

KV

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

N° 716CIV/18  
DU 27/07/2018

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU VENDREDI 27 JUILLET 2018

CHAMBRE  
PRESIDENTIELLE

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre  
Présidentielle séant au palais de Justice de ladite ville,  
en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt  
sept juillet deux mil dix huit** à laquelle siégeaient :

A F F A I R E :

La SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE SCI  
RIVIERA CITY MARKET  
dite SCI RIVIERA CITY  
MARKET

Monsieur ALY YEO Premier Président, PRESIDENT;

(Me GOFFRI)

C/

Messieurs AFFOUM HONORE JACOB et TRAORE  
DJOUHATIENE, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maitre BONI KOUASSI LUCIEN,  
GREFFIER ;

LA SOCIETE  
RESIDENCES LES  
FLAMBOYANTS et  
AUTRES

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

(Me DAGO)

ENTRE :

SICOGI  
(Me NA MARIAME)

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SCI  
RIVIERA CITY MARKET dite SCI RIVIERA CITY  
MARKET, dont le siège social est à abidjan plateau  
immeuble IVOTEL au capital de 10.000.000 de francs,  
01 BP 1560 ABIDJAN 01 T2L 20 33 47 84 représentée  
par monsieur FAKHRY ABDULATIF Directeur de  
société agissant au nom et comme mandataire de ladite  
société, de nationalité ivoirienne né le 10 février 1957 à  
Abidjan , domicilié à Abidjan cocody ambassade 01 BP  
1560 Abidjan 01 ;

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

APPELANTE:

Représentée et concluant par Maître GOFFRI, Avocat  
à la Cour son conseil ;

Expédition délivrée le 12/08/19

à M<sup>e</sup> DAGO

D'UNE PART:

Et :

LA SOCIETE RESIDENCES LES FLAMBOYANTS,  
société anonyme avec conseil d'administration, au capital  
social de 10.000.000 de francs CFA, dont le siège social  
est à Abidjan-plateau , immeuble SAHAM, 8<sup>e</sup> étage ,  
boulevards ROUME , 21 BP 1970 Abidjan 21, tél : 22 52

01 52 agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur JEROME COURBON, domicilié au siège de ladite société ;

**LA SOCIETE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIERE en abrégé SICOGI**, société à participation financière publique majoritaire, dont le siège social est à Abidjan (Adjamé), immeuble mirador, 01 BP 1856 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur général, monsieur CAMARA LOUKIMANE ;

**Monsieur LE CONSERVATEUR DE LA PROPRIETE FONCIERE DE LA RIVIERA** demeurant à Abidjan- Plateau, immeuble alpha 2000 ;

**INTIMES:**

Représentés et concluant respectivement par maîtres DAGO ET NA MARIAME, Avocats à la cour leurs conseils;

**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 droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°950 du 03 juillet 2017, enregistré à Abidjan-Plateau le 25 août 2017 (reçu : dix huit mille francs CFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par acte d'appel en date du 18 octobre 2017, La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SCI RIVIERA CITY MARKET dite SCI RIVIERA CITY MARKET, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA SOCIETE RESIDENCES LES FLAMBOYANTS et AUTRES, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 24 novembre 2017 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°1770 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le ministère public a qui le dossier a été communiqué le 27 mars 2018, a requis qu'il plaise à la cour : « déclarer recevable la société SCI RIVIERA CITY MARKET recevable en son appel ;

L'y dire mal fondée;

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions;

Condamner la société SCI RIVIERA CITY MARKET aux dépens. » ;

**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 13 juillet 2018, lequel délibéré a été prorogé au 27 juillet 2018;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 27 juillet 2018, 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 motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public en date du 25 avril 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier de Justice en date du 18 octobre 2017, la Société Civile Immobilière RIVIERA CITY MARKET dite SCI RIVIERA CITY MARKET, ayant pour conseil maître GOFFRI, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a interjeté appel du jugement civil N°950/CIV-3F rendu le 3 juillet 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit:

