**UNION DES COMORES**

**Unité-Solidarité-Développement**

**TRIBUNAL DE PREMIERE**

**INSTANCE DE MORON**I

------------------

**JUGEMENT N° 100/19**

**Du: 26/06/2019**

**- Mr MOHAMED ALI, représenté par Mme ANZIZA DJOUMOI, ayant pour Conseil, Me Djamal El-Dine, Avocat à la Cour;**

**CONTRE**

**- Mme MOINAHADIDJA SAID OUSSEINE**

**- Mme MHOUDINE SITTI FAROUATA, nées et demeurant à Moroni, Ayant pour Conseil, Me Issa Mhoutoir Mzé, Avocat à la Cour ;**

**-------------------**

A l'audience du Tribunal de Première Instance de Moroni, tenue le vingt-six juin deux mil dix-neuf, statuant en matière civile et en premier ressort ;

Par **ALIAMANE ALI ABDALLAH,** Présidant l'audience, avec **DJAHI TOIBIBOU** **et SAKINA MAYEVA DHOIMIRI, Juges assesseurs ;**

Assisté par **Maitre ATHOUMANI SAID** Greffier tenant la plume.

**ENTRE**

- Monsieur MOHAMED ALI, né en 1969 à Foumbouni et demeurant en France, représenté par sa femme Madame Anziza Djoumoi, demeurant à Moroni-Hamramba, ayant pour **conseil Maitre** **Djamal El-Dine, Avocat à la cour ;**

**–----------------- Demandeur d’une part ------------**

**CONTRE**

* Mme Mhoudini Sitti Faourata, née et demeurant à Moroni- Badjanani ;

- Mme Moinahadidja Said Ousseine, née et demeurant à Moroni- Badjanani, ayant pour **conseil Maitre ISSSA Mhoutoir Mzé, Avocat à la Cour**;

**–---------------- Défenderesses d’autre part ------------- ;**

**LE TRIBUNAL**

-Vu l'acte introductif d'instance ;

-Vu les parties en leurs explications ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit de Maître Aboubacar papa, Huissier de justice en date du 09/07/2018, Mohamed Ali donne assignation à Madame Moinahadidja Said et Madame Mhoudine Sitti Farouata de comparaitre devant le tribunal civil afin de s’entendre :

- Recevoir Monsieur Mohamed Ali en ses demandes, fins et conclusions et les déclarer bien fondées ;

- Juger et dire que le contrat de vente passé entre le requérant et les assignées est valide ;

- Déclarer par conséquent le requérant seul et unique propriétaire du terrain litigieux ;

- Condamner les assignées au paiement de la somme de deux millions cinq cent mille (2.500.000fc) francs pour toute cause de préjudice subie ;

- Ordonner la cessation des troubles de jouissance et le déguerpissement des assignées et de tout autre occupant actuellement ou à venir autre que le requérant ;

- Condamner les assignées aux entiers dépens de l’instance ;

**Faits, Moyens et prétentions des parties :**

Au soutien de ses demandes, le requérant Mohamed Ali a exposé qu’il est propriétaire d’un terrain dénommé « CHEZANI » pour l’avoir acquis par acte de vente n°28/TCM du 09/10/1996 auprès de Madame Moinahadidja Said au prix de trois millions (3.000.000fc) de francs, d’une contenance de 1H 00A 57ca, suivant plan croquis RTC n°4512 publié le 16/06/1992 dont les délimitations sont :

\* Au nord : Ahamada Soilihi et Mansoib Cheik ;

\* Est : Nadhoim Mzé Ali ;

\* Ouest : les héritiers Salouwa

\* Sud : Docteur Ada ;

Que toutefois, les assignées notamment la vendeuse du terrain, ne cesse de troubler la jouissance du droit de la propriété du requérant, se prétendant qu’elle reste toujours propriétaire dudit terrain ;

Que le requérant a essayé d’arranger cette situation à l’amiable, en vain ; C’est pourquoi il se trouve aujourd’hui devant la justice pour demander la validité du contrat aussi que les autres demandes subséquentes ;

