

18

Y.Y  
N°580  
DU 21/05/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

N'DIR MOUSSA  
(SCPA ORE DIALLO LOA ET  
ASSOCIES)

C/

YOUSSOUF N'DIR ET  
AUTRES  
(SCPA NAMBEYA  
DOGBEMIN ET ASSOCIES)

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

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 21 mai 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième  
Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite  
ville, en son audience publique ordinaire du mardi  
vingt et un mai deux mil dix neuf à laquelle  
siégeaient :

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

**Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE** et  
**Madame KAMAGATE NINA** Née AMOATTA,  
Conseillers à la Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de **Maître YAO AFFOUE**  
**YOLANDE épouse DOHOULOU**, Attachée des  
Greffes et Parquets,  
**Greffier** ;

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

ENTRE :

**Monsieur : N'DIR MOUSSA**, né le 31 janvier  
1966 à Daloa, Enseignement, de nationalité  
Ivoirienne, demeurant à Treichville;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la scpa ORE DIALLO  
LOA ET ASSOCIES, avocat à la cour, son conseil;

D'UNE PART ;

29 OCT 2019

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



6f

**Et :**

**Monsieur :** YOUSOUF N'DIR, né le 28 octobre 1959 à Daloa, Administrateur des services financiers, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Cocody, 27 BP Abidjan 27;

**Madame :** BIRAME N'DIR EPSE KOUAME, née le 21 juin 1949 à Daloa, de nationalité Ivoirienne, sage-femme à la retraite, demeurant à Abidjan;

**Monsieur :** OMAR N'DIR, né le 23 avril 1952 à Daloa, de nationalité Ivoirienne, ex-employé des finances, demeurant à Abidjan;

**Madame :** FATOU N'DIR, née le 23 mai 1957 à Daloa, de nationalité Ivoirienne, secrétaire de direction;

**Monsieur :** OMAR N'DIR MAMADOU, né le 05 avril 1963 à Daloa, de nationalité Ivoirienne, employé de commerce, demeurant à Daloa;

**Veuve COULIBALY SARAGAGNON epse de feu N' DIR MATAR,** née le 09 avril 1967 à Bondoukou, de nationalité Ivoirienne, Institutrice;

**Madame :** N'DIR ALIMATA, née le 08 octobre 1970 à Daloa, de nationalité Ivoirienne, Enseignante, demeurant à Abidjan;

**Monsieur :** N'DIR ALIOUN, né le 25 mai 1978, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan;

**Madame :** OUATTARA né N'DIR CARINE ANDREE, née le 25 février 1986 à Attécoubé, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Daloa;

**INTIMES ;**

Représenté et concluant par la scpa NAMBEYA DOGBEMIN 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'Abidjan, statuant en la cause en matière civile, a rendu l'ordonnance n° 5007 en date du 21 décembre 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 13 février 2019, la scpa ORE DIALLO LOA ET ASSOCIES, conseil de monsieur N'DIR MOUSSA, a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncé et a, par le même exploit assigné YOUSOUF N'DIR ET AUTRES, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 février 2019 pour entendre confirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°266 de l'année 2019 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été finalement retenue le 12 mars 2019 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 21 mai 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 21 mai 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 demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS-MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier en date du 13 février 2019, monsieur N'DIR Moussa ayant pour conseil la SCPA ORE-DIALLO-LOA & Associés a relevé appel de l'ordonnance de référé n° 5001/2018 rendue le 21 décembre 2018 par la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan et signifié le 07 Février 2019, laquelle en la cause a statué ainsi qu'il suit :

- « Déclarons recevables en leur action les ayants droits de feu Bayma N'DIR à savoir : monsieur Youssouf N'DIR , madame Briame N'DIR épouse KOUAME , monsieur Omar N'DIR, madame Fatou N'DIR, monsieur N'DIR Mamadou, veuve COULIBALY Saragagnon Alimata épouse de feu N'DIR Matar, agissant au nom et pour le compte de ses enfants mineurs à savoir : N'DIR Bayma Aziz, N'DIR Mohamed Mounir , N'DIR Yasmine Ahou Catherine, mademoiselle N'DIR Aminata, monsieur N'DIR Alioune, madame OUATTARA née N'DIR N'Da Carine Andrée ;
- Les y disons bien fondés ;
- Rétractons l'ordonnance de prénotation n°2788/2018 du 31 Juillet 2018 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan Plateau ;
- Mettons les dépens à la charge de monsieur Moussa N'DIR ; »

