

KV

N°712 CIV/18

Du 27/07//2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

1-M. MANGA MOBUTU

2-M. N'ZANGA MOBUTU

(Me AGNES OUANGUI)

C/

LA SCI OCTIDE

(SCPA BILE-AKA BRIZOUA
BI & ASSOCIES)

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....
CHAMBRE PRESIDENTIELLE
.....

AUDIENCE DU VENDEDI 27 JUILLET 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi vingt sept juillet deux mille dix-huit à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs AFFOUM HONORE JACOB et TRAORE DJOUATIENE, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maître BONI KOUASSI LUCIEN, secrétaire des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

1/ Monsieur MANGA MOBUTU, né le 28 décembre 1959 à Bruxelles, de nationalité Congolaise, Diplomate, demeurant à Kinshasa (RDC) ;

2/ Monsieur N'ZANGA MOBUTU, né le 24 Mars 1970 à Kinshasa (RDC), de nationalité Congolaise, demeurant à Rabat (Maroc) ;

APPELANTS

Représentés et concluant par Maître AGNES OUANGUI, Avocat à la Cour, leur Conseil ;

D' UNE PART

9

ET :

La **SCI OCTIDE**, Société Civile Immobilière de droit ivoirien, au capital de 2.000.000 F CFA, dont le siège social est anciennement à Abidjan Cocody, Angle Rue des Hortensias, Boulevard Latrille, 01 BP 7454 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal ;

INTIMEE

Représentée et concluant par la **SCPA BILE-AKA BRIZOUA-BI & 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 droit 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-plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°593/15 du 16 juillet 2015, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 10 février 2016, Messieurs **MANGA MOBUTU** et **N'ZANGA MOBUTU**, ont Déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné la Société Civile Immobilière **OCTIDE**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 février 2016, Pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°230 de l'an 2016;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le ministère public à qui le dossier a été communiqué le 12 janvier 2018 a requis qu'il plaise à la cour,

-Déclarer **Manga MOBUTU** et **N'Zanga MOBUTU** recevables et mal fondés en leur appel ;

-Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

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 08 juin 2018, délibéré qui a été rabattu puis mis en en délibéré à l'audience du 27 juillet 2018 ;
Advenue l'audience de ce jour vendredi 27 juillet 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit du 10 février 2016, les frères Manga et N'Zanga Mobutu ont relevé appel du jugement civil contradictoire numéro 593/CIV 1 F rendu le 16 juillet 2015 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui sur la demande principale d'une part, a déclaré bien fondée en son action, la société Octide en validant l'hypothèque conservatoire prise sur les titres fonciers numéros 2237 et 8096 de la circonscription foncière de Bingerville et sur la demande reconventionnelle en rétractation de réduction d'hypothèque, rejeté ladite demande comme manquant de fondement ;

Au soutien de leur appel, les frères expliquent que par un bail verbal conclu avec leur défunt père Mobutu Joseph Désiré, la société Octide est devenue locataire d'un immeuble bâti situé à Abidjan Cocody d'une superficie de 5000 mètres carrés formant le lot 107, objet des titres fonciers 2237 et 8096 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Ils ajoutent que par un arrêt numéro 087/07 rendu le 07 février 2007, la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême a condamner la succession Mobutu à payer à la SCI Octide, la somme de 343.168.702 F à titre d'impenses réalisées sur le bien immobilier loué ;

Ils précisent que se fondant sur cette décision, la société locataire a sollicité et obtenu du Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, une ordonnance numéro 1916/2014 aux fins d'inscription d'hypothèque conservatoire sur lesdits immeubles en vue d'avoir paiement du montant de la condamnation sus indiquée, hypothèque inscrite sur lesdits immeubles le 17 juillet 2014 ;

Ils font remarquer qu'en réplique à cette action, ils ont saisi le Président de la même juridiction en main levée d'hypothèque conservatoire prise sur les titres fonciers précités et subsidiairement, à la limitation de leurs effets par application de l'article 220 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Suretés ;

Ils déclarent qu'en vertu de cette inscription, la SCI Octide a saisi le Tribunal de Première Instance d'Abidjan d'une demande en validation d'hypothèque conservatoire le 17 juillet 2014 qui, vidant sa saisine, a rendu que le jugement dont appel ;