Qu’il a versé au dossier toutes les pièces afférentes à la propriété dudit terrain notamment l’acte de vente immobilier n°28 du 09/10/1996 et le plan croquis ;

Attendu qu’en défense, bien que les assignés ont constitué conseil, celui-ci n’a jamais conclu ; Que le présent jugement sera réputé contradictoire ;

**MOTIVATION**

**En la forme :**

Attendu que l’action a satisfait les conditions de forme et procédure prescrites par le Code de Procédure Civile ; Que dès lors, il convient de la déclarer recevable ;

**Au fond :**

**Sur la vente :**

Attendu que l’article 1583 du Code Civil dispose que « la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l’acheteur à l’égard du vendeur, dès que on est convaincu de la chose et du prix, quoique la chose n’ont pas encore été délivrée ni le prix payé » ;

Que dans le cas d’espèce, il n’est versé au dossier aucune contestation de la part des assignés, ni sur la vente conclue, ni sur la contenance du terrain et ni le prix de la vente ; Qu’ainsi, la vente intervenue entre Moinahadidja Said et le requérant est parfaite ; Qu’il convient en conséquence de la déclarer valable ;

**Sur la propriété :**

Attendu que l’article 711 du Code Civil dispose que « la propriété des biens s’acquiert et se transmet par succession, par donation entre vif ou testamentaire est par l’effort des obligations » ;

Que dans le cas d’espèce, il est établi que Mohamed Ali a acquis le terrain par l’effet des obligations entre lui et Moinahadidja suivant acte de vente, immobilier N° 28/TCM du 9/10/1996 signé auprès de la Maison de la justice Musulmane de Moroni ;

Qu’il résulte également que le requérant a entamé des demandes administratives pour sécuriser son terrain notamment l’obtention d’un plan croquis le 16/06/1992 ; Que tout ce qui précède, il y a lieu de le déclarer seul et unique propriétaire du terrain litigieux ;

**Sur la cessation de trouble de jouissance et le déguerpissement :**

Attendu que l’article 455 du Code Civil dispose que « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu’on n’a fasse pas usage prohibé par les lois ou par les règlements* » ;

Attendu que pour permettre au propriétaire du terrain de jouir paisiblement son droit, il y a lieu d’ordonner la cessation des troubles de jouissance, le déguerpissement des assignés et tout occupant de son chef ;

**Sur les dommages-intérêts :**

L’article 1382 du Code Civil dispose que « *tout fait quelconque de l’homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* » ;

Dans le cas d’espèce, le requérant a demandé au Tribunal à ce qu’ils soit dédommagé à la hauteur deux millions cinq cent mille (2.500.000fc) francs pour toute cause de préjudice subie ; Qu’il a exposé pour cela que le trouble de jouissance manifeste des assignés lui a causé un préjudice pendant tout ce temps ; Qu’ainsi sa demande en dommage-intérêt est fondée mais la somme sollicitée parait excessive et le tribunal la ramène à un million (1.000.000fc) de francs pour toute cause de préjudice subie ; Qu’il s’ensuit de condamner solidairement les requises au paiement de ladite somme ;

**Sur les dépens :**

Attendu qu’il y a lieu de condamner les assignés aux dépens, en application de la loi ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant, publiquement, contradictoirement à l’égard du requérant et défaut contre les requises, en matière civile et en premier ressort ;

**En la forme :**

- Reçoit l’action ;

**Au fond :**

- Déclare valable le contrat de vente conclu entre les parties ;

- Déclare le requérant seul et unique propriétaire du terrain litigieux ;

- Condamne solidairement les requises au paiement de la somme de un million (1.000.000fc) de francs à titre de réparation pour tout préjudice confondu ;

- Ordonne la cessation des troubles de jouissance et le déguerpissement des assignés et tout occupant de son chef ;

- Condamne solidairement les assignées aux dépens.

***Ainsi jugé et prononcé en audience publique les jour, mois et années que dessus et la minute du présent jugement a été signée par le Président et le Greffier.***