

DLNB

N°440  
DU 16/04/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

M. LARAKI ABDEL MALEK  
Mme AZAZ AMAL EPSE  
LARAKI

“Me KAKOU G. JEAN”

C/

DENOO FELIX ERIC AHADJI  
DENOO ANANI MAWUKU  
DENOO EFOE AYAW

« SCPA TOURE ET  
PONGATHIER »



08 NOV 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 16 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi seize avril deux mille dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY,  
Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Monsieur GNAMBA MESMIN  
Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la  
Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOU NAYE BRIGITTE  
EPOUSE KOFFI, GREFFIER,

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

ENTRE : MONSIEUR LARAKI ABDEL MALEK, né le 15 mai 1956 à FES(MAROC) de nationalité marocaine, sans profession, domicilié à Treichville ;  
MADAME AZAZ AMAL EPOUSE LARAKI, née le 02 février 1962 à Casablanca, de nationalité marocaine, sans profession, domicile à Treichville.

APPELANTS

Représentés et concluant par MAITRE KAKOU G JEAN, Avocat à la cour son conseil.

D'UNE PART

ET : MONSIEUR DENOO FELIX ERIC AHADJI, né le 09 décembre 1946 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Expert Comptable à la retraite.

MONSIEUR DENOO ANANI MAWUKU, majeur de nationalité Togolaise, retraité, demeurant à Abidjan port Bouet Gonzagueville ;

MONSIEUR DENOO EFOE AYAW, de nationalité Togolaise, retraité demeurant à Abidjan Port-Bouet Gonzagueville.

### INTIMES

Représentés et concluant par SCPA TOURE  
PONGATHIER, Avocat à la cour son conseil.

### D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN, statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance N°1991 /18 du 20 avril 2018 aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 19 juillet 2018 MONSIEUR LARAKI ABDEL MALEK déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné MONSIEUR DENOO FELIX ERIC AHADJI , MONSIEUR DENOO ANANI MAWUKU ET MONSIEUR DANOO EFOE AYAW à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 juillet 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance.

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° I240 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 12 février 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 16 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 16 avril 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 fins, moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 19 juillet 2018, LARAKI ABDEL Malek et son épouse, née AZAZ AMAL, ayant pour conseil, Maître KAKOU Jean, Avocat à la Cour, ont interjeté appel de l'ordonnance n°199I rendue le 20 avril 2018 par le Juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui après avoir retenu sa compétence, a déclaré caduque l'ordonnance sur requête n°2845/2017 du 27 octobre 2017 obtenue à leur profit et en conséquence, l'a rétractée ;

Les appelants, rappelant les faits, expliquent que les intimés leur ont vendu, par acte notarié en date du 20 juillet 2017, leur immeuble sis à Treichville, objet du Titre Foncier n°839 de la circonscription foncière de Bingerville, acquis par dévolution successorale de feu leur père, DENOO Samuel, au prix de 200 000 000 F CFA ;

Ils ajoutent qu'alors que ledit prix a été entièrement versé entre les mains du notaire instrumentaire par eux en attendant que les conditions suspensives dont étaient assortie la vente en cause soient accomplies par les vendeurs, ceux-ci, bien qu'ayant perçu une partie du prix, les ont mis en demeure, seulement 08 jours après signature de l'acte de vente, d'avoir à régler le reliquat ;

Et, ayant répondu en les renvoyant à la réalisation des conditions suspensives stipulées, entre autres : la remise de l'original du titre de propriété, l'exéquatur des décisions de justice togolaises, ils ont, suivant exploit du 10 août 2017, soit un mois après la vente, non seulement dénoncé lesdites conditions, mais les ont informé par le même acte, qu'ils n'accompliraient aucune diligence en vue de leur réalisation ;

Ils ont ainsi, poursuivent-ils, sollicité et obtenu par l'ordonnance sur requête attaquée qu'ils soient contraints au respect des conditions suspensives en cause sous astreinte de 50 000 F CFA par jour de retard, laquelle ordonnance a été rétractée à la leur demande ;

Ils relèvent que pour se déterminer ainsi, le juge des référés a estimé que l'ordonnance susdite était devenue caduque, faute d'avoir été suivie de l'acte de procédure dont elle est le préliminaire dans le mois de sa date, conformément à l'article 238 du code de procédure civile, commerciale et



administrative, l'assignation en liquidation d'astreinte n'étant intervenue, selon lui, que le 15 mars 2018, soit largement plus d'un mois à compter de la signification de ladite décision le 31 octobre 2017 ;

Pour eux, ladite signification étant le préliminaire de l'ordonnance querellée au sens de ce texte, c'est à tort que le premier juge l'a rétractée sur ce fondement ;

Par ailleurs, ce juge a admis que, les intimés ayant initié une procédure au fond pour obtenir la nullité de la vente concernée, l'ordonnance en cause leur causait préjudice, de sorte que sa rétractation était justifiée ; or, concluent-ils, l'article 237 du code précité, ne prescrit la rétractation de l'ordonnance sur requête que lorsqu'elle porte atteinte aux droit des tiers et non des parties ;

Aussi sollicitent-ils l'infirmité de la décision déferée ;

Les intimés n'ont ni comparu ni conclu ;

## SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont eu connaissance de la présente procédure pour avoir été assignés à domicile élu, au cabinet de leur conseil, la Société Civile et Professionnelle d'Avocats (SCPA) TOURE & PONGATHIER ;

Qu'il sied de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'ordonnance attaquée n'ayant pas encore été signifiée, le délai de huit jours prévu par l'article 228 du code de procédure civile, commerciale et administrative pour interjeter appel contre les ordonnances de référés n'a pas couru ;

Que, par suite, l'appel des époux LARAKI relevé le 19 juillet 2018 est recevable ;

## AU FOND

Considérant qu'il résulte de la combinaison des dispositions des articles 231, 232 et 236 du code précité, que les ordonnances sur requête sont des mesures urgentes et conservatoires que prend le président du tribunal ou son juge délégué, en première instance, à la demande d'une partie pour la sauvegarde de ses droits et intérêts, sans débat contradictoire ;

Que cela suppose donc que les mesures que vise l'article 232 ci-dessus ne peuvent être ordonnées sur simple requête que lorsque les circonstances exigent qu'elles ne soient pas prises contradictoirement ;

Que tel n'étant pas le cas de l'injonction faite, sous astreinte comminatoire, au vendeur d'un immeuble dont la vente a été assortie de conditions suspensives de les réaliser, il y a lieu de dire que l'ordonnance sur requête en cause mérite d'être rétractée ;

Qu'en conséquence, il convient de débouter les époux LARAKI de leur appel mal fondé pour confirmer, par substitution de motifs, l'ordonnance entreprise ;

Considérant que les appelants succombant ainsi, il sied de mettre les dépens à leur charge ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare Monsieur LARAKI ABDEL Malek et Madame LARAKI née AZAZ AMAL recevables en leur appel ;

Les y dit, cependant, mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme l'ordonnance entreprise, par substitution de motifs ;

Met les dépens à la charge des appelants ;

Ainsi prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le greffier./.



Droit... *18000*  
Hors Délai...  
Reçu la somme de... *huit mille francs*  
Quittance n°... *0339728* et...  
Enregistré le... *31 DEC 2019*  
Registre Vol... *11* Folio... *26* Bord... *289/2004/67*

Le Receveur

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

Le Conservateur

