

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

6^{ème} CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE N°747 DU 18/06/2019

MATIERE : CIVILE

AFFAIRE

M. A A

Me SORO WIGNAN IDRISSE- FULBERT

C /

LES AYANTS DROIT DE FEUE D B

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;
Ouï 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 25 mai 2018 de maître Vamori KONE, huissier de justice à Abidjan, M.A A, a relevé appel de l'ordonnance de référé n°1890/2018 du 16 avril 2018, rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau dont le dispositif est le suivant :

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

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais à présent, vu l'urgence et par provision ;

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée par M. A A;

Nous déclarons compétent ;

Disons inopérante la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir formulée par M. A A ;

Déclarons en conséquence recevable l'action des ayants-droit de feu D B ;

Les y disons bien fondés ;

Désignons Maître Nicolas Konan KOUADIO, agent d'Affaires judiciaires près la Cour d'Appel d'Abidjan, Cocody Riviera Résidences les Harmonies, 11 BP 839 Abidjan 11, tél : 77 19 39 29/44 90 02 60, en qualité de séquestre des loyers de l'immeuble constitué de 12 appartements et 07 magasins construits sur la parcelle C formant le lot n°61 du quartier Adjamé Etrangers, objet du titre foncier n°13681 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Disons qu'il aura pour mission de percevoir les loyers de les séquestrer et ne devra rendre compte de sa mission qu'à l'intervention définitive sur l'action en revendication de propriété encore pendante ;

Disons que la rémunération du séquestre sera de 10% des revenus nets générés par le bien concerné, déduction faite des charges ;

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés ;

Mettons les dépens à la charge de M.A A ; »

Il ressort des pièces du dossier que M. S J et 09 autres, tous ayants-droit de feu D B, reprochant à monsieur A A de percevoir indûment et à leur détriment, les loyers de l'immeuble constitué de 12 appartements et 07 magasins, propriété de leur grand-père feu A H, en vertu de l'arrêté de concession définitive n°196/MCU/CAB/SA du 1^{er} mars 1973, l'ont assigné par devant le juge des référés du Tribunal de 1^{ere} Instance d'Abidjan-Plateau en désignation d'un séquestre à l'effet d'encaisser les loyers et de reverser les fonds dans un compte bancaire jusqu'à l'intervention d'une décision définitive ;

Ils ont exposé au soutien de leur action qu'au décès de M. A H, les constructions litigieuses sont revenues à son unique héritière, sa fille feu A D, dont ils sont les uniques héritiers depuis son décès en 1997, suivant acte de notoriété du 14 décembre 1998 dressé par devant Maître Serge ROUX, notaire à Abidjan ;

Ils ont expliqué qu'en réponse à la sommation aux fins de cessation de perception de loyers qui lui a été adressée le 18 janvier 2018, M. A A a prétendu que le bien litigieux n'appartenait pas à feu A H, qui n'était en réalité que le fondé de pouvoir de la famille en matière immobilière ;

Ils ont indiqué que les agissements de leur adversaire portent atteinte à leurs droits et pour préserver leurs intérêts, ils sont l'ont assigné en désignation aux fins sus-indiquées ;

En réplique, M. A A, a plaidé en la forme l'incompétence de la juridiction des référés et l'irrecevabilité de ladite action ;

Sur le premier point, il a relevé sur le fondement de l'article 226 alinéa 1^{er} du code de procédure civile que les ayants-droit de feu A D ayant déjà saisi le juge du fond en

revendication de propriété, le juge des référés ne pouvait sans analyser le fond du litige qui échappe à sa compétence, se prononcer dans la présente cause ;

Sur le second point, il a dénié à ses adversaires leur qualité pour agir au motif que suite la saisine du tribunal par eux, ils ne justifiaient plus d'aucun intérêt à initier leur action, en application de l'article 3 du code de procédure civile ;

Au demeurant, a-t-il relevé, par ordonnance sur requête du 06 août 2009, la famille G dont les ayants-droit de feu A D sont membres a déjà administré par l'entremise de la Société Civile Immobilière Famille Godouman d'Ayibié Danhobié Béatrice dite FG.ADB, en qualité de séquestre, les loyers des appartements et magasins en cause en sorte qu'ils n'ont intérêt à solliciter la nomination séquestre ;

Subsidiairement, il a conclu au mal fondé de ses adversaires en ce qu'ils tous membres de la famille G et propriétaires indivis de l'immeuble litigieux et qu'en raison de la gestion calamiteuse de M. A M de la FG.ADB mise en place pour une gestion efficiente du patrimoine immobilier familial, il a été désigné avec les nommés A D et L A, en qualités d'administrateurs séquestres dudit patrimonial par ordonnance de référé du 05 février 2014, confirmée en toutes ses disposition par la Cour d'Appel par un arrêt du 22 juillet 2014;

En réponse, les ayants-droit de feu A D font observer que leur action qui vise la prise d'une mesure conservatoire en vue de la sauvegarde des intérêts des parties, dans l'attente de la décision des juges tranchant définitivement la question des biens concernés, rentre bien dans le champ de compétence du juge des référés ;

Ils ont précisé, que leur intérêt à initier la présente action est d'autant plus évident qu'ils ne sont pas membres de la famille G mais plutôt de la famille A et que jamais, ils n'ont eu connaissance de la procédure ayant abouti à la désignation d'administrateurs séquestre de l'immeuble dont ils sont propriétaires par dévolution successorale ;

