**UNION DES COMORES**

**Unité-Solidarité-Développement**

**TRIBUNAL DE PREMIERE**

**INSTANCE DE MORON**I

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

**JUGEMENT N° 23/19**

**Du: 05/02/19**

**Monsieur KAMAL ABDOULKADER, né et demeurant à Moroni, ayant pour conseil, Maître Djamaldine Soiliha, Avocat à la Cour.**

**CONTRE**

**- Monsieur ALI ABDALLAH, ayant pour conseil, Maître Said Issa Mdaouhoma, Avocat à la Cour,**

**- Monsieur CHAKOUR TAKIA** ;

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

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

Par **DAANLATY ALI SAID,** juge du siège ayant présidé l’audience et Messieurs**, DJAHI TOIBIBOU et SAID MOHAMED TOCHA,** juges assesseurs, avec l’assistancede Maître **MZE BOINA TAFHIMA, G**reffière tenant la plume ;

**ENTRE**

**Monsieur KAMAL ABDOULKADER,** de nationalité comorienne, né et demeurant à Moroni, agent de Douane, ayant pour conseil, Maître Djamaldine Soiliha, Avocat à la Cour ;

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

**CONTRE**

**Monsieur ALI ABDALLAH**, originaire de Mitsoudjé, proviseur et représentant du Lycée Said Mohamed Cheikh, ayant pour conseil, Maître Said Issa Mdaouhoma, Avocat à la Cours,

**- Monsieur CHAKOUR TAKIA,** Assesseur au Lycée Said Mohamed Cheikh ;

**–---------------- *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 suivant exploit en date du vingt-quatre février deux mil dix-huit, servi par Maître Yahaya Mohamed Djalim, Huissier de justice à Moroni, Monsieur Kamal Abdoulkader a attrait devant le tribunal civil de céans le Lycée Said Mohamed Cheikh, représentée par Messieurs Ali Abdallah et Chakour Takia pour s’entendre :

- Recevoir les demandes du requérant et les déclarer bien fondées en fait et en droit ;

- dire que Monsieur Kamal Abdoulkader est le seul et unique propriétaire du terrain litigieux d’une contenance de 07 A00ca, pour l’avoir acquis par acte de vente sous conditions résolutoire en date du 23/09/2010 par le gouvernement comorien ;

- Ordonner la cessation de trouble de jouissance de la part de l’assignée ;

- Condamner l’assignée à payer quatre cent mille (400.000fc) francs à Monsieur Kamal Abdoulkader à titre des dommages-intérêts pour cause et préjudice confondus ;

- Condamner l’assignée à payer la somme de six cent mille (600.000fc) francs à titre de l’obligation de plaider ;

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

- L’exécution provisoire étant en outre sollicitée nonobstant toute voie de recours;

**EN LA FORME :**

Attendu que l’action a été introduite dans les forme et délai légaux, qu’il convient de la recevoir ;

**AU FOND :**

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

Attendu que dans son acte introductif d’instance en date du 24/02/2018, Monsieur Kamal Abdoulkader a exposé qu’il est propriétaire d’une parcelle de terrain sise à Moroni d’une contenance de 07 A 00ca pour l’avoir acquis par acte de vente sous-conditions en date du 23 septembre 2010 par le gouvernement comorien ;

Qu’après acquisition de ladite parcelle, Monsieur Kamal Abdoulkader avait procédé toutes les démarches administratives légales pour sécuriser son terrain notamment un certificat d’immatriculation n°11-246 DOM du 11/05/2011 et d’un plan croquis n°RTC NA RTS 5844 DOM, dont les limitrophes sont :

Nord : accès public,

Est : chemin public ;

Sud : terrain domanial ;

Que l’assignée s’est permis de troubler la jouissance des droits du requérant en l’assignant en référé pour cessation des travaux tout en ignorant les pièces justificatives de sa propriété ;

Que la réaction manifestée par la défenderesse lui cause des préjudices tant matériel et financier, dans le sens que la jouissance de sa propriété est troublée ainsi que la suspension des travaux ;

Que le requérant est surpris voire même étonné sur les agissements de Monsieur Ali Abdallah, proviseur du Lycée de Moroni qui ne se soucie aucunement des actes administratifs de ses prédécesseurs ayant représenté le gouvernement comorien sur la vente du terrain litigieux ;

Attendu que par conclusions en réplique reçues le 26 mars 2018, l’assignée, représentée par Ali Abdallah et Chakour Takia entend informer le tribunal que ledit terrain lui appartient ; Qu’elle n’été pas au courant de la vente dudit terrain ; Qu’elle a sollicité du tribunal de :

- Recevoir la demande du requérant comme étant mal fondée ;

