

G/S

N° 399 CIV/19
DU 21-06-2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE
PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

M. ANAKY KOBENAN
INNOCENT

(Mes GOBA OLGA &
RODRIGUE DADJE)

C/

LA STE CIVILE
IMMOBILIERE DU
CENTRE COMMERCIAL

(Me YAO EMMANUEL)

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

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

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

08 NOV 2019

AUDIENCE DU VENDREDI 21 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt et un Juin deux mil dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,
Monsieur **KOUADIO CHARLES WINNER** et Monsieur
DANHOUE GOGOUE ACHILLE, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,
Avec l'assistance de Maître **KOFFI TANGUY**, Greffier,
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : Monsieur **ANAKY KOBENAN Innocent**, né le 27/07/1948 à Bouanzikro SP de Boudoukou, Transitaire, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Marcory Zone 4C ;

APPELANT

Représentée et concluant par Maîtres GOBA Olga et DADJE Rodrigue, Avocats à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : LA SOCIETE IMMOBILIERE DU CENTRE COMMERCIAL dite « **SCI DU CENTRE COMMERCIAL** », Société Civile particulière dont le siège social est sis à Abidjan Marcory Zone 4C, représentée par son représentant légal Monsieur AJAMI BESSAM, demeurant à Abidjan ;

INTIMEE

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



**GROSSE
EXPEDITION**
Délivrée, le 29/07/2020
à Me YAO Emmanuel

ROIT

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 civil N° 659 du 23 Mai 2016 enregistré au Plateau le 24 Juin 2016 (reçu : dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 28 Juillet 2016, le sieur ANAKY KOBENAN INNOCENT a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA SOCIETE COMME IMMOBILIERE DU CENTRE COMMERCIAL à comparaître devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 04 Octobre 2016 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, les causes ont été inscrites au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1303 de l'an 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 18 Janvier 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 22 Février 2019 a requis qu'il plaise à la Cour nous adjuger les plein et entier bénéfices de nos conclusions en date du 22 Juin 2018 ;

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 21 Juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 21 Juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR



Vu les pièces du dossier notamment :

-le certificat de propriété du 31 mars 2018 de la SCI DU CENTRE COMMERCIAL;

-l'arrêt d'irrecevabilité N°126 du 27 mai 2015 prononcé par la Chambre Administrative de la Cour Suprême en réponse au recours pour excès de pouvoir exercé par ANAKY KOBENAN contre ledit certificat;

-le jugement correctionnel n°407 du 31 janvier 2017 ayant débouté monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT de sa plainte pénale pour faux;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public des 15 février 2017, 22 juin 2018, 21 novembre 2018 et 04 mars 2019 tendant à la confirmation du jugement déféré ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte notarié du 17 août 1983, messieurs AJAMI BESSAM et AJAMI HASSANE ALI ont constitué la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENTRE COMMERCIAL en abrégé SCI DU CENTRE COMMERCIAL, dont la gérance et l'administration ont été confiées à AJAMI BESSAM, pour une durée illimitée ;

Le 27 juin 2007, monsieur AJAMI BESSAM a cédé à la SCI DU CENTRE COMMERCIAL deux (02) parcelles de terrains urbains non bâties sises à Marcory Zone 4 C, formant :

1- le lot N° 17, objet du **Titre Foncier N°11.515** de Bingerville, d'une superficie de 659 mètres carrés ;

2- le lot N° 416 ancien îlot N°1, objet du **Titre Foncier N°10.716** de Bingerville, d'une superficie de 435 mètres carrés ;

A l'issue de cette cession, la SCI DU CENTRE COMMERCIAL a obtenu du Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville, la délivrance de deux (02) certificats de propriété foncière n°11.516 et 10.716 du 31 mars 2008 afférents aux lots cédés N° 17 et 416 ancien îlot n°1;

Cependant, les deux (02) lots sont respectivement occupés, par monsieur ANAKY KOBENA INNOCENT et madame BOAH née BROUSSET N'SOU DELPHINE ;



PROCEDURE DE PREMIERE INSTANCE :

Dénonçant l'occupation du lot N°17 entreprise par monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT qui y a édifié des constructions, la SCI DU CENTRE COMMERCIAL, représentée par Monsieur AJAMI BESSAM a fait assigner celui-ci, par acte d'huissier de justice du 03 avril 2013, d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan aux fins de **déguerpissement et démolition**;

En réplique, monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT a soulevé le 02 juin 2013, **un faux incident civil**, en plaidant la fausseté des deux certificats de propriétés délivrés à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENTRE COMMERCIAL, au motif que la lettre d'attribution et l'arrêté de concession provisoire de ladite SCI précédant lesdits certificats, ne figurent pas dans les archives du Ministère de la Construction ;

Aussi, monsieur ANAKY KOBENA INNOCENT et madame BOAH née BROUSSET N'SOU DELPHINE ont-ils sollicité par requête du 11 juin 2014 de la CHAMBRE ADMINISTRATIVE DE LA COUR SUPREME l'**annulation desdits certificats de propriété ;**

Cependant, par arrêt N°126 du 27 mai 2015, la Chambre Administrative de la Cour Suprême a déclaré le recours de monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT et madame BOAH née BROUSSET N'SOU DELPHINE irrecevable, comme exercé hors délai ;

