

CSO

Arrêt

N°615

Du 28/05/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

GADIAGA BINTA

(SCPA NAMBEYA
DOGBEMIN ASSOCIES)

C/

KARIDJA SAGODOGO ET
AUTRES



24 05
07 OCT 2019

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail

.....
COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....
SIXIEME CHAMBRE CIVILE

.....
AUDIENCE DU MARDI 28 MAI 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville ; en son audience publique ordinaire du mardi vingt-huit mai deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de chambre, **PRESIDENT** ;

Madame YAVO **Chéné épse KOUADJANE** et Monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;
Avec l'assistance de Maître **GOHO HERMANN DAVID**, **GREFFIER** ;

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

ENTRE : Madame **GADIAGA BINTA**, née le 17 octobre 1968 à Dioulabougou, commerçante de nationalité ivoirienne, deumeurant à Koumassi Remblais ;

APPELANTE

Représenté et concluant par Maître **BESSE SCHADRACK** Avocat à la Cour, leur Conseil ;

D' UNE PART

ET :

- 1-** Madame **KARIDJA SOGODOGO**, née le 19 avril 1959 à Bouaflé, sans profession connue, nationalité ivoirienne ;
- 2-** Madame **FATOUMATA SOGODOGO**, née le 14 juillet 1952 à Bouaflé, secrétaire, nationalité ivoirienne ;

3- Monsieur SOGODOGO SOULEYMANE, né le 11 octobre 1945 à Bouaflé, nationalité ivoirienne, domicilié à Cocody ;

INTIMES

Comparant et concluant en personnes;

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 d'Abidjan, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement civil contradictoire N°1634/2017 du 15 décembre 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 14 mai 2018, Maître BESSE SHADRAC agissant pour le compte de Madame GADIAGA BINTA a déclaré interjeter appel du jugement, sus-énoncé et a par le même exploit assigné Madame KARIDJA SOGODOGO et autres à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du 28 juin 2018, Pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°843 de l'an 2018;

L'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 02 novembre 2018; Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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 28 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 28 mai 2019 la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;

Ouï les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 14 mai 2018 de Maître BESSE Schadrac, huissier de justice à Abidjan, madame GADIAGA Binta, ayant pour conseil la SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°1634/2017 du 15 décembre 2017 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, qui en la cause a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de dame GADIAGA Binta, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, le Conservateur de la propriété foncière et par défaut en ce qui concerne Maître AKATCHA Granssé Albéric, en matière civile et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de monsieur SOGODOGO Souleymane ;

Déclare l'action intentée contre le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme irrecevable pour défaut de personnalité juridique de celui-ci ;

Déclare en revanche l'action des ayants-droits de feu Salimata SOGODOGO à l'égard des autres défendeurs recevable ;

L'y dit partiellement fondé ;

Dit n'y avoir lieu à mise en état ;

Annule la vente intervenue entre dame Salimata SOGODOGO et dame GADIAGA Binta suivant acte notarié en date du 13 novembre 2002 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Déboute les ayants-droit de feu Salimata SOGODOGO du surplus de leurs prétentions ;

Mets les dépens à la charge de dame GADIAGA Binta ; »

Il ressort des pièces de la procédure que les ayants-droit de feu Salimata SOGODOGO, contestant la régularité de la vente notariée de la

parcelle formant le lot n°966 ilot 74 sis à Koumassi Remblais, objet du titre foncier n°67049 de Bingerville appartenant à leur défunte mère, ont assigné par exploit du 27 octobre 2014, dame GADIAGA Binta, le Ministère de la Construction et le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques par devant le Tribunal de première instance d'Abidjan plateau en nullité de ladite vente, en expulsion de dame GADIAGA Binta et en démolition des constructions édifiées par cette dernière sur ledit lot ;

Ils ont exposé au soutien de leur action que leur mère est attributaire du lot litigieux qu'elle a acquis de l'Etat de Côte d'Ivoire en vertu d'un acte administratif de vente n°158/04 CODE 220/74/966 des 20 décembre 1990 et 19 juin 1991 ;

Ils ont expliqué qu'alors que celle-ci est décédée le 18 mars 2002 comme attesté par l'extrait d'acte de décès n°475 du 20 mars 2002 sans avoir mis ladite parcelle en valeur, ils ont appris qu'elle aurait cédé le dit terrain à dame GADIAGA Binta le 13 novembre 2002 par devant Maître AKATCHA Granssé Albéric, notaire à Abidjan et que sur la base de cette vente ,et après l'obtention du Ministère de la Construction du transfert de l'acte de vente, dame GADIAGA a poursuivi les démarches administrative jusqu'à la délivrance du certificat de propriété sur le lot en cause le 17 septembre 2004 à son profit ;

