

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°259/2019

ARRÊT CONTRADICTOIRE
du 23/05/2019

1^{ÈRE} CHAMBRE

Affaire :

L'AGENCE DE GESTION FONCIERE
(Maitre Mamadou KONE)

Contre

Monsieur AGOH ALO JACOB
(SCPA Oré-Diallo Loa et Associés)

ARRÊT

Contradictoire

Déclare l'appel incident de Monsieur Agoh Alo Jacob agissant en son nom personnel et pour le compte de AKA AGO Serge Marcel, AKA AGO Ayohouly Anne-Estelle, AKA AGOH Akossi Ambroise Toussaint, AKA AGOH Maya Suzanne Charlene, AKA ALLOH Julien Jonas junior, tous Ayants droit de Feu AKA AGOH Marcel partiellement fondé ;

Infirmes la décision entreprise sur le montant de l'astreinte comminatoire ;

Statuant de nouveau

Fixe le montant de l'astreinte comminatoire à la somme de 300.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt ;

Confirme l'ordonnance entreprise pour le surplus ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF aux dépens de l'instance

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU JEUDI
23 MAI 2019

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi vingt-trois mai de l'an deux mille dix-neuf tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Docteur KOMOIN François, Premier Président de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan ;

Madame Baï Zoko Aimée Danielle épouse SAM et Messieurs TALL Yacouba, SILUE Daoda et FOLOU Ignace, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître DOUHO Thémaubly Danielle épouse BAH,

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 F CFA ayant son siège social à Abidjan, Cocody Deux Plateau, Rue J-95 BP V 186, email : agef@agef.ci , immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro CI-ABJ-1999-B-243.366, Tél : 22 40 97 00 ; représentée par son Directeur Général, Monsieur COULIBALY Lamine ;

Appelante représentée et concluant par le conseil, Maître Mamadou KONE, avocat près la Cours d'appel d'Abidjan, y demeurant, Plateau, angle Clozel Marchand, immeuble GYAN, appart D6 6^{ème} étage ; 04 BP 979 Abidjan 04

D'UNE PART ;

ET ;

Monsieur AGOH Alo Jacob, né le 13 mars 1968 à Adjamé,

de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI C 0035 4595 09 établie le 02 juillet 2009 à Abidjan, se disant comptable domicilié à Marcory résidentiel ; agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte des ayants droits de feu AKA AGOH MARCEL en vertu du jugement d'hérédité N°750 du 15 avril 2016 ;

Intimés représentée et concluant par son conseil la SCPA Oré-Diallo-Loa et Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant commune du plateau Angle avenue Marchand Bd CLOZEL, résidence GYAM ; 7^{ème} étage Porte D7 ; tél 20 21 65 24.

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 droit ;

La juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière d'urgence a rendu le 1^{er} Mars 2019 une ordonnance de référé N°0500/2019 qui a :

- fait injonction à l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF de produire l'état des dossiers techniques et l'état des attributions des lots N° 1012,1014,1016,et 1018 îlot 75 ; les lots N°1169 à 1182 îlot 87 ; les lots N°1133à1136 ilot 84, d'une contenance globale 09 ha ,34 a 14 ca, sis dans la commune de Cocody Bonoumin ;
- dit que la présente décision est assortie d'une astreinte comminatoire de 50.000 Francs CFA par jour à compter de sa signification ;

Par exploit en date du 05 avril 2019 de Maître N'Cho Amonchi Léonard, huissier de justice à Abidjan, l'Agence de Gestion Foncière a interjeté appel de l'ordonnance sus énoncée et par le même exploit assigné Monsieur Agoh Alo Jacob à comparaître par-devant la Cour de ce siège pour s'entendre dire et juger qu'il y a lieu d'infirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance dont appel ;

Enrôlée sous le N°259/19 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 18 avril 2019 puis renvoyée au 25 avril 2019 pour toutes les parties et retenue ;

