

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 26 FEVRIER 2019

KKA

Arrêt N°232

Du 26/02/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

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

AFFAIRE

L'AGENCE DE GESTION  
FONCIERE

(Me MAMADOU KONE.)

C/

Monsieur KOUAME KONAN  
(Scpa ADOU & BAGUI.)

19 NOV 2019  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi vingt-six Février deux mil dix-neuf** 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

**L'AGENCE DE GESTION FONCIÈRE**, Société Anonyme à participation financière publique majoritaire avec conseil d'administration, au capital de 400 000 000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan, cocody deux plateaux, rue J-95 BP V 186, email : [agef@agef.ci](mailto:agef@agef.ci), immatriculé au RCCM sous le numéro CI-ABJ-1999-B-243366, représentée par son Directeur Général, **Monsieur COULIBALY Lamine**;

APPELANT,

Concluant par le canal de Maître MAMADOU KONE, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, à la commune du plateau angle avenue marchand boulevard clozel, Im Gyam Appart D6, 6<sup>ème</sup> étage, 04 BP 979 Abidjan 04, tel : 20-22-32-49;

**D'UNE PART.**

**ET:**

**Monsieur KOUAME KONAN**, né en 1953 à Molonou (Tiébissou), de nationalité, se disant opérateur économique, domicilié à Abidjan-Koumassi;

**INTIMÉ.**

Représenté et concluant par le canal de la scpa ADOU&BAGUI., Avocats à la Cour d'Appel, y demeurant, Abidjan-Plateau, cité Esculape, face à la BCEAO, Bat K, 5<sup>ème</sup> étage, porte K5, Tél : 20-21-88-77;

**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, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance n°34/18 du 22 mai 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 20 juin 2018, **L'AGENCE DE GESTION FONCIÈRE**, Société Anonyme à participation financière publique

majoritaire avec conseil d'administration, au capital de 400 000 000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan, cocody deux plateaux, rue J-95 BP V 186, email : [agef@agef.ci](mailto:agef@agef.ci), immatriculé au RCCM sous le numéro CI-ABJ-1999-B-243366, représentée par son Directeur Général, **Monsieur COULIBALY Lamine** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné **Monsieur KOUAME KONAN** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 03 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°1080/18;

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 26 février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 26 février 2019, 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 et moyens des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par exploit en date du 20 juin 2018, l'Agence de gestion foncière dite AGEF a relevé appel de l'ordonnance N° 34 rendue le 22 mai 2018 par le Président de la Section de Tribunal de GRAND-BASSAM, ordonnance non signifiée, qui a ordonné l'annulation de la prénotation faite sur le titre foncier-N° 7017 de la circonscription foncière de Grand-Bassam;

Il ressort de la décision attaquée que par exploit en date du 09 mai 2018, monsieur KOUAME Konan a assigné l'Agence de gestion foncière dite AGEF et le Conservateur de la propriété foncière de GRAND-BASSAM aux fins de voir ordonner la radiation d'une prénotation inscrite sur son titre foncier; Au soutien de son action, monsieur KOUAME Konan expose que l'AGEF qui ne détient aucun titre sur la parcelle de terrain formant l'ilot 1 sise à Modeste dans la commune de Grand-Bassam a fait inscrire une prénotation sur son titre foncier;

Il soutient que cette inscription ne se justifie pas et sollicite son annulation ;

En réplique, l'AGEF soutient que le titre foncier litigieux n'a pas été créé au nom de monsieur KOUAME Konan et demeure donc au nom de l'Etat ;

L'Agence soutient que le problème de la propriété de cette parcelle demeure de sorte que la prénotation ne saurait être radiée ;

Le Juge des référés, se fondant sur l'article 544 du code civil qui prescrit que la propriété confère le droit de jouir pleinement de son bien et d'en disposer dans le respect des normes, a relevé que la prénotation ne se justifie plus, puis a ordonné sa radiation aux motifs qu'il ressort des pièces de la procédure que la propriété de la parcelle litigieuse, objet du titre foncier N°7017 de la circonscription foncière de Grand-Bassam a été reconnue à monsieur KOUAME Konan et qu'il n'est nullement rapporté que l'arrêté de concession définitive du 18 janvier 2018 est contesté ;

En cause d'appel, l'AGEF soulève la nullité de l'ordonnance attaquée pour défaut de communication de la procédure au

Ministère Public, et ce conformément aux dispositions de l'article 106 du code de procédure civile qui précisent que les demandes en rétractation doivent être communiquées et qu'à les décisions rendues sont nulles et de nul effet ;

Elle fait valoir que ladite ordonnance doit être également annulée parce que le Juge des référés a statué ultra-petita pour avoir prononcé l'annulation de la prénotation alors que le demandeur n'en sollicitait que la radiation ;

Au fond, l'AGEF sollicite infirmation de la décision attaquée en ce qu'elle méconnaît les prescriptions de l'article 160 du décret du 26 juillet 1932, réorganisant le régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française (AOF) ;

