

24000

80

KKA

N°682

Du 11/06/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE

Madame OGAH PASCAL GALLET
(Me Amany Kouamé)

C/

**Monsieur SANOGO Drissa et
autres**

(Me Pascal Adou et le cabinet
Traoré Moussa)

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

.....
CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE
ET COMMERCIALE
.....

AUDIENCE DU MARDI 11 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5^{ème} Chambre Civile,
séant au Palais de Justice de ladite ville, en son
audience publique ordinaire du **Mardi onze juin
deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

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

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et
Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la
Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**,
Attaché des greffes et parquets, **GREFFIER** ;

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

ENTRE

Madame OGAH PASCAL GALLET, né en 1953 à
Anoumaba/Dimbokro, Dactylographe, domicilié à
Abidjan/Port-Bouët;

APPELANTE,

Représentée et concluant par le canal de Me **AMANY
Kouamé**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y
demeurant, Abidjan-Plateau, son conseil;

D' UNE PART,

ET:

- 1- Monsieur SANOGO Drissa**, né le 01/01/1941 à Gban Boundiali, chauffeur, de nationalité française, domicilié à Grand-Bassam ;
- 2- OGAH AGNON VICTOR et OGAH LOGBE MADELEINE** représentés par **OGAH Georges Emmanuel Léon Veiga**, né le 13/03/1950 à Monrovia/Libéria, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

INTIMÉS.

Représentés et concluant respectivement par le canal de Me Pascal Adou et le cabinet Traoré Moussa, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan, leur conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits 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 Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière de civile, a rendu le jugement n°119civ3F du 13 février 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 20 février 2017, **dame OGAH Pascal Gallet** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné **Monsieur SANOGO Drissa et autres**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 07 mars 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°252/17;

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 11 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 11 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 20 février 2017, madame OGAH Pascal Gallet a relevé appel du jugement civil N°119 rendu le 13 février 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan, lequel en la cause a statué ainsi qu'il suit :

«Déclare monsieur SANOGO Drissa recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Ordonne le déguerpissement de madame OGAH Pascal Gallet du lot N°293 titre foncier 33741 sis à Treichville, Avenue 10 rue 13 qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déclare recevable la demande reconventionnelle de madame OGAH Pascal Gallet ;

L'y dit cependant mal fondée ;

La déboute de tous ses chefs de demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;
Condamne la défenderesse aux dépens. » ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué que par exploit en date du 18 juin 2015, monsieur SANOGO Drissa a attiré madame OGAH Pascal Gallet par devant le Tribunal d'Abidjan aux fins de voir ordonner son déguerpissement du lot N°293, objet du titre foncier N°33741 de Treichville qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Il explique avoir acquis ledit lot des mains de monsieur OGAH Agnon Victor et de madame OGA Logbe Madeleine de sorte que l'occupation de la défenderesse porte atteinte à ses droits ;

Il sollicite son déguerpissement ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

En réplique, madame OGAH Pascal Gallet expose qu'elle a acquis ce bien par dévolution successorale en ce qu'elle est la seule héritière de feu OGA Pascal, le propriétaire du bien litigieux comme l'atteste l'acte de notoriété et que c'est en violation de ses droits que ses cousins ont vendu ledit lot à monsieur SANOGO Drissa ;

Elle sollicite reconventionnellement la nullité de la vente qui n'a été conclue par acte notarié et à son insu, ainsi que la condamnation de monsieur SANOGO Drissa à lui payer la somme de cinq millions de francs à titre de dommages et intérêts ;

Le Tribunal a ordonné le déguerpissement de madame OGAH Pascal Gallet des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef au motif que monsieur SANOGO Drissa qui dispose d'un certificat de mutation de propriété foncière en est le propriétaire ;

Le Tribunal a débouté madame OGAH Pascal Gallet de sa demande en annulation de la vente aux motifs qu'elle est non seulement tiers au contrat, mais elle n'a produit en outre, aucun document prouvant qu'elle détient un quelconque droit sur l'immeuble litigieux ;

Ila aussi rejeté sa demande en paiement de dommages et intérêts au motif qu'elle ne prouve pas la faute commise par monsieur SANOGO Drissa et le préjudice qui en découle ;