- Dire et juger que la vente entrepris par le requérant et ses vendeurs est nulle ;

- Condamner le requérant aux dépens ;

Que le présent jugement sera contradictoire à l’égard des tous ;

**SUR CE :**

**SUR LA PROPRIETE :**

Attendu qu’il résulte des dispositions de l’article 711 du code civil que *«* *la propriété des biens s’acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire et par l’effet des obligations »*; Que cependant, ladite propriété peut être aussi acquise par vente ou par prescription inquisitoire ;

Que dans le cas d’espèce, il est établi selon les pièces versées dans la présente procédure, notamment le titre de vente sous conditions résolutoire en date du 29/09/2010, un certificat d’immatriculation n°11-246 DOM du 11/05/2011, un plan croquis n°RTC NA RTS 5844 DOM et une convocation de bornage émanant du gouvernorat de Ngazidja en date du 06/05/2011 que Monsieur Kamal Abdoulkader est propriétaire d’une parcelle de terrain sise à Moroni d’une contenance de 07 A 00ca pour l’avoir acquis par acte de vente sous-conditions en date du 23 septembre 2010 par le gouvernement comorien;

Qu’après acquisition de ladite parcelle, Monsieur Kamal Abdoulkader a toujours été considéré le seule et unique propriétaire de la parcelle litigieuse ;

Que dès lors il y a lieu de déclarer Kamal Abdoulkader propriétaire de la parcelle de terrain litigieuse sise à Moroni d’une contenance de 07 A 00ca;

**SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE:**

Attendu que dans ses conclusions en date 26 mars 2018, la requise, le Lycée Said Mohamed Cheikh, représentée par son superviseur a exposé être propriétaire d’un terrain sis à Moroni d’une contenance de 07 A00 ca ;

Attendu qu’il résulte de l’article 33 du code de procédure civile que pourrait être condamné à une amande civile de deux mille (2.000fc) à deux cent mille (200.000fc) francs celui qui aura agi en justice de manière abusive ou dilatoire ;

Que le simple fait d’ester en justice et revendiquer une propriété sans se soucier aux actes administratifs de ses prédécesseurs ayant représenté le gouvernement comorien sur la vente du terrain litigieux ainsi que sans justificatifs à l’appui ne suffise pas en soit de qualifier la procédure de dilatoire ;

Que la défenderesse, Lycée Said Mohamed Cheikh, représentée par son proviseur Monsieur Ali Abdallah et Chakour Takia, n’a pas pu prouver sa qualité de propriétaire ;

Qu’il y a lieu de rejeter cette demande comme étant mal fondée ;

**SUR LA CESSATION DE TROUBLE DE JOUISSANCE :**

Attendu que le requérant soutient qu’il ne jouit pas paisiblement de son droit de propriété du fait que le requérant a dû cessé ses travaux ; Qu’il sollicite du tribunal d’ordonner au requis de cesser le trouble de jouissance à l’égard du requérant ;

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’en fasse pas usage prohibé par les lois ou par les règlements* » ;

Attendu que le requérant a été déclaré propriétaire du terrain litigieux; Que pour lui permettre de jouir paisiblement son droit, le tribunal estime nécessaire d’ordonner une telle mesure ; Par conséquent, il y a lieu d’ordonner la cessation de trouble de jouissance de la part de l’assignée ;

**SUR LES AUTRES DEMANDES :**

Attendu que les autres demandes formulées par le requérant n’ont pas été justifiées ; Qu’il convient de les rejeter ;

**SUR L’EXECUTION PROVISOIRE :**

Attendu que le requérant a sollicité l’exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

Attendu qu’au sens de l’article 519 du Nouveau code de procédure civile, «  *l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi.*» ;

Attendu cependant que la nature de l’affaire n’est qu’une foncière ; Qu’au vu de ladite nature, le tribunal n’estime pas nécessaire d’ordonner une telle mesure ; Qu’il convient de dire n’y avoir pas lieu d’exécution provisoire du présent jugement ;

**SUR LES DEPENS :**

Attendu que la défenderesse a succombé, qu’il convient de la condamner aux dépens de l’instance conformément à la loi ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement à l’égard de tous, en matière civile et en premier ressort ;

**EN LA FORME :**

- Reçoit l’action ;

**AU FOND :**

- Déclare Kamal Abdoulkader propriétaire unique du terrain litigieux d’une contenance de 700m² suivant l’acte de vente sous conditions résolutoire du 23 septembre 2010 ;

- Ordonne la cessation de trouble de jouissance sur ledit terrain;

- rejette toute autre demande ;

- Condamne la défenderesse, Lycée said Mohamed Cheikh, représentée par son superviseur Monsieur Ali Abdallah et Chakour Takia, aux dépens.

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