24.000

11 SEPT 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline Travail

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

GCA

O.L

N° 424/19
DU 05/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1ère CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

AFFAIRE :

M. ZAROUR SAMIR KALIL

(Me OBENG-KOFFI FIAN/Me N'DRI THOMAS)

CONTRE

Mme FATOUMATA MOURAD épouse ZAROUR
M. ABOBI SAVERIN

(Me AGNES OUANGUI)

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU VENDREDI 05 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1ère Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi cinq juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **TAYORO FRANCK TIMOTHEE**, Président de Chambre, Président ;

Mme ATTE KOKO ANGELINE épouse OGNI SEKA et **Mme MAO CHAULT épouse SERI,** Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **OUINKE LAURENT**, Greffier :

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

ENTRE : M. ZAROUR SAMIR KALIL : Homme d'affaire, demeurant à Abidjan-Cocody les II Plateaux ;

APPELANT ;

Comparant et concluant par le canal de Me OBENG-KOFFI FAIN et Me N'DRI THOMAS ; Avocats à la Cour ses Conseils ;

D'UNE PART ;

ET : 1/ Mme FATOUMATA MOURAD épouse ROUR : Née le 30 septembre 1952 à Abidjan, gestionnaire à etraite, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody H Plateaux, villa N° 293, Rue K 118, 06 BP 1770 Abidjan 06 ;

Comparant et concluant par le canal de Me AGNES UANGUI, Avocat à la Cour, son Conseil ;

2/ M. ABOBI SEVERIN : Né en 1950 à Abidjan, Economiste, Inspecteur Général des Services Fiscaux, de nationalité ivoirienne, demeurant à Cocody BP V 72 ;

INTIMES ;

Comparant et concluant par le canal de la SCPA JURISFORTIS, Avocats à la Cour, son Conseil ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement n° 1280 du 25 juin 2018 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 07 décembre 2018, M. ZAROUR SAMIR KALIL a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné Mme FATOUMATA MOURAD épouse ZAROUR et M. ABOBI SEVERIN à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 25 mai 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 204/19 de l'année 2019

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 31 mai 2019 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 juin 2019 ; r ;

Advenue cette audience, le délibéré a été prorogé pour ce jour ;

La Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions du ministère public en date du 05 juin 2019 ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier 07 décembre 2018, monsieur ZAROUR Samir Kalil, représentés par Maitre OBENG-KOFI Fian et Maitre N'DRI Thomas, Avocats à la Cour a relevé appel du jugement n°1280 rendu le 25 juin 2018 par le Tribunal de première instance d'Abidjan, lequel en la cause, a statué ainsi qu'il suit : « **Rejette la demande tendant au sursis à statuer ;**

Déclare la demande principale de madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR, la demande reconventionnelle de monsieur ABOBI Sévérin et la demande en intervention forcée formée par ZAROUR Samir recevables ;

Dit madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR partiellement fondé en sa demande ;

Constate qu'elle est propriétaire de la parcelle formant le lot n° 1587 ilot 154 sis à Abidjan-Cocody, rue des jardins, d'une contenance de 1.038 mètres carrés, objet du titre foncier n° 28.134 de la circonscription foncière de Bingerville-Cocody ;

Déclare nul le contrat de bail à construction conclu le 10 mars 2009 entre messieurs ABOBI Sévérin et ZAROUR Samir ;

Ordonne en conséquence le déguerpissement de monsieur ZAROUR Samir de ladite parcelle qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Déboute madame Fatoumata Mourad épouse ZAROUR du surplus de sa demande ;

Déclare également mal fondée la demande reconventionnelle de monsieur ABOBI Sévérin ;

L'en déboute ;

Met les dépens à la charge de messieurs ABOBI Sévérin et ZAROUR Samir » ;

Au soutien de son recours, monsieur ZAROUR Samir expose que le 10 mars 2009, il a conclu avec monsieur ABOBI

Sévérin un bail à construction portant sur la parcelle de terrain formant le lot numéro 1587, ilot numéro 154, sis à Abidjan commune de Cocody, objet du titre foncier n° 28.134 de la circonscription foncière de Bingerville, venant à expiration le 09 mars 2024 ; qu'en vertu de ce bail, il a bâti sur le terrain des immeubles à usage commercial et d'habitation ;