En cause d'appel, madame OGAH Pascal Gallet par le canal de son conseil ; maître AMANY Kouamé soutient que le bien litigieux est

un bien successoral pour lequel le consentement de tous les héritiers est requis pour la vente ;

Elle précise que cette vente a été conclue à son insu, entre monsieur OGAH Georges Emmanuel Léon Veiga représentant monsieur OGAH Agnon Victor, madame OGAH Madeleine et l'acheteur monsieur SANOGO Drissa ;

Elle relève qu'un faux a été commis dans les documents administratifs qui ont servi à l'établissement de l'état foncier de l'immeuble, puisqu'après lecture de cet état foncier, elle a constaté que monsieur SANOGO Drissa est propriétaire du bien depuis le 16 janvier 2014 et que nonobstant sa qualité d'ayant droit de feu OGAH Pascal, son nom ne figure pas sur l'état foncier, alors que ceux de ses frères et sœurs et ceux de leurs descendants y figurent ;

Elle estime qu'un tel fait tombe sous le coup de l'article 285 du code pénal et qu'elle a sur cette base saisi le Procureur de la République d'une plainte contre X, pour les faits de faux commis dans certains documents administratifs ;

Elle estime qu'il serait judicieux, en vertu du principe selon lequel, le criminel tient le civil en l'état, de surseoir à statuer ;

Elle demande aussi à la Cour d'ordonner un sursis à statuer jusqu'à ce que le juge des tutelles près le Tribunal d'Abidjan, rende une décision sur la rectification de l'acte de notoriété déterminant la qualité des héritiers de feu DJEKE Ogah Pascal ;

Elle fait savoir que ses frères et sœurs pour vendre le bien successoral se sont fait établir un acte d'hérédité en date du 31 octobre 1975 les désignant seuls héritiers de feu DJEKE Ogah Pascal alors qu'elle est également héritière de ce dernier comme l'atteste l'acte de notoriété à elle délivré ;

Elle ajoute que c'est sur la base de leur acte de notoriété que ses frères OGA Agnon Victor Philippe et madame OGA Logbe Madeleine ont fait muté à leurs noms le titre foncier N°33.741 crée sur le lot 293 A de Treichville, à l'origine propriété de leur auteur commun, monsieur DJEKE Ogah Pascal ;

Elle verse au dossier l'attestation du plumeitif faisant état de ce que par jugement N°2318 du 28 décembre 2018, le Tribunal a ordonné la rectification du jugement d'hérédité N°2145 du 31 octobre 1975 ;

Elle sollicite l'infirimation de la décision attaquée aux motifs que la vente passée en violation de ses droits est irrégulière et doit être

annulée pour défaut de qualité du vendeur, monsieur OGAH Georges Emmanuel Léon ;

Par exploit en date du 15 mars 2017, madame OGAH Pascal Gallet a assigné monsieur OGAH Georges Emmanuel Léon Veiga en intervention forcée ;

La Cour a ordonné la jonction des procédures RG N°252 et RG N°403 ;

Pour sa part, monsieur SANOGO Drissa par le biais de son conseil, maître Pascal ADOU sollicite la confirmation du jugement en toutes ses dispositions ;

Il relève que madame OGAH Pascal Gallet n'est pas la seule héritière de feu OGAH Pascal puisque les personnes qui lui ont vendu l'immeuble litigieux sont eux aussi des héritiers de ce dernier, raison pour laquelle le notaire a procédé à la vente ;

Il signale qu'en l'état de la procédure, il est titulaire de deux actes rédigés et signés du Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques à savoir un certificat de mutation de propriété foncière en date du 19 février 2014 et un extrait d'état foncier en date du 25 août 2015 qui font de lui le nouveau propriétaire du lot querellé ;

Il en déduit que devant une telle évidence, les moyens de l'appelante doivent être rejetés ;

La Cour a provoqué les observations des parties sur la recevabilité de la demande en annulation de la vente sollicitée par madame OGAH Gallet ;

Maître AMANY Kouamé demande à la Cour de donner acte à sa cliente madame OGAH Pascal Gallet de ce qu'elle consent qu'elle ne peut solliciter la nullité de la vente sur le fondement des dispositions de l'article 1165 mais plutôt pour violation de son droit de préemption en sa qualité de co-indivisaire ;