Ils ont soutenu que cette vente entreprise en violation de l'article 35 de la loi portant statut du notariat, est entachée de nullité faute de comporter leurs signatures ou celle de leur représentant ;

Ils ont conclu donc à l'invalidation de cette vente et à l'expulsion de dame GADIAGA Binta du lot litigieux ainsi que la démolition des constructions qu'elle a édifiées sur ledit lot ;

En réplique, dame GADIAGA Binta a soulevé in limine litis l'irrecevabilité de l'action de ses adversaires d'une part pour défaut de qualité à défendre du Ministère de la Construction qui n'a pas de personnalité juridique au contraire de l'Agent Judiciaire du Trésor en application de l'arrêté du 20 décembre 1977 ; et d'autre part pour défaut d'intérêt à agir sur le fondement de l'article 3 du Code de procédure civile, en ce que l'acte notarié de vente ayant satisfait aux prescriptions légales résultant de l'article 34 de la loi du 04 septembre 1997 et de l'article 8 alinéa 2 de la loi de mars 1970 portant loi de finances, ne peut faire l'objet d'annulation par les ayants-droits de feu Salimata SOGODOGO

Sur le fond, elle a indiqué que le contrat de vente concerné, a été rédigé au vu des originaux des actes administratifs de vente des 20 décembre 1990 et 19 juin 1991, et a abouti à l'établissement de l'arrêté de concession provisoire puis du certificat de propriété foncière du 17 septembre 2004 à son profit ;

Elle a ajouté que ses droits sur le terrain ont été consolidés faute pour ses adversaire d'avoir fait suivre le recours administratif préalable initié par eux initié devant le Ministère de la Construction des mois par la saisine de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ;

Invoquant en outre sa bonne foi pour avoir observé toutes les prescriptions légales exigées pour le transfert de la parcelle querellée à son profit, elle a conclu au rejet de la demande en démolition de ses constructions ;

Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme a soutenu pour sa part avoir procédé au transfert de l'Arrêté de Concession Définitive au profit de dame GADIAGA Binta au regard de l'acte notarié de vente, ignorant le décès de dame Salimata SOGODOGO et a reconnu avoir été induit en erreur ;

Par le jugement dont appel , le Tribunal de Yopougon a rejeté le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action des ayants-droit de feu Salimata SOGODOGO au motif que leur action tend à réintégrer le bien litigieux dans leur patrimoine successoral et qu'elle constitue un recours de plein contentieux qui échappe au formalisme prescrit par les article 59 et 60 de la loi du 16 août 1994 relative à la Cour Suprême sur les recours en annulation d'un acte administratif ;

Sur le fond, le tribunal a fait droit à l'action et annulé la vente litigieuse pour défaut de consentement de dame Salimata SOGODOGO qui étant décédée le 18 mars 2002 ne pouvait aucunement avoir participé à la vente de son terrain datée du 13 novembre 2003 ;

Il a revanche rejeté les demandes en déguerpissement et en démolition car dame GADIAGA Binta dispose d'un certificat de propriété sur ledit lot ;

Critiquant cette décision, dame GADIAGA Binta reconduit ses arguments articulés en première instance et plaide la nullité du jugement querellé

en ce qu'en violation de l'article 106 du Code de procédure civile, le dossier de cette procédure relative à la matière foncière n'a pas été communiqué au Ministère Public pour ses conclusions écrites

Poursuivant, elle relève l'obscurité et la contrariété de motifs dans le jugement qui tout en annulant la vente en cause refuse de la déguerpir ou à démolir ses constructions parce qu'il la reconnaît titulaire de certificat de propriété sur la parcelle litigieuse ;

Pour ces raisons , elle sollicite l'infirmité du jugement entrepris et réclame en outre le remboursement de la somme de 02 millions francs CFA représentant le prix d'achat du terrain ainsi que la condamnation des intimés à lui verser la somme de 20 millions de francs CFA correspondant au prix de son investissement en cas démolition de ses constructions ;

Les ayants-droits de feu Salimata SOGODOGO, pour leur part, tout en réitérant leurs précédents arguments concluent à la confirmation du jugement attaqué ;

Dans ses conclusions écrites, Le Ministère Public est du même avis ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont conclu dans la présente cause ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de dame GADIAGA Binta a été interjeté dans les forme et délai conditions prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile ;

Qu'il convient de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la nullité du jugement pour violation de l'article 106 du Code de
procédure civile

Considérant que selon l'article 106 du Code de procédure civile, sont obligatoirement communiquées au Ministère Public les causes concernant le droit foncier et toutes les décisions rendues au mépris de cette disposition sont nulles et de nul effet ;

Considérant que contrairement à ce qu'a soutenu l'appelante, il ressort des pièces du dossier qu'en première instance, la procédure a été communiquée au Ministère Public qui donné son avis ;

Qu'il convient de débouter l'appelante de ce chef de demande ;

Sur la nullité de la décision tirée de l'obscurité et de la contrariété des
motifs

Considérant qu'il y a contrariété de motif lorsqu'une juridiction se dédit dans la même décision ; Et la décision comportant ce vice encourt nullité car cela équivaut à une absence de motivation ;

Considération qu'en l'espèce, l'appelante plaide la nullité du jugement querellé en ce qu'il est obscur et comporte des motifs contradictoires pour avoir annulé la vente litigieuse tout en la maintenant sur le terrain litigieux en refusant l'en déguerpir et de démolir les constructions édifiées par ses soins parce qu'elle est qu'elle est titulaire d'un certificat de propriété sur cet espace ;

Considérant cependant que loin de comporter une contrariété, la présente décision est légalement justifiée car s'il est loisible au juge judiciaire d'annuler un contrat de vente irrégulier, en revanche il ne peut prescrire le déguerpissement de l'appelante tant que les titres administratifs d'occupation dont elle dispose n'ont pas été au préalable invalidés dans le cadre du contentieux administratif ;

Qu'il y a lieu de rejeter ce moyen d'annulation également ;

Sur la recevabilité de l'action des intimés

Considérant que selon les articles 1^{er} et 3 de la loi 64-379 du 07 octobre 1964 relative aux Successions que les ayants-droit du de cujus continuent la personnalité de leur auteur défunt et bénéficient en conséquence de

toutes les actions dont il disposait comme faisant partie de leur patrimoine ;

Considérant qu'au regard de ces dispositions légales, les intimés ont qualité et intérêt à agir au sens de l'article 3 du code de procédure civile pour réclamer un bien ayant appartenu à leur mère ;

C'est à juste titre que le premier juge a déclaré leur action recevable ;

Sur l'annulation de la vente

Considérant que l'article 1108 du Code civil pose le consentement de la partie contractante comme l'une des conditions essentielles de la validité d'une convention ;

Considérant que dame Salimata SOGODOGGO qui est décédée le 18 mars 2002 ne pouvait raisonnablement pas conclure un contrat de vente portant sur son terrain à la date supposée de ladite convention datée du 13 novembre 2003, soit plus d'un an après son décès ;

Qu'il n'est pas non plus rapporté que l'un de ses représentants ou ayants-droit y a consenti ; de sorte qu'en réalité qu'il n'a jamais existé de contrat de vente entre la défunte Salimata SOGODOGO et l'appelante ;

Qu'il s'ensuit que l'acte de vente dont se prévaut dame GADIAGA BINTA est inexistant, nul et de nul effet et inopposable aux intimés ;

Que c'est à bon droit qu'il en a été ainsi jugé ;

Qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris

Sur la demande en remboursement du prix d'achat du terrain litigieux et d'impenses formulée par l'appelante

Considérant dans la mesure où le contrat de vente irrégulier n'a pas été passé par les intimés, ils ne sauraient être tenus au remboursement au prix d'achat payé par l'appelante ;

Par ailleurs, dans la mesure où la démolition des constructions n'ayant pas été ordonnée, la demande en remboursement d'impenses formulée par l'appelante s'avère sans objet ;

Sur les dépens

Considérant que selon l'article 149 du Code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

Qu'en l'espèce dame GADIAGA BINTA succombe à l'instance ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare dame GADIAGA BINTA recevable en son appel relevé du jugement civil n°1634/2017 du 18 décembre 2017 rendu par le Tribunal d'Abidjan Plateau ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

La condamne aux dépens ;

***Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;
Et ont signé, le Président et le Greffier ;***

N°0329769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 OCT 2019
REGISTRE A J. Vol. F°
N° 1055 Bord 15, 85
REÇU: Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

Affouretou

O.F. 24,00 francs
ENREGISTRE
Le 24 OCT 1919
REGISTRE A.J. Vol. 100
N° 100
RECUS: Vingt dix francs
Le Chef du Tribunal
L'Entretien et du