Cependant explique-t-il, le 23 mai 2017, il lui a été servi à la requête de madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR, un exploit d'assignation à comparaitre pour entendre ordonner son déguerpissement de la parcelle susdite, la démolition des constructions y érigées et le condamner à payer diverses sommes d'argent à titre d''indemnité d'occupation et de dommages et intérêts ;

Il indique qu'à l'appui de ses prétentions, madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR affirme être propriétaire du lot querellé pour l'avoir acquis par acte notarié du 07 février 2011 des mains de la SCI TOUTY, qui selon le Notaire instrumentaire, Maitre Viviane TANOE, serait cessionnaire des droits de monsieur ADAHI Bikpo Raymond, anciennement propriétaire du terrain, suivant acte dit de cession de droits immobiliers en date des 14 février 1997 et 30 décembre 1999 ; qu'elle produit au dossier outre ces actes, un certificat de propriété la désignant propriétaire du bien litigieux ;

Pour obtenir l'infirmation du jugement dont appel qui a fait droit à la demande en déguerpissement et en démolition de madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR, monsieur ZAROUR Samir excipe de la nullité de l'acte de cession de

droits immobiliers et de l'acte de vente du 07 février 2011, entachés selon lui de faux ;

A cet effet, il soutient que l'acte de cession de droits immobiliers par lequel monsieur ADAHI Bikpo Raymond aurait cédé ses droits sur la parcelle objet du litige à la SCI TOUTY recèle des altérations, surcharges et rajouts notamment en première page la mention des dates de l'acte en lettres majuscules, les indications relatives à la SCI TOUTY, sont des altérations et rajouts portés au moyen d'une écriture et de caractères différents de ceux des autres clauses de l'acte notarié ;

En outre, il résulte de l'acte de cession de droits immobiliers entamé en 1997, que la cession alléguée est antérieure à la constitution de la SCI TOUTY qui date du 27 décembre 1999 ; Ainsi la SCI TOUTY qui n'existait pas au moment de la cession ne pouvait être partie à cette transaction de sorte que l'acte produit est un faux manifeste ;

Par ailleurs insiste-t-il, il ressort du courrier de Maitre Viviane TANOE en date du 14 février 2011 versé aux débats que les droits de monsieur ADAHI Bikpo Raymond sur le terrain en cause ont été affectés par elle en garantie du paiement des sommes que monsieur ABOBI Sévérin devait à son étude ; que le Notaire en constituant cette garantie sans le consentement de monsieur ABOBI Sévérin, a commis un faux ;

S'agissant de l'acte de vente du 07 février 2001, il affirme que courant 1996, monsieur ABOBI Séverin a commis Maitre Viviane TANOE à l'effet de formaliser ses acquisitions

immobilières ; que celui-ci s'est acquitté du prix de vente de toutes les cessions à son profit dont celle conclue avec monsieur ADAHI Bikpo Raymond à la comptabilité du Notaire de sorte que les droits du cédant sur le lot litigieux ont été transférés à monsieur ABOBI Sévérin; que sur le fondement du transfert sus indiqué ils ont conclu un contrat de bail à construction n vertu duquel il a bâti entre 2009 et 2010 des immeubles sur le terrain ;

Il argue que cependant il a été mentionné dans l'acte notarié sous la rubrique « désignation du bien immobilier vendu » qu'il s'agit d' « une parcelle de terrain nu... » ; Ces mentions, contredites par le procès-verbal de constat du 02 février 2011qui indique que le terrain objet de la vente était un terrain bâti, attestent que l'acte de vente du 07 février est un faux ;

Il relève qu'il a alors saisi le 26 février 2018 le Juge d'instruction d'une plainte avec constitution de partie civile pour faux et usage de faux en écriture portant sur l'acte de cession de droits immobiliers, l'acte de vente du 07 février 2011 entachés de faux et le certificat de propriété de madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR ; que par ailleurs monsieur ABOBI Sévérin a saisi la chambre administrative de la Cour Suprême d'un recours en annulation du certificat de propriété ;

Il fait valoir que c'est à tort que monsieur ABOBI Sévérin et lui ont été déboutés par le Tribunal de leur demande de sursis à statuer alors que ces recours qui ont un lien de connexité avec l'action de l'intimée n'ont pas encore connu un dénouement ;

Il plaide enfin le mal fondé de l'action de madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR en ce que ces actes établis en fraude des droits de monsieur ABOBI Sévérin étant faux n'ont pu transmettre des droits immobiliers sur la parcelle objet du litige ni à la SCI TOUTY, ni à madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR ;

Pour sa part, monsieur ABOBI Sévérin, assisté par la Société d'Avocats JurisFortis, Avocats à la Cour, explique que les époux ADAHI Bikpo lui ont cédé leurs droits immobiliers sur le terrain urbain nu sis à Cocody les Deux plateaux, rue des jardins, formant le lot numéro 1587, ilot numéro 154, objet du titre foncier 28.134 de la circonscription foncière de Bingerville, moyennant la somme de 36.000.000 FCFA qu'il a payée dans les livres comptables de Maitre Viviane TANOE, Notaire à Abidjan, chargée de formaliser l'acte de cession et l'enregistrer ;

A son tour indique-t-il, il a conclu le 10 mars 2009 un contrat de bail à construction avec monsieur ZAROUR Samir ; qu'appelé à intervenir à la procédure en déguerpissement et en démolition initiée par madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR, il a appris avec surprise par le Notaire que les cédants lui auraient préféré la SCI TOUTY ; qu'il a alors formé devant la chambre administrative de la Cour Suprême, un recours en annulation du certificat de propriété dont se prévaut madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR, attrait la SCI TOUTY et Maitre Viviane TANOE en revendication de propriété et plaidé devant le Tribunal le sursis à statuer jusqu'à ce que la Cour Suprême vide sa saisine ;

Il reproche au Tribunal d'avoir, pour rejeter sa demande de sursis à statuer, estimé que le cachet du Secrétariat Général de la Cour Suprême n'atteste que de la réception de la requête aux fins d'annulation mais ne suffit pas à établir la mise au rôle de la procédure ; Selon lui une telle motivation méconnait les dispositions de l'article 63 de la loi organisant la chambre administrative de la Cour Suprême en application desquelles, l'inscription de la requête sur le registre d'ordre tenu par le Secrétariat général de la Cour Suprême vaut enrôlement de la procédure ;

Il prie en conséquence la Cour, eu égard au lien connexité indéniable entre le recours en annulation du certificat de propriété et l'action en déguerpissement et en démolition, d'infirmer le jugement de ce chef et ordonner le sursis à statuer ;

Au fond, il fait valoir que c'est au mépris de ses intérêts que Maitre Viviane TANOE a transféré les droits immobiliers qui lui avaient été cédés par les époux ADAHI Bikpo à la SCI TOUTY qui les a, à son tour, cédés à madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR ; qu'il ressort de la correspondance que ce notaire lui a adressée que celle-ci reconnait qu'il est le propriétaire de la parcelle querellée, que cependant, elle affecte cet immeuble en garantie du paiement des sommes dont il lui serait redevable et transfère ses droits à la SCI TOUTY;

Il soutient qu'il n'a jamais entendu céder ses droits sur le lot querellé à quiconque ni convenu avec Maitre Viviane TANOE d'affecter ledit lot en garantie du remboursement d'une quelconque dette, ni autorisé une quelconque mutation au profit

de la SCI TOUTY ; qu'en agissant comme elle l'a fait Maitre Viviane TANOE s'est rendue coupable de faux et usage de faux entachant ainsi d'irrégularité la cession qu'elle invoque et de fraude tous les actes y relatifs ;

Il conclut en conséquence à l'infirmation de la décision critiquée ;

En réplique, madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR, par le canal de Maitre Agnès OUANGUI, Avocat à la Cour, son conseil, affirme qu'elle a acquis le terrain litigieux de la SCI TOUTY par devant Maitre Viviane TANOE, Notaire à Abidjan au prix de 75.000.000 FCFA ; qu'en vue de consolider ses droits, elle a sollicité et obtenu de la Conservation Foncière et des Hypothèques, le certificat de propriété n°16000348 du 10 juin 2011 ; que munie de son titre de propriété, elle a également obtenu le déguerpissement de monsieur ZAROUR Samir Kalil des lieux qu'il occupe sans son autorisation et la démolition des constructions qu'il a érigées sur lesdits lieux ;

Elle sollicite que le rejet de la demande de sursis à statuer soit confirmé au motif d'une part que la plainte avec constitution de partie civile dont se prévaut l'appelant ne justifie pas la mise en mouvement de l'action publique ; que monsieur ZAROUR Samir Kalil ne produit ni le récépissé attestant du versement de la consignation ni s'agissant d'actes authentiques, d'une ordonnance du Juge d'instruction prononçant le renvoi de l'affaire devant le Tribunal correctionnel ;

En tout état de cause poursuit-elle, cette plainte ne peut avoir pour effet d'annihiler les effets du certificat de propriété qu'elle détient aussi longtemps qu'il n'aura pas fait l'objet de retrait ou d'annulation :

D'autre part, ajoute-t-elle, le sursis à statuer fondé sur le recours en annulation du titre foncier pendant devant la chambre administrative de la Cour Suprême ne saurait prospérer du fait que ce recours n'a pas un caractère suspensif ;

Au fond, elle fait remarquer que c'est en pure perte que monsieur invoque la nullité pour fraude des actes de cession

établis à son profit;

Elle affirme que contrairement aux allégations de l'appelant, monsieur ABOBI Sévérin n'a pu détenir aucun droit de propriété sur l'immeuble dont ils se disputent la propriété ; que les états de paiement que celui-ci produit attestent de versements qu'il a effectués en l'étude de Maitre Viviane TANOE pour semble-t-il l'acquisition de biens immobiliers mais n'établissent nullement qu'il est propriétaire du terrain urbain formant le lot numéro 1587, ilot numéro 154, objet du titre foncier 28.134 de la circonscription foncière de Bingerville en l'absence d'un acte notarié formalisant une promesse de vente ou une vente conclue avec monsieur ADAHI Bikpo Raymond ;

Elle indique que le courrier du 07 février 1997 adressé par le Notaire à monsieur ABOBI Sévérin l'informant du désistement de monsieur ADAHI Bikpo au profit de la SCI TOUTY confirme que monsieur ABOBI Sévérin n'a jamais été

cessionnaire des droits immobiliers de monsieur ADAHI Bikpo Raymond portant sur la parcelle disputée ;

Relativement aux prétendues irrégularités des actes de cession, elle soutient qu'il n'existe ni altération, ni surcharge ni rajouts dans lesdits actes et qu'aucune disposition légale régissant la rédaction des actes notariés ne sanctionne de faux la différence de caractères entre les mentions contenues dans ledit acte ;

De même l'antériorité de l'acte de vente à la constitution de la SCI TOUTY tire son fondement du principe de la reprise des actes accomplis pour le compte d'une société en formation ; Selon ce principe, durant la période de formation d'une société, des actes peuvent être accomplis ou des engagements peuvent être pris en son nom et pour son compte ; que la signature des statuts et l'immatriculation de la société au Registre de commerce opère la reprise automatique et rétroactive des opérations antérieures ;

Enfin, la désignation du bien vendu dans l'acte de vente du 07 février 2011 comme un terrain nu résulte du fait que la SCI TOUTY se sachant propriétaire d'un terrain nu, ne peut transmettre un quelconque droit de propriété sur un bâtiment qui, bien que construit sur le site, ne lui appartient pas ;

Elle déclare relever appel incident et solliciter l'infirmation du jugement entrepris en ce qu'il a rejeté ses demandes en paiement d'une indemnité d'éviction et de dommages et intérêts pour avoir occupé sans titre ni droit sa parcelle et lui

avoir causé un préjudice en le privant de la jouissance de son immeuble ;

Le Ministère Public a conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR et monsieur ABOBI Sévérin ont été représentés;

Il convient de statuer par arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Il résulte des dispositions de l'article 325 du code de procédure civile que, le délai d'appel commence à courir du jour de la signification préalable, sauf si la loi en dispose autrement ;

Il n'apparait pas du dossier que le jugement querellé a pas été signifié, de sorte que le délai pour interjeter appel, n'a pas couru ;