Monsieur SANOGO Drissa n'a fait aucune observations ;

Le Ministère Public a conclu ;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A- Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont toutes eu connaissance de la présente instance ;

Qu'il sied de statuer par décision contradictoire ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de madame OGAH Pascal Gallet et son assignation en intervention forcée sont intervenus conformément aux prescriptions légales; Qu'il y a lieu de les recevoir;

II- AU FOND

A- Sur les mérites de l'appel

1- Sur le sursis à statuer

Considérant que madame OGAH Pascal Gallet demande à la Cour de surseoir à statuer aux motifs que d'une part, elle a saisi le Tribunal pour voir modifier l'acte de notoriété N°2145 du 31 octobre 1975 déterminant la qualité des héritiers de feu DJEKET Ogah Gallet et que d'autre part, elle a porté plainte pour les faits de faux ;

Considérant qu'au dossier de la procédure figure une attestation du plumitif en date du 25 janvier 2019 prouvant que la procédure concernant la modification de l'acte de notoriété N°2145 du 31 octobre 1975 a été vidée ;

Qu'aussi, la plainte sur laquelle se fonde madame OGAH Gallet Pascal pour solliciter le sursis à statuer a été portée X, les personnes soupçonnées n'étant pas identifiées et la procédure correctionnelle n'ayant encore pas été mise en mouvement ;

Qu'il y a lieu de rejeter le sursis sollicité ;

2- Sur la nullité de la vente

Considérant que l'article 3 du code de procédure civile dispose que le demandeur pour être recevable en son action doit justifier, entre autre condition, de la qualité pour agir ;

Que cette qualité pour agir, dans le cadre d'une action en annulation d'une convention de vente n'est établie que pour autant que son auteur a été partie à ladite convention, eu égard à l'effet relatif du contrat prévu par les dispositions de l'article 1165 du code civil ;

Considérant en l'espèce qu'il résulte des productions des parties que la vente de l'immeuble litigieuse a été conclue entre OGA Georges Emmanuel représentant monsieur OGAH Agnon Victor et

madame OGAH Madeleine, représentés par monsieur OGAH Georges Emmanuel et monsieur SANOGO Drissa ;

Qu'il s'ensuit que madame OGAH Pascal Gallet, faute de n'avoir pas été partie, ne justifie donc d'aucune qualité pour solliciter l'annulation de cette vente, ni sur le fondement de l'article 1165 du code civil, ni conformément aux dispositions de l'article 1599 du code civil comme l'a relevé le Tribunal, encore moins pour violation de son droit de préemption, surtout qu'elle ne prouve pas qu'elle détient un droit sur le bien litigieux ;

Considérant que madame OGAH Pascal Gallet demande à la Cour de lui donner acte de ce qu'elle ne poursuit plus la nullité de la vente sur le fondement de l'article 1165 du code civil mais plutôt pour violation de son droit de préemption ;

Qu'il y a lieu en conséquence de reformer le jugement entrepris en ce qu'il l'a déclaré mal fondée en sa demande en annulation de la vente de l'immeuble ; de dire qu'elle est irrecevable en sa demande en annulation de ladite vente pour violation de son droit de préemption et de confirmer la décision en ses autres dispositions ;

3- Sur les dépens

Considérant que madame OGAH Pascal Gallet succombe à l'instance ; Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme,

Vu la jonction des procédures RG 252 et 403 ;

Reçoit madame OGAH Pascal Gallet en son appel relevé du jugement N°119 rendu le 13 février 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Au fond,

L'y dit partiellement fondée ;

Reforme le jugement attaqué ;

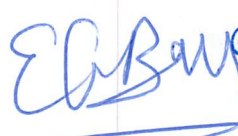
La déclare irrecevable en sa demande en annulation pour violation de son droit de préemption ;

Lui donne acte de ce qu'elle ne sollicite pas l'annulation de la vente sur le fondement des dispositions de l'article 1165 du code civil ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

La condamne aux dépens de l'instance.

Et ont signé le Président et le Greffier.


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


KOUA R. André
Greffier