A cette audience l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 23 mai 2019 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 05 avril 2019, l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF a interjeté appel contre l'ordonnance de référé N°0500/2019 du 01 mars 2019 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, 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 dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons recevable l'action de Monsieur Agoh Alo Jacob agissant en son nom personnel et le pour le compte de AKA AGO Serge Marcel, AKA AGO Ayohouly Anne-Estelle, AKA AGOH Akossi Ambroise Toussaint, AKA AGOH Maya Suzanne Charlène, AKA ALLOH Julien Jonas junior, tous Ayants droit de Feu AKA AGOH Marcel;

L'y disons bien fondé ;

Faisons injonction à L'Agence de Gestion Foncière dite AGEF de produire l'état des dossiers techniques et l'état des attributions des lots n°942 à 947 Ilot 67, lots n°1012,1014,1016 et 1018 Ilot 75, lots n°1169 à 1182 Ilot 87,

lots 1133 à 1136 Ilot 84, d'une contenance globale de 9 Ha 34 a 14 Ca, sis dans la commune de Cocody Bonoumin ; Disons que la présente décision est assortie d'une astreinte comminatoire de 50.000francs CFA par jour de retard à compter de sa signification ;

Déboutons AGOH ALO Jacob du surplus de sa demande ;

Mettons les dépens à la charge de l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF » ;

Au soutien de son appel, l'AGEF expose que par exploit daté du 30 janvier 2019, Monsieur AGOH ALO JACOB, agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte des ayants droit de feu AKA AGOH MARCEL, l'a attirée en justice aux fins de s'entendre ordonner la production de l'état des dossiers techniques et l'état des attributions de certains lots énumérés, et ce, sous astreinte de 1.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Elle déclare que pour donner une certaine consistance à leurs demandes, les ayants droit ont soutenu que leur auteur a bénéficié de lots de compensation en contrepartie de la surface par lui cédée à l'EX SETU dans la commune de Cocody Bonoumin, et que leur démarche auprès d'elle aux fins de la consolidation de leurs droits sur lesdits lots ont été vaines, alors même qu'elle a pour mission de leur établir les dossiers techniques de bornage-morcellement ainsi que toute la procédure administrative ;

Elle fait grief au juge des référés d'avoir fait droit à ces demandes aux motifs qu'ayant repris le patrimoine de la SETU elle ne peut refuser de faire droit à la demande des intimés, sans toutefois avoir rapporté la preuve que lesdits documents sont en sa possession ;

Que cette injonction qui lui a été faite induit qu'elle détient lesdits documents déjà établis par la SETU, dont elle a repris le patrimoine ; de sorte qu'en l'absence de cette preuve, le juge des référés s'est fourvoyé et expose son ordonnance à la censure de la Cour d'Appel ;

Elle déclare avoir été créée pour la constitution de réserves foncières au nom et pour le compte de l'Etat et de ses démembrements ainsi que des personnes privées ; qu'à ce titre, elle joue le rôle d'ingénierie foncière en aidant toute

personne voulant consolider ses droits sur un terrain à le réaliser moyennant rémunération ;

Qu'ainsi, contrairement à ce que laissent croire les intimés, elle n'est ni une structure d'aménagement, ni une structure de promotion immobilière ; comme l'a été l'EX SETU dont elle gère le patrimoine depuis sa dissolution ;

Qu'aussi, il ne lui incombe pas dans ses missions l'obligation d'établir des dossiers techniques pour celui qui entend consolider ses droits sur un lot ;

Elle fait valoir par ailleurs que les lots de compensation attribués aux détenteurs de droits coutumiers ou à une communauté villageoise par l'Etat en contrepartie de la libération d'une parcelle dans le cadre de purge de leurs droits, sont personnels à ceux-ci à qui en incombe la libre gestion ; de sorte qu'elle n'intervient qu'à leur demande lorsqu'ils entendent consolider leurs droits et, dans ce cas, ils sont tenus de lui fournir tous les documents relatifs à l'établissement de leur titre et payer les frais y afférents ;

Que c'est dire que l'AGEF n'est pas un service du Ministère de la Construction, seul habilité à établir les titres de propriété sur un terrain ; de sorte que seuls les services de ce ministère sont en mesure de donner aux intimés les informations qu'ils sollicitent ;