Par l'ordonnance dont appel, le juge des référés a rejeté le moyen d'incompétence soulevé au motif qu'il entre normalement dans ses attributions de prendre toute mesure conservatoire destinée à préserver les intérêts des parties en présence; de même , il a rejeté le moyen tiré de l'irrecevabilité et reçu l'action des ayants-droit de feu DJORO Bernadette ;

Sur le fond et se fondant sur l'article 1961 du Code civil, il fait droit à l'action l'estimant justifiée ;

Critiquant cette décision, M.A A, plaide la nullité de l'ordonnance querellée pour violation de l'article 106 du code de procédure civile, en ce que la cause qui porte sur le droit foncier n'a pas été communiqué au Ministère Public ;

Pour le surplus, il reconduit ses moyens relatifs à l'incompétence du juge des référés et à l'irrecevabilité de l'action de ses adversaires pour défaut d'intérêt à agir ;
Il conclut en définitive au débouté des intimés comme mal fondés en leur action et à l'infirmité de l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

En réplique , les intimés font valoir sur la recevabilité de leur action qu'aucune disposition du code de procédure civile n'interdit la saisine concomitante du juge du fond et du juge des référés compétente notamment sur une question accessoire telle que la désignation d'un administrateur séquestre ;

Ils précisent qu'ils ont intérêt à agir car contrairement à ce qu'a soutenu l'appelant, aucune décision de justice n'a tranché la question de nomination d'un séquestre du bien litigieux car l'arrêt de la Cour d'Appel du 22 juillet 2014, a en réalité confirmé l'ordonnance de référé du 05 février 2014 qui a rétracté l'ordonnance de référé du 06 août 2009 désignant A M comme administrateur de l'immeuble en cause au nom de la SCI FG.ADB et rejeté la demande tendant à le faire remplacer par l'appelant et deux autres ;

Ils avancent que jusqu'à l'intervention de l'ordonnance de référé querellée, aucun administrateur n'avait été nommé pour gérer les revenus générés par l'immeuble concerné ;

Ils indiquent par ailleurs que la mesure provisoire de désignation d'administrateur séquestre nécessaire pour préserver les intérêts des parties relève bien de la compétence du juge des référés et ne porte nullement sur le droit foncier comme le prétend l'appelant ;

Ils plaident la confirmation de l'ordonnance entreprise ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés, à savoir ayants-droit de feu D B, ont conclu;

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

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le présent appel a été interjeté dans les forme et de délai prévues par l'article 228 du code procédure civile ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la nullité de l'ordonnance querellée

Considérant qu'il ressort de l'article 106 du code de procédure civile que sont obligatoirement communicables au Ministère public, les causes concernant le droit foncier et que toute décision rendue au mépris des présentes dispositions est nulle et de nul effet ;

Considérant qu'en l'espèce, le juge des référés n'a pas été saisi d'une question foncière mais de la désignation d'un séquestre pour gérer les revenus d'un bien litigieux et qu'il est amené à prendre des mesures provisoires et conservatoires ;

Considérant qu'il en résulte la procédure en cause ne donne nullement lieu à l'application de l'article 106 précité ;

Qu'il y a lieu de rejeter ce moyen comme inopérant ;

Sur la compétence du juge des référés

Considérant qu'il ressort des articles 221 et suivants du code de procédure civile, tous les cas d'urgence sont portés devant le juge des référés d'urgence et sa décision ne peut porter préjudice au principal ni faire grief à une décision rendue par une juridiction supérieure ;

Considérant que la mesure de désignation de séquestre en ce qu'elle tend à préserver les intérêts des parties relève bien de la compétence de la juridiction des référés, en l'espèce n'a pas préjudicié au fond du litige relatif à la propriété du bien litigieux ni contrevenu à aucune décision rendues par une juridiction supérieure;

Qu'il y a lieu de rejeter le moyen d'incompétence soulevé ;

Sur la recevabilité de l'action des intimés

Considérant que suivant l'article 3 du code de procédure civile, l'action n'est recevable que si le demandeur justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;

Considérant en l'espèce les intimés qui revendiquent des droits sur l'immeuble en cause ;

Qu'ils ont donc indéniablement intérêt et qualité à agir au sens du texte susvisé
Déclarer leur action recevable ;

Sur la désignation de l'administration séquestre

Considérant que selon l'article 1961 du Code civil, il peut être judiciairement ordonné le séquestre d'un immeuble ou d'une chose mobilière dont la propriété ou la possession est disputée ;

Considérant qu'il est constant comme résultant des pièces du dossier que l'immeuble concerne est l'objet de litige entre les parties comme l'atteste en

revendication de propriété du 28 février 2018, initiée par les intimés par devant le Tribunal de première Instance d'Abidjan Plateau ;

Qu'il s'en suit que la demande en désignation d'administrateur séquestre pour la gestion des revenus des loyers de l'immeuble en question, afin de préserver les intérêts de toutes les parties avant toute décision sur le fond du litige, est parfaitement justifiée ;

Qu'il convient de confirmer l'ordonnance entreprise statuant en ce sens ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelant succombe à l'instance ;

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

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclaré M.A A recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n°1890/2018 du 16 avril 2018 rendu par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Condamne M. A A aux dépens ;

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

Et ont signé, le Président et le greffier.