

2.Y

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

N° 786
DU 18/12/2018

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT CIVIL
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU MARDI 18 DECEMBRE 2018

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

YAO AYA ADRIENNE
YAO BOGNAN PATRICE
YAO YAYA JEANNE ET
AUTRES
SCPA RAUX AMIEN ET
ASSOCIES)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième
Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du mardi
dix-huit décembre deux mil dix huit à laquelle
siégeaient :

Madame GILBERNAIR B. JUDITH Président
de Chambre, **PRESIDENT** ;

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et
Madame KAMAGATE NINA Née **AMOATA**,
Conseillers à la Cour, **Membres** ;

C/

MAMA SALIMATA

Avec l'assistance de Maître **YAO AFFOUE**
YOLANDE épouse **DOHOULOU**, Attachée des
Greffes et Parquets,
Greffier ;

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

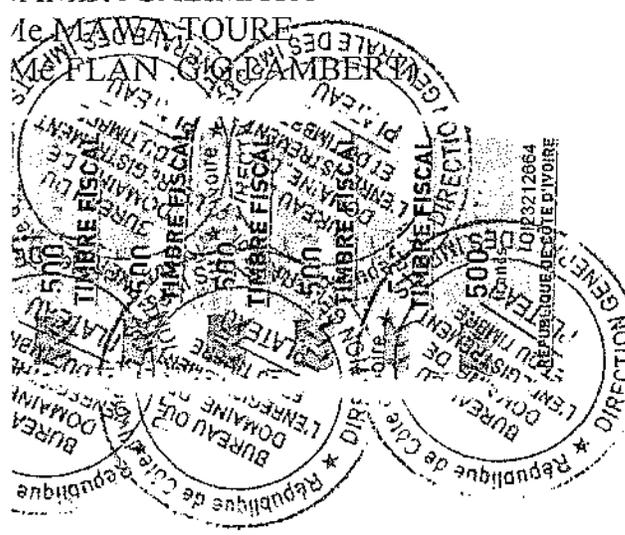
ENTRE :

Madame : YAO AYA ADRIENNE, née le 07 mai
1960 à bingerville, commerçant de nationalité
ivoirienne, demeurant à Abobo ;

Monsieur : YAO BOGAN PATRICE, né le 28
décembre 1974 à Zadi, de nationalité franco
ivoirienne, artiste musicien, demeurant au 37 rue
rogel salengro, 69009 lyon-france ;

Madame : YAO YAYA JEANNE, née le 01
novembre 1961 à Adjamé, commerçante, de
nationalité ivoirienne, demeurant à Abobo ;

Monsieur : BOLI BROU ALBERT, né le 24
décembre 1969 à zadi/oumé, entrepreneure
nationalité ivoirienne, demeurant à koumassi ;



n°409 en date du 03 avril 2017, enregistré au plateau le 19 mai 2017 à dix-huit mille francs, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 04 juillet 2017, **madame YAO AYA ADRIENNE et autres**, ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **madame BAMBA SALIMATA et autre**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 18 juillet 2017 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1064 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 29 mai 2018 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 ;

Conclut qu'il plaise à la cour de céans :

Statuer contradictoirement ;

Dire recevable l'appel de madame yao aya adrienne et consorts ;
juger ledit appel bien fondé ;

Rejeter la demande de sursis à statuer sollicitée par madame bamba salimata ;

Infirmer le jugement attaqué ;

Dire nulle et de nul effet la vente par acte notariée du lot N° 14364 de l'îlot 123 de la circonscription foncière de bingerville effectuée par yao dabia noel, boli lagoue julien et boli gbissi alvares au profit de l'intimée ;

Condamner madame bamba salimata aux dépens.

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 04 décembre 2018, délibéré qui a été prorogé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 18 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 04 Juillet 2017, messieurs et mesdames YAO AYA ADRIENNE, YAO BOGAN PATRICE, YAO YAYA JEANNE, BOLI BROU ALBERT, BROU GERMAIN BOLI, DOUGBO ABOUDRI ETIENNE, YAO GOUMA FREDERIC tous ayants droit de feu BOLI YAO ANTOINE ont relevé appel du jugement n° 409 du 03 Avril 2017 rendu par le Tribunal de Première instance d'Abidjan qui les a débouté de leur action en revendication de propriété ;

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit en date du 12 novembre 2015, messieurs YAO Bogan Patrice, BOLI Brou Albert, BROU Germain Boli ; DOUGBO Aboudri Atienne Yao Gouma Frédéric, mesdames YAO Aya Adrienne et YAO Yaya Jeanne, tous ayants droit de feu BOLI YAO ANTOINE ont fait assigner madame BAMBA SALIMATA et Maître HAWA TOURE par devant le Tribunal d'Abidjan aux fins de s'entendre :

