

BS

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

N° 565
DU 17/05/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU VENDREDI 17 MAI 2019

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE et
COMMERCIALE

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi dix-sept mai deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

Monsieur HIYE Gnépa Joseph
Maître GOBA OLGA

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de
Chambre, Président ;

C/

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE
Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

- 1-Monsieur YANIV Cohen
- 2-Monsieur le Conservateur de
la Propriété Foncière et des
Hypothèques d'Abidjan Nord
- 3-Maître KATTY Bamba
Micheline
Maître YAPO Koyo Flore
Maître BOIZO-KONE Ange
Danielle (1)
SCPA ACAS (1)
Maître KATTY Bamba Micheline
(2)

Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre,
Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur HIYE Gnépa Joseph, né le 07
septembre 1970 à Daloa, Ivoirien, Opérateur
Topographe, domicilié à Abidjan, 20 BP 956 Abidjan 20 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître GOBA Olga,
Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : 1-Monsieur YANIV Cohen, né le 22 janvier
1972 à Jérusalem, Français, Ingénieur, domicilié à Israël ;

Représentée et concluant par Maître BOIZO-KONE
Ange Danielle et SCPA Avocats associés ACAS, Avocats à
la Cour ses conseils ;

2-Monsieur LE Conservateur de la Propriété
Foncière et des Hypothèque d'Abidjan Nord ;
Comparant et concluant en personne ;

3-Maître BAMBA Katty Micheline, Avocat près la
Cour d'Appel d'Abidjan Plateau, y demeurant à Abidjan-
Treichville, 16 Boulevard de Marseille, en face de la
Polyclinique Hôtel de Dieu, au 3^{ème} étage, 2345 BP 2240



X

Abidjan 25, tél : 21-37-33-17, 21-24-13-91, fax : 21-24-92-59, tél : 05-01-69-68, 47-71-44-84 ;

Représentée et concluant par Maître KATTY Bamba Micheline, Avocat à la Cour, son conseil ;

4-Maître YAPO Koyo Flore, Notaire à Abidjan ancien Cocody 37 bis, rue de la cannebière, face résidence Marigny, BP 307 post entreprise Abidjan cedex 1, tél : 22-48-79-22, tél : 07-05-80-11 ;

Comparant et concluant en personne ;

INTIMES ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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°2808 du 20 juillet 2017, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 17 octobre 2017, Monsieur HIYE Gnépa Joseph déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné Monsieur YANIC Cohen, Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèque d'Abidjan Nord, Maître BAMBAMBA Katty Micheline et Maître YAPO Koyo Flore à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 octobre 2017, pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1638 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 21 décembre 2018 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 05 avril 2019, délibéré qui a été prorogé jusqu'au vendredi 17 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 17 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 17 octobre 2017, monsieur HIYE GNEPA Joseph a assigné monsieur YANIV COHEN, maître BAMBA Katty Micheline, maître YAPO KOYO Flore, et monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques d'Abidjan-Nord devant la Cour d'Appel de ce siège pour voir infirmer l'ordonnance n°2808 rendue le 20 juillet 2017 par le président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui en la cause a statué comme suit :

*« Rejetons l'exception d'incompétence ;
Déclarons l'action de monsieur HIYE GNEPA Joseph recevable ;
L'y disons cependant mal fondé et l'en déboutons ;
Mettons les dépens de l'instance à sa charge » ;*

Monsieur HIYE GNEPA Joseph explique que dans le courant de l'année 1998, monsieur Isaac COHEN, avant de se rendre en France pour des raisons de santé, lui a confié certains documents et la surveillance des lots n°95, n°97 et n°99 îlot 8 de l'opération II Plateaux 8^{ème} tranche ;

Au cours de ses investigations, il a constaté que les lots précités appartiennent en réalité à l'Etat de Cote D'Ivoire qui ne les a attribué à aucun bénéficiaire ;

Sur les conseils de maître Katty BAMBA Micheline qui assurait la gestion d'affaires pour le compte de monsieur YANIV COHEN, il a procédé à la mutation à son nom de la déclaration fiscale faite à ses frais pour le compte de YANIV COHEN sur les lots litigieux ;