Par ailleurs, indique-t-elle, il est surprenant que le juge des référés ait fait droit à la demande tendant à lui faire injonction de donner l'état des attributions des lots qui ont été énumérés, alors même qu'il est question de faire consolider des droits sur lesdits lots ;

Qu'au demeurant, les dossiers techniques et les pièces indispensables d'un dossier de demande de titre de propriété sont établis par un géomètre privé ;

En réplique, les ayants droit de feu AKA AGOH soulignent qu'en compensation de la surface de terrain cédée à la SETU lors de l'opération de BONOUMIN, les lots n°942 à 947 Ilot 67, lots n°1012,1014,1016 et 1018 Ilot 75, lots n°1169 à 1182 Ilot 87, lots 1133 à 1136 Ilot 84, d'une contenance globale de 9 Ha 34 a 14 Ca, sis dans la commune de Cocody Bonoumin ont été attribués à leur défunt père feu AKA AGOH Marcel ;

Ils soutiennent que l'AGEF avait pour mission d'établir les dossiers techniques de bornage-morcellement qu'elle devait soumettre à la Direction Centrale du Domaine Urbain en vue de l'obtention des arrêtés de concession provisoire sur les différents lots de compensation ;

Que pour la consolidation de leurs droits sur les lots susmentionnés, notamment en vue de la création de titres fonciers, ils ont entrepris, en vain, de multiples démarches auprès des administrations compétentes, notamment le Ministère de la construction, de l'assainissement et de l'urbanisme et l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF anciennement appelée SETU afin d'obtenir tout acte administratif afférent aux lots précités ;

Ils déclarent avoir adressé à l'AGEF des courriers de demande de l'état des dossiers techniques et l'état d'attribution des lots susmentionnés, mais celle-ci refuse de les produire comme cela ressort des courriers susdits ;

Ils ajoutent que l'appelante allègue qu'elle n'est ni une structure d'aménagement, ni une structure de promotion immobilière comme l'aurait été, selon elle, l'ex SETU et qu'il ne lui incombe pas l'obligation d'établir des dossiers techniques pour celui qui entend consolider ses droits sur un lot ;

Qu'il n'en est rien, car les lots susmentionnés ont été attribués au de cujus en compensation de la surface de terrain cédé à la SETU lors de l'opération de BONOUMIN ; que partant, l'AGEF, qui s'est substituée dans les droits et obligations de la SETU, ne peut prétendre qu'elle ne saurait assumer cette responsabilité vis-à-vis d'eux, dans la mesure où elle n'a jamais contesté le devoir de communiquer les documents susdits ;

Ils précisent que le 22 juin 2018, une séance de travail s'est même tenue dans les locaux de l'AGEF avec le service juridique qui leur a recommandé de reformuler leur demande en réclamant plutôt que l'état des dossiers techniques, l'état des attributions des lots ; de sorte que le 26 juin 2018, ils lui ont transmis une correspondance, réceptionnée le 27 juin 2018 dans ce sens ;

Ils soulignent que cette façon de faire de l'appelante est

caractéristique de sa mauvaise foi, car si elle n'était pas une structure d'aménagement foncière, comme elle tente de le faire croire, elle aurait dû le lui faire savoir lors des différentes séances de travail ;

Qu'ainsi, c'est à bon droit que les premiers juges ont, sur la base des faits et des pièces versés aux débats, fait droit à leur demande ;

Ils sollicitent, sur appel incident, la reformation de l'ordonnance entreprise relativement au montant de l'astreinte en la fixant à la somme de 1.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la présente décision en lieu et place de la somme de 50.000 FCFA, conformément aux dispositions de l'article 170 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont conclu ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel a été introduit conformément à la loi ; qu'il convient de le recevoir ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que l'appelante fait grief au premier juge d'avoir fait droit aux demandes des intimés tendant à lui ordonner la production de l'état des dossiers techniques et l'état des attributions de certains lots énumérés sous astreinte, aux motifs qu'ayant repris le patrimoine de la SETU, elle ne peut refuser de faire droit à la demande de Monsieur AGOH ALO JACOB, alors que la preuve que lesdits documents sont en sa possession n'est pas rapportée ;

Que pour leur part les intimés sollicitent la confirmation de cette décision, tout en sollicitant le relèvement de l'astreinte à

la somme de un million de francs CFA ;