- Dire qu'il n'ya jamais eu de transfert du droit de propriété de l'immeuble formant le lot n°1364 de l'ilot 123 de la circonscription foncière de Bingerville sis à Abobo gare au profit de madame BAMBA SALIMATA ;
-Dire que ledit immeuble demeure un bien indivis de la masse successorale des ayants droits de feu BOLI YAO ANTOINE ;

Au soutien de leur action, ils exposent que leurs frères messieurs YAO Dabia Noel, BOLI Lagoue Julien et Boli Gbissi Alvares ont vendu à madame BAMBA Salimata, suivant acte notarié sans leur consentement, l'unique bien immobilier de leur succession formant le lot N°1364 de l'ilot 123 de la circonscription foncière de Bingerville ;

n°409 en date du 03 avril 2017, enregistré au plateau le 19 mai 2017 à dix-huit mille francs, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 04 juillet 2017, **madame YAO AYA ADRIENNE et autres**, ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **madame BAMBA SALIMATA et autre**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 18 juillet 2017 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1064 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 29 mai 2018 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 ;

Conclut qu'il plaise à la cour de céans :

Statuer contradictoirement ;

Dire recevable l'appel de madame yao aya adrienne et consorts ;

juger ledit appel bien fondé ;

Rejeter la demande de sursis à statuer sollicitée par madame bamba salimata ;

Infirmer le jugement attaqué ;

Dire nulle et de nul effet la vente par acte notariée du lot N° 14364 de l'îlot 123 de la circonscription foncière de bingerville effectuée par yao dabia noel, boli lagoue julien et boli gbissi alvares au profit de l'intimée ;

Condamner madame bamba salimata aux dépens.

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 04 décembre 2018, délibéré qui a été prorogé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 18 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

suivant acte notarié sans leur consentement, l'unique bien immobilier de leur succession formant le lot N°1364 de l'ilot 123 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Ils signalent qu'ils ont obtenu du tribunal correctionnel, la condamnation des vendeurs à une peine d'emprisonnement pour les faits d'escroquerie et au remboursement du prix de cession ;

En réplique, madame BAMBA SALIMATA fait valoir sa bonne foi pour conclure à la validité de la vente passée par acte notarié qui a indiqué ses cocontractants comme les seuls héritiers de feu BOLI Yao Antoine ;

Elle soutient que la vente étant parfaite dès l'échange des consentements, son droit de propriété sur la parcelle ne saurait être valablement contesté ;

Le Ministère public a conclu ;

Le Tribunal vidant sa saisine a débouté les demandeurs de leur action au motif qu'ils n'ont produit au dossier aucun titre attestant du droit de propriété de leur défunt père sur la parcelle litigieuse et ne sauraient dans ces conditions en revendiquer valablement la propriété du bien, ni établir que la prétendue vente s'est opérée au mépris d'un droit de propriété dont ils ne font la preuve;

En cause d'appel, les ayants droits de feu BOLI YAO ANTOINE produisent la copie de l'arrêté n°14-3000/MCLAU/DGU/DDU/COD-AN/NAR accordant à leur défunt père BOLI YAO ANTOINE, la concession définitive du lot n°1364 de l'ilot n°123 du lotissement d'Abobo ; ils font valoir que ledit arrêté délivré en 2017 par le ministère de la construction, justifie de leur droit de propriété sur le bien légué par leur père décédé dans le courant de l'année 1999 ;

Ils ajoutent que la propriété de ce bien indivis vendu en violation du principe de l'unanimité, n'a pu être transférée à madame BAMBA SALIMATA ;

Ils soutiennent que l'acte de vente est réputé n'avoir jamais existé puisque les conditions suspensives prévues au contrat, n'ont pu se réaliser ;

Ils signalent que madame BAMBA SALIMATA qui a reconnu que la vente n'est pas parfaite du fait de l'absence de

consentement de tous les propriétaires, a poursuivi ses cocontractants devant le Tribunal correctionnel pour les faits d'escroquerie et a obtenu leur condamnation à une peine d'emprisonnement et à la restitution du prix de vente de sorte qu'elle ne peut plus revendiquer la propriété de l'immeuble ;

Ils sollicitent par conséquent, l'infirmité du jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

En réplique, madame BAMBATA SALIMATA par le biais de son conseil maître FLAN GOUEU LAMBERT soutient que l'arrêté de concession définitive N°14-3000/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AN/NAR en date du 26 septembre 2014 produit par les appelants ne saurait justifier la propriété de feu BOLI Yao sur la bien litigieux aux motifs qu'il a été délivré après son décès intervenu le 28 décembre 1999, et après la vente conclue depuis l'année 2013; Elle explique qu'à la date de la délivrance de l'ACD, monsieur BOLI Yao Antoine n'existait plus juridiquement pour voir l'ACD être établi en son nom, et mieux à cette date il n'était plus le propriétaire de l'immeuble querellé, elle en était le nouveau propriétaire pour l'avoir acquis de ses ayants droits ;