Pendant une vingtaine d'années, il a réglé tous les impôts dus sur les parcelles en cause ;

Pour éviter de voir attribuer celles-ci à des tiers, il a entrepris de mettre les deux premiers lots en valeur, le troisième devant revenir à maître Katty BAMBA Micheline pour sa gestion d'affaires ;

Alors qu'il percevait les loyers des immeubles qu'il a bâtis sur les lots querellés, déclare-t-il, un litige est survenu entre monsieur YANIV COHEN et maître Katty BAMBA Micheline relativement à la propriété des lots n°95, n°97 et n°99 îlot 8 de l'opération II Plateaux 8^{ème} tranche ;

Le juge des référés du tribunal de première instance d'Abidjan Plateau, suivant ordonnance n°427 du 17 février 2017 a mis sous séquestre les immeubles bâtis sur les lots n°95, n°97 et n°99 îlot 8 de l'opération II Plateaux 8^{ème} tranche et les loyers y afférents ;

Estimant que cette décision le prive injustement des revenus de la location de ses immeubles, il a introduit une tierce opposition pour voir supprimer à son égard les effets de l'ordonnance n°427 du 17 février 2017 précitée ;

✕

Contre toute attente, le juge des référés en rendant la décision entreprise, l'a débouté de sa demande;

Il prétend avoir initié une procédure en tierce opposition et non un recours en rétractation ;

Il estime par conséquent que le premier juge s'est mépris en assimilant le terme « rétractation » qu'il a utilisé à un recours en rétractation ;

Poursuivant, l'appelant allègue que le litige qui oppose monsieur YANIV COHEN à maître Katty BAMBAM Micheline porte sur la propriété des terrains nus et sur les constructions qu'il a élevées sur celle-ci ;

Que monsieur YANIV COHEN ne justifiant d'aucun titre de concession provisoire ou définitive délivré par le Ministre de la Construction en son nom, n'a pas acquis la propriété des lots litigieux ;

Selon lui, le juge des référés savait que les immeubles bâtis sur les lots n°95, n°97 et n°99 îlot 8 de l'opération II Plateaux 8^{ème} tranche et les loyers y afférents n'appartenaient pas à monsieur YANIV COHEN ;

C'est par conséquent à tort qu'il a reçu celui-ci, en sa demande de séquestre des lots litigieux, de ses immeubles et des loyers générés par ceux-ci;

Il sollicite donc l'infirmité de l'ordonnance attaquée et que la Cour de ce siège statuant à nouveau supprime les effets de l'ordonnance n°427 du 17 février 2017 à son égard en limitant le séquestre aux seuls terrains nus n°95, n°97 et n°99 îlot 8 de l'opération II Plateaux 8^{ème} tranche ;

Subsidiairement, Monsieur HIYE GNEPA Joseph sollicite le sursis à statuer au motif qu'il a saisi les juridictions répressives d'une action contre la SATCI et monsieur YANIV COHEN ;

Parallèlement à cette action, il a entamé un recours en annulation contre le certificat de propriété foncière de la SATCI et le certificat de mutation de propriété foncière détenu par monsieur YANIV COHEN ;

Monsieur YANIV COHEN, pour sa part, sollicite la confirmation de l'ordonnance attaquée ;

Il demande en outre la condamnation de l'appelant à payer le montant de 5000francs CFA en application de l'article 193 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

Monsieur YANIV COHEN soutient avoir acquis de la Société d'Aménagement des Terrains de Cote D'Ivoire dite SATCI, les lots n°95, n°97 et n°99 îlot 8 de l'opération II Plateaux 8^{ème} tranche suivant des contrats de réservation du 09 décembre 1997 ;

9

Que les lots susdits d'une superficie totale de 2667m² lui ont coûté la somme de 22.669.500(vingt deux millions six cent soixante neuf mille cinq cent) francs CFA ;

Qu'il a satisfait à toutes les formalités légales relatives à la signature de l'acte de vente de ses terrains ;

Que bien qu'étant en France, les impôts ont toujours été acquittés par maître AYENA BENE-HOANE son notaire, pour son compte ;

Qu'alors qu'il entamait les formalités pour se faire délivrer un permis de construire , il a constaté que deux grands immeubles étaient entrain d'être érigés sur sa parcelle ;