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;*

*Dit qu'elle n'est pas propriétaire des parcelles objet des titres fonciers N°98013 et N° 91363 de la circonscription de la RIVIERA ;*

*La débouté en conséquence de l'ensemble de ses prétentions ; Met les dépens à sa charge » ;*

Au soutien de son appel, la SCI RIVIERA CITY MARKET explique qu'à la suite d'un litige foncier qui l'a opposée à la SICOGLI,

la Cour Suprême a, par deux arrêts (l'arrêt N° 471/14 rendu le 10 juillet 2014 par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême signifié à la SICOGI et à monsieur le conservateur de la propriété foncière avec injonction d'avoir à inscrire son nom sur les titres fonciers N° 98.013 et 91.363 du livre foncier de Bingerville et l'arrêt N° 84/16 du 27 janvier 2016 rendu par les Formations Réunies de la Chambre Judiciaire qui a déclaré irrecevable le recours formé par la SICOGI contre l'arrêt susmentionné) reconnu et consacré son droit de propriété sur les biens objet des titres fonciers N° 98.013 et 91.363 du livre foncier de Bingerville en décidant que la demande de la SICOGI tendant à se faire déclarer propriétaire desdits biens n'est pas fondée ;

Poursuivant, elle marque son étonnement en recevant, le 22 juin 2016, de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS, un exploit de sommation l'informant de ce qu'elle a acquis les deux parcelles litigieuses entre les mains de la SICOGI suivant deux actes de vente passés les 31 décembre 2014, 4 décembre 2015 et 10 février 2016 par devant maître BITTY Kouyaté Christiane, Notaire à Abidjan, alors que pourtant à la date du 31 décembre 2014, elle était le seul propriétaire desdits biens ;

Elle dit avoir alors assigné la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS, la SICOGI et monsieur le conservateur de la propriété foncière suivant deux exploits d'huissier de Justice en date du 29 juin 2016 et 8 juillet 2016 pour voir annuler les ventes dont s'agit, radier les inscriptions faites sur les deux titres fonciers au nom de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS, ordonner à monsieur le conservateur de la propriété foncière d'avoir à procéder à son inscription et ce, sous astreinte comminatoire de 10.000.000 de FCFA par jour de retard et revendiquer la propriété des biens objet des titres fonciers N° 98.013 et 91.363 du livre foncier de Bingerville ;

Elle rappelle qu'en cours d'instance, elle s'est désistée de son action en annulation des ventes réalisées par la SICOGI au profit de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS en maintenant toutefois ses demandes en revendication de la propriété des biens objet des titres fonciers N° 98.013 et 91.363 du livre foncier de Bingerville, en radiation des inscriptions faites sur les deux titres fonciers au nom de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS et en inscription de ses droits de propriété ;

Elle estime que statuant comme ils l'ont fait, les premiers juges ont mal dit le droit et leur décision encourt infirmation ;

Elle soutient en effet d'une part, qu'au moment de la vente passée entre la SICOGI et la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS, la propriété des biens litigieux lui était acquise suivant l'arrêt N° 471/14 rendu le 10 juillet 2014 par la Chambre

Judiciaire de la Cour Suprême, de sorte que la SICOGI ne pouvait les céder à la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS ;

En procédant à une telle vente, fait-elle savoir, la SICOGI a cédé le bien d'autrui ;

D'autre part, elle souligne que les certificats de propriété à elle délivrés n'ont jamais été annulés par l'arrêt N° 216 rendu le 31 juillet 2013 par la Chambre Administrative de la Cour Suprême qui est un arrêt d'irrecevabilité et non un arrêt d'annulation comme le prétendent à tort les premiers juges ;

Elle précise d'ailleurs que l'arrêt N° 216 susvisé a été rendu sur la tierce opposition qu'elle avait initiée pour voir rétracter les arrêts N° 40 du 26 mai 2010 et N° 72 dû 21 juillet 2010 par lesquels la Chambre Administrative avait annulé la lettre d'attribution et les certificats de propriété de la SCI IRIS de laquelle elle tient ses droits ;