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit en date du 07 septembre 2018, monsieur Youssouf N'DIR , madame Briame N'DIR épouse KOUAME , monsieur Omar N'DIR, madame Fatou N'DIR, monsieur N'DIR Mamadou, veuve COULIBALY Saragagnon Alimata épouse de feu N'DIR Matar, agissant au nom et pour le compte de ses enfants mineurs à savoir : N'DIR Bayma Aziz, N'DIR Mohamed Mounir , N'DIR Yasmine Ahou Catherine, tous trois ayants droits de feu N'DIR Matar, mademoiselle N'DIR Aminata, monsieur N'DIR Alioune, madame OUATTARA née N'DIR N'Da Carine Andrée , tous ayants droit de feu BAYMA N'DIR ont assigné monsieur N'DIR Moussa, monsieur le Conservateur de la propriété

foncière de la circonscription foncière de Treichville, par-devant la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan Plateau, à l'effet de voir rétracter l'ordonnance sur requête n°2788/2018 du 31 Juillet 2018, rendue par le vice président du Tribunal de première instance d'Abidjan, au pied d'une requête à lui présentée le 27 Juillet 2018 d'une part, pour caducité et d'autre part, pour violation du droit de propriété et des dispositions du décret foncier du 26 Juillet 1932 ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent qu'en leur qualité d'ayants droit de feu Bayma N'DIR, ils ont sollicité et obtenu par ordonnance n°2021 /2016 du 08 Juillet 2016 du juge des tutelles, l'autorisation de vendre la parcelle de terrain urbain bâti sise à Abidjan Treichville, formant la parcelle moitié Nord du lot n°182 d'une superficie de 795 m<sup>2</sup>, objet du titre foncier n°2023 de la circonscription foncière de Bingerville acquis par dévolution successorale ;



Ils indiquent qu'ils ont également obtenu la rétractation de la prénotation qui avait été inscrite à la demande du défendeur sur le lot en vertu de l'ordonnance sur requête n°1183/2017 du 26 avril 2017 aux motifs qu'il n'avait pas saisi la juridiction pour consolider la décision provisoire depuis plus d'une année ;

Ils signalent que contre toute attente, le défendeur leur a signifié le 05 septembre 2018, une nouvelle ordonnance de prénotation n°2788/2018 rendue le 31 juillet 2018 ;

Ils font savoir que ladite ordonnance signifiée le 05 septembre 2018, est devenue caduque pour n'avoir pas été signifié dans un délai d'un mois en application des dispositions de l'article 238 du code de procédure civile ;

Ils ajoutent que ladite prénotation viole leur droit de propriété indivis et ne respecte pas les prescriptions de l'article 160 du décret portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale en ce qu'aucune procédure n'a été initiée depuis cette inscription pour contester leurs droits ;

Ils prient en conséquence le Tribunal de faire droit à leur demande ;

En réplique, monsieur Moussa N'DIR fait savoir que depuis le 24 avril 1978, le bien immobilier querellé est la propriété exclusive de son défunt père feu N'DIR Abdoulaye pour l'avoir acquis suite à la vente par acte notarié consentie par les héritiers de feu N'DIR BAYMA et sa veuve, et le prix de la vente a été reparti entre tous les héritiers ;

Il précise qu'il a sollicité et obtenu du Tribunal l'ordonnance querellée, aux motifs que leurs oncles entreprenaient de vendre à leur insu leur immeuble alors même que la vente faite au profit de leur père n'a pas été annulée et ses droits sur le bien litigieux sont en périls puisque les noms des demandeurs demeurent toujours inscrits à la section propriétaire de l'immeuble ;

Il signale que pour régulariser cette situation, il a adressé un courrier au Conservateur de la Propriété foncière et des hypothèques de Treichville afin de modifier ladite inscription pour mentionner les droits de son défunt père au livre foncier ;

Il fait remarquer que l'article 160 du décret susvisé n'a pas prévu de délai pour la signification de l'ordonnance de prénotation de sorte que la demande de ses adversaires est mal fondée ;

Pour statuer comme sus-indiqué, le juge des référés en application de l'article 160 du décret portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale, a constaté que monsieur Moussa N'DIR qui a été autorisé par ordonnance n°2788/2018 du 31 Juillet 2018 à faire inscrire une prénotation sur le bien querellé n'a exercée aucune procédure en vue d'obtenir l'annulation de l'inscription au livre foncier du titre détenu par les demandeurs ;