Qu'attribuant lesdites constructions à maître Katty BAMBA Micheline à qui il avait refusé de vendre ses lots parceque celle-ci proposait de les acheter à vil prix, il l'a assigné devant le juge des référés afin de voir suspendre les travaux de constructions ;

Qu'en dépit de l'ordonnance n°1118 du 23 mars 2016 rendue à son profit, les travaux de construction sur ses lots se sont poursuivis jusqu'à leur achèvement ;

Que c'est dans ces circonstances, qu'il a sollicité et obtenu l'ordonnance n°427 du 17 février 2017 qui met sous séquestre les immeubles bâtis sur ses lots et les loyers y afférents ;

Qu'après la signification de cette ordonnance n°427 du 17 février 2017, est apparu monsieur HIYE GNEPA Joseph qui a prétexté être le véritable propriétaire des bâtiments, lequel avec maître Katty BAMBA Micheline ont mis les locaux à bail sans avoir au préalable obtenu son autorisation ;

Monsieur YANIV COHEN argue que détenteur d'un acte de vente notarié et d'un certificat de mutation de propriété foncière n°201714794, il est le propriétaire des parcelles querellées ;

Qu'à ce jour, monsieur HIYE GNEPA et maître Katty BAMBA Micheline occupent illégalement et illicitement ses lots et perçoivent les fruits de l'exploitation des deux immeubles qu'ils ont réalisés sur ceux-ci ;

Monsieur YANIV COHEN poursuivant, prétend que la mesure de séquestre est non seulement recevable mais elle est justifiée ;

Il fait valoir ainsi que le litige de l'espèce porte sur la propriété d'un immeuble ;

Par ailleurs, une instance en revendication de propriété est actuellement pendante devant la chambre immobilière du tribunal de première instance d'Abidjan ;

Formant appel incident, Monsieur YANIV COHEN sollicite la condamnation de monsieur HIYE GNEPA à payer l'amende de 5000(cinq mille) consignée en application des dispositions de l'article 193 alinéa 1 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

Maître Katty BAMBA Micheline à son tour, sollicite l'infirmation de l'ordonnance attaquée et sollicite que la Cour de ce siège statuant à nouveau supprime les effets de l'ordonnance n°427 du 17 février 2017 à l'encontre de monsieur HIYE GNEPA Joseph;

Elle fait valoir que c'est à tort que le juge des référés a débouté monsieur HIYE GNEPA de sa tierce opposition au motif que celle-ci n'est pas un recours en rétractation ;

Qu'il est évident que la question de la rétractation est distincte de celle de la suppression des effets consistant à la désignation de l'administrateur séquestre qui affecte personnellement monsieur HIYE GNEPA Joseph ;

Que le fait que la tierce opposition ne soit un recours en rétractation n'empêche pas le juge des référés d'examiner la demande principale de HIYE GNEPA Joseph quitte par la suite à le débouter de sa seconde demande en rétractation ;

Qu'en statuant ainsi, le premier juge a refusé le nouvel examen de l'affaire que lui prescrit l'article 192 alinéa 1^{er} du code de procédure civile commerciale et administrative ;

Maître Katty BAMBA Micheline ajoute que l'article 551 du code civil n'est applicable que dans l'hypothèse où la propriété du sol n'est pas contestée et que le propriétaire revendique également les constructions, plantations et ouvrages qui s'y trouvent ;

Qu'en l'espèce monsieur YANIV COHEN ne prouve pas qu'il est propriétaire des lots litigieux ;

Qu'au reste, la sincérité des documents de propriété qu'il excipe est contestable ;

Enfin, elle soutient que le séquestre sollicité vise un immeuble bâti qui n'est pas l'objet du litige opposant les parties ;

Pour elle, c'est à tort que sa mise sous séquestre a été sollicitée ;

Maître YAPO KOYO Flore, et monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques d'Abidjan Nord n'ont pas fait valoir de moyens de défense ;

LES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Maître YAPO KOYO Flore, et monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques d'Abidjan Nord ont été assignés en leurs bureaux, tandis que les autres parties ont conclu ; Il convient dans ces conditions de statuer contradictoirement;