Elle conclut que par des termes clairs, par l'arrêt N° 471/14 du 10 juillet 2014, la Chambre Judiciaire a jugé que « la décision d'annulation des certificats de la SCI IRIS par la Chambre Administrative de la Cour Suprême n'emporte pas de facto anéantissement de l'acte de vente conclu entre la SCI IRIS et la SCI RIVIERA CITY MARKET » ;

Aussi, sollicite-t-elle de la Cour l'infirmerie du jugement entrepris et statuant à nouveau, déclarer bien fonder l'ensemble de ses prétentions ;

Concluant par le canal de son conseil, maître DAGO ALAIN SEM HACAGUI, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS explique qu'à l'origine, la SICOGI était propriétaire de la parcelle de terrain sise à la Riviera Golf M'Pouto, objet du Titre foncier N° 91.363 d'une contenance de 87.854 m<sup>2</sup>, en vertu d'un certificat de propriété établi à son profit le 3 juillet 2003 sous le N° 001675, avant qu'elle ne soit morcelée pour donner lieu à la création de deux titres fonciers N° 98.013 et 91.363 du livre foncier de Bingerville ;

Poursuivant, elle ajoute qu'elle a acquis lesdites parcelles auprès de la SICOGI suivant une promesse de vente du 31 décembre 2014 et deux cessions notariées conclues respectivement le 4 décembre 2015 et le 10 février 2016 par devant maître BITTY Kouyaté Christiane, Notaire à Abidjan, ce qui a donné lieu à la délivrance de deux certificats de mutation de propriété foncière à son profit les 13 janvier 2016 et 23 mars 2016 et régulièrement publiés au livre foncier le 1<sup>er</sup> juillet 2015 ;

Elle affirme que l'arrêt N° 471/2014 rendu le 10 juillet 2014 par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême dont se prévaut l'appelante et qui aurait consacré son droit de propriété est inopérant puisque la Chambre Administrative de la Cour Suprême qui est juge de la légalité

des actes administratifs a, par arrêt N° 237 du 23 décembre 2015 rendu postérieurement à l'arrêt susvisé et interprétant l'arrêt N° 216 du 31 juillet 2013, jugé que les certificats de propriété délivrés à la SCI RIVIERA CITY MARKET sur les parcelles litigieuses sont nuls et de nul effet ;

Or, fait-elle savoir, les ventes conclues entre elle et la SICOGI n'ont pas été judiciairement annulées quoique contestées par l'appelante alors qu'elle produit, en plus des actes de vente, des certificats de mutation de propriété foncière et des états fonciers attestant l'inscription de son droit de propriété ;

Elle fait savoir que l'action dont le Tribunal de première instance a été saisi est une action en revendication de propriété qui s'analyse ici comme une action pétitoire et, de ce fait, il appartenait à la SCI RIVIERA CITY MARKET qui se prétend propriétaire des parcelles litigieuses d'en rapporter la preuve par la production d'un titre délivré par l'Administration en vertu des dispositions de l'ordonnance N°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains ;

Or, soutient-elle, tous les titres de propriété de la SCI RIVIERA CITY MARKET ont été annulés par la Chambre Administrative de la Cour Suprême suivant les arrêts N° 216 du 31 juillet 2013 et N° 237 du 23 décembre 2015 ;

Au surplus, poursuit-elle, l'arrêt N° 471/14 du 10 juillet 2014 rendu par la Chambre Judiciaire ne peut produire d'effet puisque la même chambre a rétracté ledit arrêt suivant celui N° 884 du 8 décembre 2016 qui a « *ordonné la radiation de toutes les inscriptions portées au livre foncier au profit de la SCI RIVIERA CITY MARKET* »;

En outre, selon elle, à la date des ventes survenues entre elle et la SICOGI, celle-ci était propriétaire des parcelles querellées en vertu du certificat de propriété établi à son profit le 3 juillet 2003 sous le N° 001675 qui n'a jamais été judiciairement annulé ;

Au total, elle conclut à la confirmation du jugement attaqué qui procède selon elle d'une bonne application de la loi ;

Pour sa part, la SICOGI concluant par le canal de son conseil, maître FOFANA Na Mariam, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, fait observer qu'elle a été effectivement propriétaire de la parcelle querellée en vertu du certificat de propriété N° 001675 du 3 juillet 2003, avant sa cession au profit de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS par actes notariés de maître BITTY Kouyaté Christiane en dates du 4 décembre 2015 et du 10 février 2016 et que le certificat de propriété qui a consacré son droit de propriété est antérieur à celui dont se prévaut l'appelante ;

En pareille occurrence, elle soutient que le jugement entrepris qui a rejeté les demandes de la SCI RIVIERA CITY MARKET mérite confirmation ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée conclut à la confirmation du jugement querellé ;

## DES MOTIFS

### Sur le caractère de la décision

Il est acquis que les parties ont conclu ;

Aussi, convient-il de statuer par décision contradictoire ;

### EN LA FORME

L'appel de la SCI RIVIERA CITY MARKET a été interjeté dans les forme et délai légaux ;

Il échet de le déclarer recevable ;

### AU FOND

Il est constant que la SCI RIVIERA CITY MARKET entend exercer, au regard de l'ensemble de ses demandes, une action en revendication des parcelles de terrain objet des titres fonciers N° 98.013 et N° 91.363 de la circonscription foncière de Bingerville dont elle prétend être propriétaire ;

Aux termes de l'article 2 du décret N° 2013-482 du 2 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance N° 2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, « la pleine propriété des terrains urbains de l'Etat est conférée uniquement par un arrêté de concession définitive. L'arrêté de concession définitive est obligatoirement publié au livre foncier » ;

Il en résulte que la propriété d'un terrain est justifiée par la détention d'un arrêté de concession définitive ;

Il est constant que par divers arrêts de la Chambre Administrative de la Cour Suprême (N° 237 du 23 décembre 2015 interprétant l'arrêt N° 216 du 31 juillet 2013) le droit de propriété de la SICOGI de laquelle la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS tient ses droits a été consacré à partir de son certificat de propriété foncière N° 001675 du 3 juillet 2003, lequel n'a jamais été judiciairement annulé ;

Suite à la vente intervenue entre les deux sociétés les 31 décembre 2014, 4 décembre 2015 et 10 février 2016 par devant maître BITTY Kouyaté Christiane, la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS a obtenu deux certificats de mutation de propriété foncière à son profit les

13 janvier 2016 et 23 mars 2016 et régulièrement publiés au livre foncier le 1<sup>er</sup> juillet 2015 ;

D'autre part, l'arrêt N° 471/14 rendu le 10 juillet 2014 par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême a été rétracté par la même chambre suivant l'arrêt N° 884 du 8 décembre 2016 qui a «*ordonné la radiation de toutes les inscriptions portées au livre foncier au profit de la SCIRIVIERA CITY MARKET* » ;

En l'état actuel de la procédure, la SCI RIVIERA CITY MARKET ne dispose d'aucun titre de propriété sur lequel elle peut s'adosser pour revendiquer la propriété des parcelles litigieuses et solliciter subséquemment aussi bien la radiation des inscriptions faites au livre foncier au profit de la société RESIDENCES LES FLAMBOYANTS que son inscription ;

Aussi, en rejetant l'ensemble des demandes de la SCI RIVIERA CITY MARKET, le Tribunal de première instance d'Abidjan a-t-il fait une saine appréciation des faits de la cause et une bonne application de la loi ;

Sa décision mérite donc confirmation ;

#### Sur les dépens

L'appelante succombe ;

Il échet de la condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

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

#### EN LA FORME

Déclare recevable l'appel de la SCI RIVIERA CITY MARKET relevé le 18 octobre 2017 du jugement N°950/CIV-3F rendu le 3 juillet 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

#### AU FOND

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

 Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne la SCI RIVIERA CITY MARKET aux dépens.

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

**GRATIS**  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
le 25 JAN 2019  
REGISTRE A.J Vol. 15 F° 107  
1° 105 Bord 10/107  
REÇU : GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
Enregistrement et du Timbre  
*effrematg*