Il a relevé que cette prénotation ne se justifie pas car préjudiciant aux droits des demandeurs et sur le fondement de l'article 237 du code de procédure civile, a ordonné la rétractation de ladite ordonnance sans toutefois analyser les autres moyens tendant aux mêmes fins ;

En cause d'appel, monsieur N'DIR Moussa fait observer que le moyen tiré de la caducité de l'ordonnance critiquée sur le fondement des dispositions du code de procédure civile relative aux ordonnance sur requête ne peuvent s'appliquer en l'espèce

aux motifs que la requête de prénotation est prévue par une disposition spéciale, notamment l'article 160 du décret-loi du 26 Juillet 1932 portant organisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française ;

Il précise que, la signification de l'ordonnance de prénotation n'est enfermée dans aucun délai, et est donc régulière ;

Il fait également remarquer que la preuve du droit de propriété des ayants droit de feu N'DIR Abdoulaye sur le lot 182 sis à Abidjan Treichville , Boulevard Jean Delafosse Angle Avenue 6 d'une superficie de 185 mètres carrés , objet du titre foncier n°2023 de Bingerville ne souffre d'aucune contestation tel qu'il ressort de l'attestation du 14 janvier 1986 établi par maître KOUAKOU Konan Daniel, notaire à Abidjan ;



Il estime que leurs droits et intérêts étant en péril du fait d'une part, des intentions de leurs oncles de vendre ledit bien et d'autre part, du fait que les droits de leur père ne soit pas inscrit au livre foncier, c'est à juste titre qu'il a sollicité et obtenu du président du Tribunal, l'ordonnance n°2788 du 31 Juillet 2018 l'autorisant à y inscrire une prénotation qui est une mesure conservatoire tendant à empêcher les transactions sur des immeubles litigieux ;

Il sollicite par conséquent de la Cour, l'infirmité de l'ordonnance querellée ;

Répliquant aux moyens de l'appelant, monsieur Youssouf N'DIR et les 09 autres par le canal de leur conseil la SCPA NAMBEYA -DOGBEMIN &Associés, in limine litis demandent à la Cour de se fonder sur les dispositions de l'article 228 alinéa 2 du code de procédure civile pour statuer ce que de droit sur la recevabilité de l'appel relevé le 13 février 2019 et dont l'audience a été ajournée à la date du 26 février 2019 ;

Au fond, ils font valoir que l'ordonnance sur requête n°2788/2018 est devenue caduque et non avenue en ce qu'elle a été rendue le 31 juillet 2018 et signifiée le 05 septembre 2018, au delà du délai d'un mois imparti, en application des dispositions de l'article 238 du code de procédure civile ;

Ils estiment que c'est à bon droit que le juge des référés a rétracté ladite ordonnance en application de l'article 160 susvisé aux motifs que depuis son obtention, les appelants n'ont initié aucune procédure devant les tribunaux tendant à contester leurs droits ou à demander la revendication ;

Ils sollicitent, la confirmation de la décision querellée en toutes ses dispositions ;

## **DES MOTIFS**

### **A-EN LA FORME**

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

Considérant que monsieur Youssouf N'DIR et les 09 autres intimés ont conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire;

#### **2-De la recevabilité de l'appel**

Considérant que l'article 228 alinéa 2 du code de procédure civile dispose que : « Toutefois, le délai d'appel est réduit à huit jours .Le délai entre la date de la signification de l'acte d'appel et celle fixée pour l'audience est de huit jours au moins sans pouvoir excéder quinze jours ; »

Considérant en l'espèce que l'acte d'appel a été signifié le 13 février 2019 et l'audience ajournée au 26 février 2019, dans le délai de 15 jours exigé ;

Qu'il ya lieu de dire que les appelants se sont conformés aux exigences de l'article 228 visé et de recevoir leur appel intervenu dans les forme et délai de la loi ;

### **B- AU FOND**

#### **1- Sur le moyen tiré de la caducité de l'ordonnance de prénotation**

Considérant que les intimés soutiennent que l'ordonnance sur requête N°2788 du 31 juillet 2018 est devenue caduque en ce qu'elle n'a été signifiée que le 05 septembre 2018, en dehors du délai légal d'un mois prévu par l'article 238 du code de procédure civile ;