En la forme :
Sur la recevabilité

Monsieur HIYE GNEPA Joseph d'une part et monsieur YANIV COHEN d'autre part, ont relevé respectivement appels principal et incident dans les formes et délais légaux ;
Il ya lieu de les recevoir;

Au fond :
Sur le sursis à statuer

Monsieur HIYE GNEPA Joseph sollicite le sursis à statuer au motif qu'il a saisi les juridictions répressives d'une action contre la SATCI et monsieur YANIV COHEN et qu'il a entamé un recours en annulation contre les titres de propriété excipés dans le cadre de la procédure ;

Il est constant en l'espèce que les actions entreprises par monsieur HIYE GNEPA Joseph n'ont aucun lien direct avec la présente instance qui vise à voir prononcer la suppression des effets de l'ordonnance n°427 du 17 février 2017 à son égard en limitant le séquestre aux seuls terrains litigieux pris nus ;

Dès lors que ces actions ne sont pas susceptibles d'influer sur le cours de la présente instance ;

Il ya lieu de rejeter la demande visant à surseoir à statuer ;

Sur le bien fondé de l'appel principal

- **Sur l'irrecevabilité de la demande de séquestre de monsieur YANIV COHEN**

Monsieur HIYE GNEPA Joseph allègue que monsieur YANIV COHEN ne détient de titre de propriété des biens litigieux ; aussi doit il être déclaré irrecevable en sa demande de séquestre ;

Il est constant que le séquestre peut être ordonné dès lors que la possession d'un immeuble ou d'une chose mobilière est litigieuse entre deux ou plusieurs personnes ;

Il ressort de l'espèce que les parties à l'instance disputent la propriété de l'immeuble formant les lots n°95,97 et 99 îlot n°8 de la 8^{ème} tranche II Plateaux et les constructions élevés sur ceux-ci ;

Dès lors, monsieur YANIV COHEN est bien fondé à solliciter le séquestre de ces biens dans l'attente du jugement sur la propriété par le juge du fond ;

Son action est par conséquent recevable ;

- **Sur la suppression des effets de l'ordonnance n°427 du 17 février 2017 à l'égard de Monsieur HIYE GNEPA Joseph en limitant aux seuls terrains nus n°95,97 et 99 îlot n°8 de la 8^{ème} tranche II Plateaux**

Il est acquis aux débats que monsieur YANIV COHEN revendique la propriété des lots n°95,97 et 99 îlot n°8 de la 8ème tranche II Plateaux ;

Monsieur HIYE GNEPA Joseph qui prétend être le propriétaire des immeubles bâtis sur les lots ci-dessus revendiqués et qui reconnaît ne pas en être le propriétaire ne justifie pas par quel moyen il a été autorisé à élever les constructions sur la parcelle litigieuse ;

Et puis, la preuve n'est pas rapportée en l'espèce que les immeubles ont été bâtis par monsieur HIYE GNEPA ;

Ainsi, il ya lieu d'affirmer que l'appelant n'établit pas le préjudice qu'il allègue et ne fonde pas son action sur un droit légitime ;

Au demeurant, le préjudice qu'il excipe n'est pas soutenu par un intérêt digne d'une protection juridique ;

Dès lors et en application de l'article 189 du code de procédure civile commerciale et administrative il ya lieu de déclarer mal fondée la tierce opposition ;

Sur le bien fondé de l'appel incident

Le recours de Monsieur HIYE GNEPA Joseph étant rejeté il ya lieu de le condamner à payer la somme de 5000francs CFA correspondant au montant de l'amende

Sur les dépens

Monsieur HIYE GNEPA Joseph succombant, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit les appels principal et incident;

Dit mal fondé l'appel principal et bien fondé l'appel incident ;

Reforme l'ordonnance querellée ;

Déclare Monsieur HIYE GNEPA Joseph mal fondé en sa tierce opposition;

Le condamne à payer le montant de l'amende s'élevant à 5000(cinq mille) francs CFA ;

Le condamne aux dépens.

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.

N° 00282823

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 17 JUL 2019
REGISTRE A.J. Vol. 115 F° 55
N° 1151 Bord 1138 / 26
REÇU: Dix huit mille francs,
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre