuant en la cause en matière d'urgence, a rendu l'ordonnance n°3576 du 14 Novembre 2017, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 18 décembre 2017, **LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE GERO, dite SCI GERO** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné **Monsieur AKPALÉ DIGBEU AIMÉ** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 02 Janvier 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°2067/17;

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 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 11 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 11 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 18 décembre 2017, la société Civile Immobilière GERO, dite SCI GERO, dont le siège social est sis à Abidjan Treichville, zone 3, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal monsieur FAKHOURY Georges et ayant pour conseil le Cabinet OUATTARA & Associés a relevé appel de l'ordonnance N°3576 rendue le 14 novembre 2017 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan et à lui signifiée le 13 décembre 2017, lequel en la cause a statué ainsi qu'il suit :

«Rejetons l'exception d'incompétence de la juridiction présidentielle de ce siège soulevée par AKPALE Digbeu Aimé ;

Le déclarons bien-fondé en sa demande ;
Disons que l'ordonnance N°2191/2017 du 28 juillet 2017 prise par le Président du Tribunal de céans est irrégulière ;
Rétractons ladite ordonnance ;
Par conséquent ordonnons la radiation de la prénotation inscrite sur le titre foncier N° 226 d'Alépé ;
Déclarons sans objet la demande aux fins d'exécution provisoire de la présente décision ;
Mettons les dépens à la charge de la société Immobilière SCI GERO ;

Il ressort des énonciations de l'ordonnance attaquée et des pièces de la procédure que par exploit en date du 17 octobre 2017, monsieur AKPALE Digbeu Aimé ayant pour conseil maître Didier OYOUROU a attrait la société Civile Immobilière dite la SCI GERO et monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Grand-Bassam par devant la juridiction des référés du Tribunal d'Abidjan aux fins de voir :

- Rétracter l'ordonnance N°2191/2017 du 28 juillet 2017 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal d'Abidjan ;
- Ordonner la radiation de la prénotation inscrite sur le titre foncier N°226 d'Alépé ;
- Voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner la société SCI GERO aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur AKPALE Aimé expose qu'il a conclu avec la SCI GERO, une vente sous

condition suspensive portant sur sa parcelle de terre sise à Motobé dans la sous-préfecture d'Alépé ;

Il explique que la SCI GERO qui devait lui verser la somme de 700.000.000 francs au plus tard le 30 juin 2017, ne s'est pas exécutée mais a sollicité et obtenu une ordonnance, l'autorisant à inscrire une prénotation sur ladite parcelle ;

Il sollicite la rétractation de l'ordonnance de prénotation pour incompétence de la juridiction présidentielle du Tribunal d'Abidjan qui l'a rendu au motif que l'immeuble litigieux étant situé dans la localité de Motobé, dans la sous-préfecture d'Alépé, la requête aurait dû être présentée au Président de la section du Tribunal d'Adzopé ;

Il demande à la juridiction saisie de déclarer mal fondée la demande de prénotation faisant valoir que la SCI GERO n'a pu à l'échéance, s'acquitter du montant convenu de sorte qu'elle n'avait plus aucun droit même virtuel sur le terrain ;

Il en déduit que lui accorder l'autorisation de faire inscrire une prénotation sur son bien, porte atteinte à son droit de propriété, surtout que cette mesure a été ordonnée après la date du 30 juin 2017 ;

La SCI GERO bien qu'ayant comparu n'a pas déposé d'écritures ;

Vidant sa saisine, le juge des référés, faisant application des dispositions de l'article 12 du code de procédure civile a retenu sa compétence et a fait droit à la demande en rétractation de monsieur AKPALE Aimé au motif qu'en accordant l'autorisation de faire inscrire une prénotation sur la parcelle, la juridiction

présidentielle a porté atteinte à son droit puisque la SCI GERO qui n'avait effectué de paiement à l'échéance convenu, n'avait plus de droit, même virtuel sur ledit terrain ;

En cause d'appel, la SCI GERO soutient qu'à ce jour, le contrat de vente de la parcelle litigieuse est toujours valable et continue de produire tous ses effets de droit;

Elle explique que bien que monsieur AKPALE Aimé n'ait pas respecté ses engagements découlant du contrat, notamment l'ouverture des voies d'accès dans le délai de 03 mois à compter de la signature de leur convention, elle a manifesté bien avant le 30 juin 2017, son intention de voir le contrat produire tous ses effets de droit ;

Elle fait savoir qu'elle a transmis au notaire, le contrat pour paraphe et un chèque du montant de ses émoluments ;