Considérant qu'aux termes de l'article 226 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *le juge des référés statue par ordonnance, sa décision ne peut en aucun cas, porter préjudice au principal* » ;

Qu'il ressort de l'analyse de cette disposition que le juge des référés, en sa qualité de juge du provisoire et de l'évidence, peut prendre toute mesure utile afin de préserver les droits et intérêts des parties, dès lors qu'elle ne se rapporte pas au fond du litige ;

Considérant qu'en l'espèce, il est constant, tel que résultant de l'acte d'appel, qu'après la dissolution de la SETU, l'AGEF lui a succédé et gère son patrimoine ;

Qu'ainsi, ayant recueilli l'universalité du patrimoine de la SETU, qui comprend tant son actif que son passif, elle doit assumer toutes les obligations contractées par celle-ci à l'égard des tiers ;

Considérant qu'il ressort de la lettre d'attribution en date du 03 octobre 1983 qu' « *en compensation de la surface de terrain cédée à la SETU lors de l'opération de BONOUMIN, les lots n°942 à 947 Ilot 67, lots n°1012,1014,1016 et 1018 Ilot 75, lots n°1169 à 1182 Ilot 87, lots 1133 à 1136 Ilot 84, d'une contenance globale de 9 Ha 34 a 14 Ca, sis dans la commune de Cocody Bonoumin* » ont été attribués à feu AKA AGOH Marcel ;

Que par ailleurs la SETU s'est engagée dans ladite lettre à établir « *les dossiers techniques de bornage-morcellement à adresser à la Direction Centrale du Domaine Urbain en vue de l'obtention de l'arrêté de concession provisoire* » ;

Qu'il s'ensuit que la demande adressée à l'AGEF par les ayants droit de feu AKA AGOH Marcel tendant à obtenir l'état des dossiers techniques et l'état d'attribution des lots susmentionnés, qui n'implique pour celle-ci qu'une simple vérification dans ses dossiers de la situation réelle et actuelle desdits lots, est légitime ; de sorte que le refus de celle-ci est injustifié ;

Que partant, en lui faisant injonction de fournir l'état des dossiers techniques et des attributions desdits lots le premier

juge a fait une saine appréciation des faits, de sorte qu'il y a lieu de confirmer la décision sur ce point ;

Considérant par ailleurs que les intimés sollicitent la réformation de la décision entreprise dans le sens d'une augmentation du montant initial de l'astreinte de 50.000 francs CFA à un million de francs CFA ;

Considérant que l'astreinte est une mesure comminatoire destinée à vaincre la résistance d'un débiteur récalcitrant à exécuter une décision de justice ;

Qu'il ressort de l'économie de la présente procédure que l'AGEF oppose des moyens dilatoires aux intimés pour ne pas accéder à leur demande ;

Que dès lors, pour briser cette résistance, il convient de faire droit partiellement à la demande des intimés en relevant le montant de l'astreinte à 300.000 F CFA par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt ;

Sur les dépens

L'appelante succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables les appels principal et incident interjetés par l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF et les ayants droit de feu AKA AGOH Marcel contre l'ordonnance de référé N°0500/2019 du 01 mars 2019 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Déclare l'appel principal de l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF mal fondé ;

L'en déboute ;

Déclare l'appel incident de Monsieur Agoh Alo Jacob agissant en son nom personnel et pour le compte de AKA AGO Serge Marcel, AKA AGO Ayohouly Anne-Estelle, AKA AGOH Akossi



Ambroise Toussaint, AKA AGOH Maya Suzanne Charlène,
AKA ALLOH julien Jonas junior, tous Ayants droit de Feu
AKA AGOH Marcel partiellement fondé ;

Infirmes la décision entreprise sur le montant de l'astreinte
comminatoire ;

Statuant de nouveau

Fixe le montant de l'astreinte comminatoire à la somme de
300.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification
du présent arrêt ;

Confirme l'ordonnance entreprise pour le surplus ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF aux
dépens de l'instance ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an
que dessus.

ET ONT SIGNÉ LE PREMIER PRÉSIDENT ET LE
GREFFIER./.