Elle estime que cet acte obtenu en fraude de ses droits est irrégulier ;

Elle sollicite de la Cour, un sursis à statuer au motif qu'elle a introduit un recours gracieux en annulation devant le ministère de la construction contre l'arrêté de concession définitive délivré en 2017 ;

Elle demande à la Cour de rejeter leur demande au motif que la vente est parfaite et la propriété du bien lui est acquise et ce en application de l'article 1583 du code civil qui 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 qu'on est convenu de la chose et du prix.... » ;

Elle relève en outre qu'en matière de vente même conclue par un indivisaire sans le consentement des autres, le sort de cette vente n'est pas la nullité de la cession lorsque l'acquéreur est de bonne foi, la bonne foi résultant du fait que l'acquéreur ignorait que le bien qu'il achetait était en indivision ;

Elle signale que conformément au principe de l'effet relatif des contrats, le contrat n'a d'effet qu'à l'égard des parties à la convention et que les appelants qui sont tiers au contrat, ne

peuvent se prévaloir de la non réalisation des conditions suspensives du contrat de vente pour en solliciter la nullité ;
Elle demande à la Cour de déclarer irrecevable ce moyen nouveau qui n'a été présenté au Tribunal, et ce, en application de l'article 175 du code de procédure civile ;
Elle prie en conséquence la Cour de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Le Ministère public a conclu qu'il plaise à la Cour, infirmer le jugement entrepris ;

DES MOTIFS

A- EN LA FORME

1-Sur le caractère de la décision

Considérant que madame BAMBA SALIMATA a conclu et que maître HAWA TOURE a été assigné à son cabinet ;
Qu'il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

2-Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que par exploit en date du 04 Juillet 2017, messieurs et madame YAO AYA ADRIENNE, YAO BOGAN PATRICE, YAO YAYA JEANNE, BOLI BROU ALBERT, BROU GERMAIN BOLI, DOUGBO ABOUDRI ETIENNE, YAO GOUMA FREDERIC, tous ayants droit de feu BOLI YAO ANTOINE ont relevé appel du jugement n° 409 du 03 Avril 2017, rendu par le Tribunal de Première instance d'Abidjan ;
Qu'aucun acte de signification ne figure au dossier ;
Qu'il y a lieu de déclarer recevable leur appel pour être intervenu dans les forme et délai légaux ;

B- AU FOND

1- Sur le sursis à statuer pour recours gracieux

Considérant que dame BAMBA SALIMATA sollicite le sursis à statuer au motif qu'elle a introduit un recours gracieux devant le ministère de la construction à la date du 24 octobre 2017 ;

Considérant qu'aux termes de l'article 59 de la loi n°94-140 du 16 Aout 1994 modifiée par la loi n°97-243 du 25 Avril 1997 déterminant la composition , les attributions et

fonctionnement de la Cour suprême « Tout recours administratif, hiérarchique ou gracieux dont l'auteur justifie avoir saisi l'administration et auquel il n'a pas été répondu par cette dernière dans un délai de 04 mois est réputé rejeté à la date d'expiration, de ce délai ; »

Qu'en l'espèce, il s'est écoulé plus de quatre mois depuis le recours gracieux du 24 Octobre 2017 sans que madame BAMBA SALIMATA ne rapporte la preuve qu'elle a obtenu la réponse de l'Administration, ou qu'elle a saisi la chambre Administrative de la Cour Suprême en annulation de l'arrêté de concession définitive versé au dossier ;

Qu'il s'en suit que son recours est réputé avoir été rejeté et qu'il n'est donc pas nécessaire d'ordonner le sursis à statuer, demande qui en l'état de la procédure ne repose sur aucun motif ;

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

2- Sur l'irrecevabilité du moyen tiré de la nullité du contrat pour la non réalisation des conditions suspensives

Considérant que madame BAMBA SALIMATA demande à la Cour de déclarer irrecevable le moyen nouveau, tiré de la non réalisation des conditions suspensives invoqué par les appelants, pour voir déclarer nul le contrat de vente en ce qu'il n'a été débattu devant le premier juge ;

Considérant que l'article 175 du code de procédure civile dispose que : « Il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale ;

les parties peuvent aussi demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement dont est appel et des dommages-intérêts pour le préjudice souffert depuis ce jugement. Ne peut être considérée comme demande nouvelle, la demande procédant directement de la demande originaire et tendant aux mêmes fins bien que se fondant sur des causes ou des motifs différents ; »

Qu'il ressort de l'analyse de l'article 175 visé, que seule la demande nouvelle ne peut être formulée en cause d'appel donnant ainsi la possibilité aux parties de développer des moyens nouveaux pour voir aboutir leur action ;