Il convient de déclarer ledit appel recevable ;

AU FOND

Sur l'appel principal

Sur la demande de sursis à statuer

Messieurs ZAROUR Samir Kalil et ABOBI Sévérin sollicitent le sursis à statuer au motif qu'une procédure pénale serait pendante devant la juridiction correctionnelle et le Conseil

d'Etat a été saisi d'un recours en annulation du certificat de propriété dont se prévaut madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR ;

Cependant, contrairement aux allégations de monsieur ZAROUR Samir Kalil, il n'est produit au dossier aucune pièce établissant la mise en mouvement d'une procédure pénale suite à sa plainte avec constitution de partie civile pour faux et usage de faux en écriture portant sur l'acte de cession de droits immobiliers, l'acte de vente du 07 février 2011 et le certificat de propriété de madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR ;

Par ailleurs, il est constant que le recours en annulation d'un acte administratif présenté devant le Conseil d'Etat n'est suspensif ;

Ainsi, le certificat de propriété étant un acte administratif bénéficiant du privilège de l'exécution d'office, il déploie ses effets aussi longtemps qu'il n'a pas fait l'objet d'une décision administrative ou judiciaire de retrait ;

Il résulte en conséquence de ce qui précède que c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté la demande de sursis à statuer de messieurs ZAROUR Samir Kalil et ABOBI Sévérin ;

Sur la nullité des actes cession

Il est acquis aux débats que les actes dont monsieur ZAROUR Samir Kalil invoque la nullité sont l'acte en date du 30 décembre 1999 portant cession de droits immobiliers par monsieur BIKPO ADAHI au profit de la SCI TOUTY et l'acte de vente conclue entre la SCI TOUTY et madame Fatoumata

MOURAD épouse ZAROUR le 07 février 2011, actes auxquels monsieur ZAROUR Samir Kalil n'est nullement partie ;

En application de l'article 1165 du code de procédure civile qui pose le principe de l'effet relatif des contrats, monsieur ZAROUR Samir Kalil est irrecevable à solliciter la nullité des actes susvisés ;

Monsieur ABOBI Sévérin soutient pour sa part que ces actes seraient faux parce que d'une part établis en fraude de ces droits et d'autre part, portant des mentions erronées;

Cependant, il ne verse au dossier aucun acte notarié attestant de sa qualité de cessionnaire des droits immobiliers de monsieur ADAHI Bikpo Raymond sur le terrain en cause, qui serait opposable à l'intimée;

En effet, un simple courrier que le notaire lui aurait adressé ne saurait se substituer à l'acte notarié à même de cristalliser les droits qu'il allègue ;

Enfin, la mention « terrain nu » sous la rubrique « désignation du bien immobilier vendu » ne suffit pas à conférer à l'acte notarié un caractère frauduleux dans la mesure où la SCI TOUTY, cessionnaire d'un terrain nu, ne peut céder plus de droit qu'elle n'en a ;

En sa qualité de propriétaire d'un terrain nu, ce sont ses droits sur ledit terrain qu'elle a entendu céder à madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR l'acquéreur ;

Il sied dans ces conditions de rejeter les moyens tirés de la nullité des actes de cession et dire l'appel principal mal fondé ;

Sur l'appel incident

Sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation et de dommages et intérêts

Il ne peut être valablement reproché à monsieur ZAROUR Samir Kalil d'être un occupant sans titre ni droit dès lors qu'il occupe les lieux en vertu d'un bail conclu avec un tiers se prétendant propriétaire du bien ;

Ainsi aucune faute ouvrant droit à des dommages et intérêts ne peut être imputée à monsieur ZAROUR Samir Kalil ;

Il y a lieu en conséquence de dire l'appel incident de madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR mal fondée ;

Sur les dépens

Monsieur ZAROUR Samir Kalil succombe ;

Il échet de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare monsieur ZAROUR Samir Kalil et madame Fatoumata MOURAD épouse ZAROUR recevables en leur appel principal et incident;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions;

Met les dépens de l'instance à la charge de monsieur ZAROUR Samir Kalil ;

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.

N°QC 033976 2

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 19 SEPT. 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 69
N° 1430 Bord. 535 / 07
REÇU : Vingt quatre mille francs

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