**UNION DES COMORES**

**Unité-Solidarité-Développement**

**TRIBUNAL DE PREMIERE**

**INSTANCE DE MORON**I

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

**JUGEMENT N° 134/19**

**Du: 27/08/19**

**Madame ASMA SAID MDAHOMA, résidant en France, représentée par son époux Monsieur CHOYB SALIM, ayant pou conseil, Maître Fatoumiya Mohamed Zeina, Avocate à la Cour ;**

**CONTRE**

**Madame ZAMOUZAMOU BACARY, résidant en France, représentée par son époux Monsieur Toihir Aliamani, résidant à Mayotte et de passage en Grande Comores et demeurant à Mitsoudjé-Hambou ;**

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

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

Par **Mme SAIDATTE FATUMA SAID boina,** Présidant l'audience, avec **ABDOULWAHAB** **NASSIM SIDI** **et FAICOIL MOHAMED DJITIHADI,** Juges assesseurs ;

Assisté par Maître **MOUHAMADI MOURTADHOI,** Greffier tenant la plume.

**ENTRE**

**Madame ASMA SAID MDAHOMA,** résidant en France, représentée par son époux Monsieur CHOYB SALIM, ayant pou conseil, Maître Fatoumiya Mohamed Zeina, Avocate à la Cour ;

**–-------------- Demanderesse d’une part ------------**

**CONTRE**

**Madame ZAMOUZAMOU BACARY,** résidant en France, représentée par son époux Monsieur Toihir Aliamani, résidant à Mayotte et de passage en Grande Comores et demeurant à Mitsoudjé-Hambou**;**

**–---------------- Défenderesse 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 servi le 12/04/2019 par Maître Youssouf Anoir, Huissier de justice à Moroni, Asma Said Mdahoma donne assignation à Mme Zamouzamou Bacary de comparaître devant le tribunal de céans pour s’entendre :

- Déclarer que le passage situé entre la première et la deuxième parcelle comme non comprises dans la vente ;

- Déclarer pleinement fondé, le droit de Madame Asma d’user de ce passage pour accéder au fond dominant ;

- Interdire tout trouble de jouissance de ce droit ;

- Ordonner l’assignée de restituer à Madame Asma l’original de son titre foncier original ;

- Condamner l’assignée de payer à la requérante la somme de trois millions (3.000.000fc) de francs à titre des dommages-intérêts et pour tout préjudice confondu ;

- Condamner l’assignée de payer la somme de un million (1.000.000fc) de francs au titre de l’obligation de plaider ;

- Condamner l’assignée aux frais et dépens de l’instance ;

Attendu qu’à l’appui de ses demandes, la requérante a exposé que suivant acte de vente notarié en date du 06/08/1999, la requise est propriétaire de trois (03) parcelle de terrain sise à Voidjou-Itsandra pour les avoir acheté auprès de la requérante ; Après la vente, la requise a édifié des constructions clôturées par des mures ; Qu’elle a remis à la requise l’origine de son titre foncier afin qu’elle puisse se faire établir les siens ; Que la requise détient encore à ce jour ce titre foncier ;

Qu’il est certain en outre que toute surface qui s’inscrit au-delà des périmètres desdites parcelles n’est pas inclus dans la vente ;

Que par ailleurs, au moment de construction, la requérante propriétaire initiale des lieux, a ouvert un passage entre deux (02) desdites parcelles pour lui permettre d’accéder aux terrains placés derrières les immeubles vendus ;

Que ce passage est aménagé de telle sorte qu’il comporte une grille pour empêcher les intrusions intempestives dans les lieux ;

Que dans le contrat de vente, les parties ont pris le soin de mentionner en outre, les servitudes de droit, et tenant compte de passage cité « une servitude de trois (03) mètres » de large doit faciliter l’accès sur le fond dominant appartenant à la venderesse ; Que contre toute attente, 30 ans après la vente conclue, la requise refuse à Madame Asma Said Mdahoma l’usage de ce passage ; Que l’accès de ses terrains situés derrière les parcelles vendues lui est difficile voire impossible ;

Attendu que l’assignée bien qu’elle a été assigné à personne, elle ne s’est pas présentée ni conclu ;

**DISCUSSIONS**

**En la forme :**

Attendu que les demandes principales ont été introduites dans les forme et délais prescrits par la loi, il convient de les recevoir ;

**Sur la demande principale :**

Attendu qu’il résulte des dispositions de l’article 687 du Code Civil, «les servitudes sont établies ou par l’usage des bâtiments ou pour celui des fonds de terre. Celles de première espèce s’appellent urbaines, soit que les bâtiments auxquels elles sont dues soient situés à la ville ou à la campagne. Celle de la seconde espèce, se nomment rurales » ;

Attendu qu’en l’espèce, il est établi par la lécture du contrat de vente et les plans croquisi versés au dossier que les parties ont prévu une servitude de passage débouchant sur les parcelles du fond dominant ; Que ces pièces versées refletent la réalité actuelle de propriété un sens que les terrains où la servitude de passage est parcellé ; Il existe une servitude de passage entre les parcelles vendues, lequel permet à la requise d’acceder aux autres parcelles ; Que dès lors, il convient d’ordonner l’ouverture de passage d’une servitude d’une contenance de trois (03) mètres de large sur six (06) mètre de long menant sur le fond dominant;

**Sur les autres demandes :**

Attendu que dans l’assignation, la requérante a soutenu qu’au-delà de l’interdiction voire l’inaccessible du passage lui cause des préjudices;

Qu’elle a sollicité du tribunal d’ordonner l’assignée au paiement de la somme de trois millions (3.000.000fc) de francs à titre des dommages-intérêts et pour tout préjudice confondu et celle de un million (1.000.000fc) de francs au titre de l’obligation de plaider ;

Mais attendu que ces demandes n’ont pas été justifié par la requérante ; Qu’il y a lieu de rejeter les autres demandes subséquente en dommages-intérêts et obligation de plaider comme étant non justifiées ;

**Sur les dépens :**

Attendu qu’il lieu de condamner la requise aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement à l’égard de la partie civile de la requérante et réputé contradictoire à l’égard de la requise, en matière civile et en premier ressort ;

**En la forme :**

- Reçoit l’action ;

**Au fond :**

- Ordonne l’ouverture de la servitude de passage d’une contenance de trois mètres (03) de large sur six (06) mètres de long menant sur le fond dominant ;

- Rejette le surplus des demandes ;

- Condamne la requise aux dépens.

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