Ils plaident la nullité du jugement en cause pour omission de statuer sur une demande, notamment cette par laquelle ils ont sollicité la limitation des effets de l'hypothèque à un immeuble en vertu de l'article 220 précité et que cette demande n'a pas reçu de réponse du Tribunal, ce qui selon eux, est une cause de nullité du jugement querellé ;

Ils font remarquer qu'une expertise a fixé la valeur des immeubles à la somme de 2.622.424.175 F et que cette somme étant largement supérieure à la créance de la SCI Octide, il y avait lieu de réduire la sureté de celle-ci en application des dispositions de l'article 220 de l'Acte Uniforme OHADA portant Droit des Suretés ;

Ils font valoir au principal que s'il est vrai que la société Octide est bénéficiaire d'une décision de condamnation à lui payer la somme de 343.168.702 F, elle est bien débitrice de loyers impayés d'un montant de 991.166.172 F constatés par une décision de justice qui a ordonné la compensation des deux dettes réciproques et le paiement à la succession Mobutu, de la somme de 647.997.470 F due après ladite compensation ;

Ils arguent que cette dernière décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée, c'est donc à tort que le jugement en cause a déclaré l'action de la SCI Octide bien fondée et qu'il y a lieu d'infirmer le jugement attaqué, puis statuant à nouveau, de débouter cette société de son action ;

Pour sa part, la SCI Octide, intimée, réplique que contrairement aux allégations des appelants, le Tribunal a bel et bien répondu à leur demande reconventionnelle tendant à voir statuer sur la limitation des effets de l'hypothèque conservatoire et réclame de ce fait, le rejet de ce moyen ;

Au fond, elle affirme que non seulement les appelants ne produisent aucune décision condamnant la SCI Octide à leur payer des loyers et ordonnant la compensation des dettes réciproques, mais qu'en plus, elle a respecté toutes les exigences légales imposées par l'article 213 et 217 de l'Acte Uniforme OHADA portant Organisation des Suretés et qu'en conséquence, il y a lieu de déclarer leur appel mal fondé et de confirmer le jugement en cause ;

Le ministère public, dans ses conclusions écrites du 23 janvier 2018, a sollicité la confirmation du jugement attaqué ;



MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ont comparu et conclu ; il convient de statuer par arrêt contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

En la forme

L'appel des frères Mobutu est conforme aux dispositions des articles 164 à 168 et 325 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; il y a donc lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

S'il n'est pas contesté que la société Octide est bénéficiaire d'une décision définitive condamnant la succession Mobutu au paiement de la somme de 343.168.702 F justifiant l'hypothèque conservatoire contestée, il est également constant que cette société est débitrice du fait d'un jugement numéro RG 258/2015 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan produit au dossier de la procédure et passé en force de chose jugée qui constate qu'elle doit à la succession Mobutu, des loyers impayés d'un montant de 991.166.702 F ;

Ce jugement ayant ordonné la compensation des dettes réciproques et la condamnation de la SCI Octide au paiement du reliquat de 647.997.470 F à la succession Mobutu, c'est donc à tort que le Tribunal n'a pas tenu compte dans sa décision, de cette décision que la SCI Octide n'a jamais contestée pour valider l'hypothèque qui n'est pas justifiée, la dette de la succession Mobutu n'existant plus ;

Il y a lieu de déclarer l'appel des frères Mobutu bien fondé, d'infirmer en conséquence le jugement en cause, et statuant à nouveau, d'ordonner la radiation de l'hypothèque conservatoire prise sur les titres fonciers 2237 et 8096 de la circonscription foncière de Bingerville et de les débouter de leur action en validation d'hypothèque conservatoire ;

Sur les dépens

La SCI Octide ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;



PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit Manga et N'Zanga Mobutu en leur appel ;

Au fond

Les y dit bien fondés ;

Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau ;

Ordonne la radiation de l'hypothèque conservatoire prise sur les titres fonciers 2237 et 8096 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Condamne la SCI Octide aux dépens.

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

Et ont signé, le Président et le Greffier.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.