Elle signale qu'après encaissement du chèque, le notaire l'informait que son client n'entendait plus vendre sa parcelle puis refusait également de parapher le contrat de vente ;

Elle précise qu'elle a obtenu du juge des référés, l'autorisation de passer outre la signature du notaire pour procéder à l'enregistrement du contrat de vente régulièrement signé par monsieur AKPALE Aimé ;

Elle affirme donc que c'est à bon droit que le juge de référés pour la protection de ses droits, a ordonné l'inscription de la prénotation sur cette parcelle ;

Elle ajoute que monsieur AKPALE Aimé qui reconnaît que le contrat continue de produire ses effets, a saisi le

Tribunal pour voir prononcer son annulation, et, le contrat n'ayant pas encore été annulé, elle est en droit de mener toute action pour la protection de ses droits sur la parcelle, notamment l'inscription de la prénotation pour empêcher que le terrain soit revendu à un tiers;

Elle souligne que la prénotation n'est qu'une simple mesure conservatoire qui ne porte pas atteinte aux droits de l'intimé, mais assure la protection des droits de toutes les parties en attendant la décision au fond;

Elle conclut que c'est à tort que le juge des référés a retenu qu'elle ne détient aucun droit, même virtuel sur la parcelle ;

Elle sollicite en conséquence l'infirmité de la décision entreprise ;

Pour sa part, monsieur AKPALE Aimé par le canal de son conseil maître Didier OYUROU soutient que la vente n'a pu se réaliser puisque la SCI GERO ne s'est acquitté ni du montant convenu, ni des droits du notaire, les chèques déposés lui ont été retournés ;

Il affirme alors, que lui accorder l'autorisation d'inscrire une prénotation sur sa parcelle serait une atteinte à son droit, surtout que ladite mesure n'a été accordée qu'après la date du 30 juin 2017, date à laquelle la SCI GERO devait verser le reliquat du prix et que cette inscription l'empêche de disposer pleinement de son bien;

Il relève avoir initié l'action en annulation parce que l'acte de vente n'a pas respecté les conditions de validité du contrat et qu'une telle action ne saurait

Il sollicite la confirmation de l'ordonnance en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont eu connaissance de la présente instance pour avoir conclu ;

Qu'il sied de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que la SCI GERO a relevé appel de l'ordonnance N°3576 rendue le 14 novembre 2017 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan dans les délai et forme prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de recevoir son appel ;

AU FOND

Considérant que la SCI GERO ne conteste pas que le contrat passé avec monsieur AKPALE Aimé, portant sur le terrain litigieux comporte une clause suspensive qui n'a pu se réaliser, faute pour lui d'avoir payé le montant fixé à la date du 30 juin 2017, comme convenu ;

Qu'elle ne peut se fonder sur l'ordonnance l'ayant autorisé à passer outre la signature du notaire pour procéder à l'enregistrement du contrat de vente, pour prétendre avoir des droits sur la parcelle litigieuse, ses droits sur cette propriété ne peuvent résulter que d'un titre de propriété ;

Que ses droits sur le terrain ne peuvent non plus être déduits de l'action en annulation initiée par monsieur AKPALE Aimé, juste pour voir prononcer l'annulation de leur contrat qu'il estime ne pas remplir les conditions de validité ;

Qu'à défaut pour la SCI GERO de produire tout document conformément au droit foncier en vigueur, pouvant justifier de son droit sur la parcelle litigieuse, c'est bien évidemment à juste titre que le juge des référés, relevant qu'elle n'a aucun droit même virtuel sur la parcelle, a ordonné la radiation de la prénotation inscrite sur le titre foncier N°226 d'Alépé ;

Qu'il sied en conséquence de déclarer la SCI GERO mal fondée en son appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que la SCI GERO succombe à l'instance ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en dernier ressort :

En la forme,

Reçoit la société Civile Immobilière dite SCI GERO en son appel relevé de l'ordonnance N°3576 rendue le 14 novembre 2017 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Au fond,

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

La condamne aux dépens de l'instance.

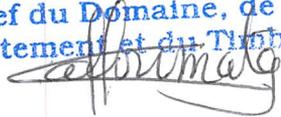
Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Céans les jours mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.


GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan


Maître KOUA K. André
Greffier

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....02 MAI 2019.....
REGISTRE A, J Vol.....F°.....25.....
N°.....721.....Bord.....1/07.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



ROSA K. ANDRIS
OFFICE

0 2 MAY 2018