Que monsieur N'DIR Moussa s'opposant à la caducité invoquée fait valoir que les dispositions de l'article 238 du code de procédure civile ne peuvent s'appliquer aux ordonnances de prénotation qui sont prévues par un texte spécial, notamment l'article 160 du décret du 26 juillet 1932 portant organisation du régime de la propriété foncière qui n'enferme la signification de cette ordonnance dans un délai ;

Considérant toutefois : que l'ordonnance de prénotation N°2788 a été délivrée au pied d'une requête conformément aux dispositions de l'article 231 du code de procédure civile ;

Que ladite ordonnance est donc soumise aux prescriptions dudit code s'agissant de sa signification, au risque d'être déclarée caduque comme le précise l'article 238 qui dispose que : « L'ordonnance sur requête non exécutée ou non suivie de l'acte de procédure dont elle est le préliminaire dans le mois de sa date est considérée comme non avenue ; »

Considérant cependant que les intimés qui soulèvent la caducité de l'ordonnance critiquée n'ont versé au dossier l'acte de signification de ladite ordonnance pour prouver qu'elle a effectivement été signifiée le 05 septembre 2018 ;

Qu'il y a lieu rejeter le moyen tiré de la caducité de ladite ordonnance comme mal fondé ;

## 2- Sur le bien fondé de la rétractation de l'ordonnance de prénotation

Considérant que monsieur Moussa N'DIR sollicite l'infirmité de l'ordonnance attaquée aux motifs qu'il a adressé un courrier en date du 20 septembre 2018 au Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Treichville afin de faire inscrire les droits de son défunt père au livre foncier et que la prise de la mesure conservatoire se justifie afin de protéger ses droits et ceux de ses cohéritiers ;

Considérant que l'article 160 du décret foncier du 26 Juillet 1932 portant organisation du régime de la propriété foncière dispose que : « Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation , sur le titre foncier , avant d'être portée devant le tribunal ; cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal ou du juge de section , rendue sur requête, a charge de lui en référer ;



La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

A défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit ; »

Considérant qu'en l'état de la procédure, monsieur N'DIR Moussa qui depuis le 31 juillet 2018 a été autorisé à faire inscrire une prénotation sur le titre foncier de l'immeuble querellé ne rapporte pas la preuve qu'il a initié une procédure devant le Tribunal en vue d'obtenir la modification ou l'annulation des droits des intimés sur l'immeuble querellé ;

Que le courrier adressé au Conservateur de la propriété foncière dont il se prévaut ne saurait justifier le maintien de la prénotation en dehors de toute instance judiciaire pouvant attester ou non, de la validité des inscriptions ultérieures ;

Qu'il s'ensuit que sa prénotation, préjudicie aux droits des intimés dont les noms demeurent toujours inscrits à la section propriétaires du titre foncier de l'immeuble ;

Que c'est donc à juste titre que le juge des référés, faisant application de l'article 237 du code de procédure civile qui dans ces conditions l'autorise à rétracter les ordonnances sur requête, a fait droit à la demande des intimés ;

Qu'il sied en conséquence de déclarer monsieur N'DIR Moussa mal fondé en son appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

### **3- Sur les dépens**

Considérant que monsieur N'DIR Moussa succombe à l'instance ;

Qu'il convient de mettre les dépens à sa charge ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

Reçoit monsieur N'DIR Moussa en son appel relevé de l'ordonnance N° 5001/2018 rendue le 21 décembre 2018 par la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;  
Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;  
Le condamne aux dépens de l'instance.

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.

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



CPFI Plateau  
Poste Comptable 8003

Droit Fixe...% x ..... 18.000  
Hors Délai.....  
Reçu la somme de... *six huit mille francs* .....



Quittance n°... *0339788* ..... et.....  
Enregistré le... *31 DEC 2019* .....  
Registre Vol... *45* ..... Folio... *96* ..... Bord... *689* ..... / *2024/34*

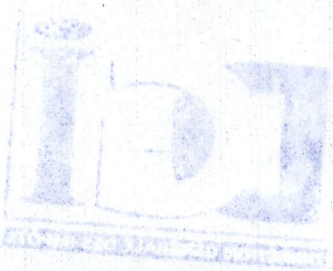
Le Receveur

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

Le Conservateur



Centre National  
de la Recherche Scientifique



Reçu n° 8008  
Date de la somme de  
Montant en  
Lettres  
de

Le Directeur  
de l'Institut  
de la Recherche  
Scientifique  
de la  
France

Le Conservateur  
de la  
Bibliothèque  
Nationale