Que la nullité du contrat pour non réalisation des conditions suspensives invoquée par les appelants, comme moyen de défense, est comme l'a si bien relevé l'intimée, un moyen

nouveau et non une demande nouvelle et ne saurait de ce fait être rejetée ;

3- Sur la demande en revendication de l'immeuble litigieux

Considérant que les appelants qui ont versé au dossier de la procédure l'arrêté de concession définitive établi au nom de leur défunt père, sollicitent l'infirmité du jugement attaqué au motif qu'ils n'ont pas consenti à la vente de leur bien, conclu avec madame BAMBA Salimata ;

Considérant que pour débouter les appelants de leur action, le Tribunal a relevé que ces derniers qui ne justifient du droit de propriété de leur défunt père sur la parcelle, ne sauraient en revendiquer valablement la propriété, ni établir que la prétendue vente s'est opérée au mépris de leur droit de propriété ;

Considérant qu'il ressort des articles 2 et 4 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 Juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains que « toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministre chargé de la construction et de l'urbanisme ou des autorités déconcentrées ; »

Qu'en l'espèce, les appelants ont justifié le droit de propriété de leur père par la production de l'arrêté de concession définitive établi en son nom ;

Qu'il est également établi, comme l'affirme aisément l'intimée qui clame sa bonne foi, que la vente de leur bien, n'a pas été conclue avec leur accord ;

Que cette bonne foi même prouvée de l'acquéreur, ne saurait être une entrave à l'action des appelants qui sollicitent retrouver leur bien cédé par leurs cohéritiers en fraude de leur droit ;

Qu'il s'ensuit que cette vente conclue sans leur accord leur est inopposable de sorte que c'est à bon droit qu'ils revendiquent leur propriété ;

Qu'il y a lieu de les déclarer bien fondés en leur appel et d'infirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

SUR LES DEPENS

Considérant que madame BAMBA SALIMATA succombent à l'instance ;

nouveau et non une demande nouvelle et ne saurait de ce fait être rejetée ;

3- Sur la demande en revendication de l'immeuble litigieux

Considérant que les appelants qui ont versé au dossier de la procédure l'arrêté de concession définitive établi au nom de leur défunt père, sollicitent l'infirmité du jugement attaqué au motif qu'ils n'ont pas consenti à la vente de leur bien, conclu avec madame BAMBA Salimata ;

Considérant que pour débouter les appelants de leur action, le Tribunal a relevé que ces derniers qui ne justifient du droit de propriété de leur défunt père sur la parcelle, ne sauraient en revendiquer valablement la propriété, ni établir que la prétendue vente s'est opérée au mépris de leur droit de propriété ;

Considérant qu'il ressort des articles 2 et 4 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 Juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains que « toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministre chargé de la construction et de l'urbanisme ou des autorités déconcentrées ; »

Qu'en l'espèce, les appelants ont justifié le droit de propriété de leur père par la production de l'arrêté de concession définitive établi en son nom ;

Qu'il est également établi, comme l'affirme aisément l'intimée qui clame sa bonne foi, que la vente de leur bien, n'a pas été conclue avec leur accord ;

Que cette bonne foi même prouvée de l'acquéreur, ne saurait être une entrave à l'action des appelants qui sollicitent retrouver leur bien cédé par leurs cohéritiers en fraude de leur droit ;

Qu'il s'ensuit que cette vente conclue sans leur accord leur est inopposable de sorte que c'est à bon droit qu'ils revendiquent leur propriété ;

Qu'il y a lieu de les déclarer bien fondés en leur appel et d'infirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

SUR LES DEPENS

Considérant que madame BAMBA SALIMATA succombent à l'instance ;

Qu'il convient de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Reçoit messieurs et mesdames YAO AYA ADRIENNE, YAO BOGAN PATRICE, YAO YAYA JEANNE, BOLI BROU ALBERT, BROU GERMAIN BOLI, DOUGBO ABOUDRI ETIENNE, YAO GOUMA FREDERIC tous ayants droit de feu BOLI YAO ANTOINE en leur appel relevé du jugement n° 409 rendu le 03 Avril 2017 par le Tribunal de Première instance d'Abidjan ;

Les y dit bien fondés ;

Infirme le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau ;

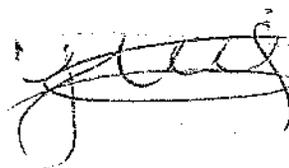
Fait droit à leur demande en revendication du bien immeuble formant le lot N°1364 de l'ilot 123 de la circonscription foncière de Bingerville sis à Abobo Gare ;

Met les dépens de l'instance à la charge de madame BAMBA SALIMATA.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.


GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan



№ Qce; 282788

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....2.5.FEV.2019.....

REGISTRE A.J. Vol. 45.....F° 17.....

N° 318.....Bord. 734.1.....05.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