L'AGEF relève que le site et la parcelle de monsieur KOUAME Konan sont litigieux et la prénotation étant une mesure préventive ayant pour but d'empêcher la modification ou l'annulation d'une inscription, l'intimé est mal fondé en sa demande ;

Monsieur KOUAME Konan pour sa part explique que l'ordonnance attaquée ayant été rendue sur requête, elle échappe aux dispositions de l'article 106 du code de procédure civile et ne saurait encourir la nullité pour violation desdites dispositions, l'article 237 alinéa 2 du code de procédure civile précise que : « L'ordonnance qui statue sur la demande en rétractation est rendue comme en matière de référé » ;

Il précise que le choix de la procédure de référé pour rétracter l'ordonnance impose l'urgence attachée à cette procédure que la communication au Parquet, ne peut qu'alourdir de sorte qu'il était inopportun pour le premier juge de communiquer le dossier au Parquet préalablement au prononcé de la décision ;

Il fait valoir par ailleurs que la radiation d'un acte implique son annulation et qu'en ordonnant l'annulation de la prénotation inscrite sur sa parcelle, le Juge des référés n'a pas statué ultra-petita ; Au fond, monsieur KOUAME Konan signale que l'AGEF ne prouve pas que le site est litigieux, et que monsieur BAMBA Désiré de qui, il prétend détenir ses droits, ne dispose que d'une attestation villageoise à lui délivrée pour lui permettre de faire le lotissement de la parcelle, de sorte que la parcelle ne lui a donc pas été cédée ;

Il affirme alors que contrairement à l'AGEF qui ne justifie d'aucun droit sur la parcelle, ses droits sont constatées par un arrêté de concession définitive, non contesté ;

Monsieur KOUAME Konan plaide en conséquence, la confirmation de l'ordonnance en toutes ses dispositions ;

## **DES MOTIFS**

### **A- En la forme**

#### **1-Sur la recevabilité de l'appel**

L'Agence de Gestion Foncière a relevé appel dans les formes et délais légaux ;

Il y a lieu de recevoir son appel ;

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

Monsieur KOUAME Konan a conclu ;

Il convient de statuer contradictoirement ;

### **B- AU FOND**

#### **1- Sur le moyen tiré de la nullité pour défaut de communication de la procédure au Ministère Public et pour décision rendue ultra-petita**

L'article 106 du code de procédure civile, impose certes la communication de certaines procédures au Ministère Public avant le prononcé de la décision mais l'article 236 alinéa 2 du même code précise que l'ordonnance qui statue sur la demande en rétractation est rendue comme en matière de référés ;

En raison de l'urgence qui commande la procédure de référé les dispositions de l'article 221 du code de procédure civile, n'exigent les conclusions du Ministère Public que pour les ordonnances relatives aux difficultés d'exécution d'une décision de justice et aux délais de grâce ;

Il s'ensuit que pour la présente cause qui objet la rétractation d'une ordonnance rendue sur requête par l'annulation d'une

inscription ordonnée, la communication de la procédure au Ministère Public n'est pas obligatoire ;

En outre, le juge des référés pour avoir ordonné l'annulation de la prénotation alors même que l'intimé n'a sollicité qu'une radiation, n'a pas statué au-delà des prétentions de ce dernier ;

La radiation ou l'annulation de la prénotation ont pour but d'anéantir les effets de cette inscription ;

## **2-Sur la demande de radiation de la prénotation**

L'AGEF qui a obtenu l'inscription d'une prénotation sur le titre foncier N°7017 n'a pu justifier de son droit de propriété sur la parcelle ;

Il ressort par contre des énonciations de l'arrêté N°18-00164 en date du 18 janvier 2018 que la concession définitive a été accordée à monsieur KOUAME Konan sur la parcelle objet du titre foncier N°7.017 de Bassam ;

En l'état de la procédure, il n'est pas établi que son titre de propriété fait l'objet de contestation ;

Il s'ensuit que la prénotation sur cette parcelle ne se justifie pas, monsieur KOUAME Konan ne peut être privé, sans juste motif de son droit d'user, de jouir et de disposer de son bien comme l'a retenu le premier juge ;

Il convient de déclarer l'AGEF mal fondé en son appel et de confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a fait droit à la demande aux fins de radiation de la prénotation ;

## **3- Sur les dépens**

L'Agence de gestion foncière dite AGEF succombe à l'instance ;

Il convient en conséquence de la condamner aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

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

**En la forme**

Déclare l'Agence de gestion foncière dite AGEF recevable en son appel relevé de l'ordonnance N° 34 rendue le 22 mai 2018 par le Juge des référés de la Section de Tribunal de Grand-Bassam ;

**Au fond**

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Met les dépens de l'instance à sa charge ;

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**  
ENREGISTRÉ AU PLATEAU  
Le 06 MARS 2019  
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 19  
N° 372 Bord 15/01  
REÇU : GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