Consécutivement à l'arrêt d'irrecevabilité rendu par la Haute Cour, le Tribunal, statuant sur le mérite de l'assignation en déguerpissement et démolition de la SCI DU CENTRE COMMERCIAL, a rendu **le jugement n°659 du 23 mai 2016 attaqué**, dont le dispositif est ci-dessous résumé :

- Déclare l'action de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENTRE COMMERCIAL recevable;
- Rejette le faux incident civil soulevé par ANAKY KOBENAN INNOCENT ;
- Dit en revanche l'action de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENTRE COMMERCIAL bien fondée;
- Ordonne le déguerpissement de monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT du lot n°17 d'une superficie de 659 mètres carrés sis à Abidjan Marcory Zone 4 C, objet du **Titre Foncier N°10.716** de Bingerville, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonne, en outre, la démolition à ses frais, des baraques par lui érigées sur ledit lot ;



Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Met les dépens à la charge de monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT;

PROCEDURE D'APPEL:

Sollicitant l'infirmité du jugement sus référencé, monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT a relevé appel par acte d'huissier de justice du **28 juillet 2016**, enrôlé sous le numéro 1303/2016 ;

Par acte d'huissier de justice du **02 août 2016**, appel a été relevé au profit de monsieur ANAKY KOBENAN, sous la constitution de l'avocat, Maître YAPI KOTCHI, lequel appel a fait l'objet d'enrôlement par les soins SCI DU CENTRE COMMERCIAL, sous le numéro 418/2017,

Pour une bonne administration de la Justice, la Cour a ordonné, la JONCTION DES DEUX APPELS, pour y être statué par une seule et même décision ;

En cours d'instance, monsieur ANAKY KOBENA INNOCENT a poursuivi la remise en cause des certificats de propriété de la SCI DU CENTRE COMMERCIAL en initiant une procédure correctionnelle, en faisant citer le ,29 septembre 2016, monsieur AJAMI BESSAM, gérant de ladite SCI, par devant le Tribunal Correctionnel d'Abidjan, pour faux et usage de faux, dans les documents administratifs, en l'occurrence, les certificats de propriété foncière ;

Cependant, par jugement correctionnel n°407 du 31 janvier 2017, monsieur ANAKY KOBENA INNOCENT a été débouté de sa procédure pénale initiée à rencontre de monsieur AJAMI BASSAM, pour délit non établi ;

Au soutien de son appel, monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT soulève en la forme **un sursis à statuer** au motif qu'il a relevé appel contre le jugement correctionnel sus référencé ;

Il sollicite par ailleurs, la disjonction des deux (02) appels au motif qu'il n'a relevé appel que par acte d'huissier de justice du 28 juillet 2016 ;

A ce titre, il indique que le second acte d'appel du 02 août 2016 devra être écarté d'autant que ledit dit acte n'émane pas de lui et qu'il contient la constitution irrégulière de Maître YAPI KOTCHI PASCAL, en qualité de conseil de monsieur ANAKY KOBENAN ;

Au fond, monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT plaide la **nullité du jugement attaqué**, pour omission de statuer sur sa demande tendant soit à la réalisation d'une mise en état, soit d'un transport sur les lieux aurait permis de différencier les lots

litigieux ;

Il expose que par acte notarié du 28 juin 2004 dressé par Maître ADOU NANGON, Notaire, les époux SARRAZIN, lui ont cédé une parcelle de terrain urbain, non bâtie, formant le lot n°16 d'une superficie de 937 m², objet du Titre Foncier 11.514 sis à Zone 4 C Bietry ;

Il indique que lot n°16 par lui acquis, est différent de celui revendiqué par la SCI DU CENTRE COMMERCIAL, formant le lot n°17 ;

Dans ces conditions, estime-t-il, le jugement attaqué sera inapplicable, dès lors que le lot n°17 revendiqué par l'intimé, ne comporte pas mention, du numéro de l'**îlot** dont il est issu ;

Monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT reproche aux premiers juges d'avoir accédé favorablement aux demandes de déguerpissement et démolition formulées à son encontre par la SCI DU CENTRE COMMERCIAL alors que le certificat de propriété dont se prévaut la SCI DU CENTRE COMMERCIAL a été frauduleusement obtenu par celle-ci, d'autant que la lettre d'attribution et l'arrêté de concession provisoire précédant ledit certificat ne figurent pas dans les Archives de l'Administration Domaniale ;

C'est pourquoi, il soulève, le **faux incident civil**, pour voir la Cour, lui permettre de démontrer que la lettre d'attribution et l'arrêté de concession provisoire qui ont donné naissance à l'arrêté de concession définitive au profit de la SCI DU CENTRE COMMERCIAL n'ont jamais existé ;

Il reproche en outre aux premiers juges d'avoir reçu l'action de la SCI DU CENTRE COMMERCIAL, alors que l'**irrecevabilité de cette action** aurait dû être prononcée, d'autant que monsieur AJAMI BESSAM n'avait pas qualité pour agir au nom de ladite SCI ;

En effet, affirme-t-il, suite à la cession des parts de monsieur AJAMI BESSAM constatée par acte notarié du 10 septembre 2002, celui-ci n'est plus associé, ni administrateur de ladite SCI DU CENTRE COMMERCIAL ;

Il conclut également à la **nullité de la vente immobilière** conclue par acte notarié du 27 juin 2007 entre monsieur AJAMI BESSAM et la SCI DU CENTRE COMMERCIAL, au motif que dame AHMAD FATME WEHBE, présentée dans l'acte de vente, comme gérant de la SCI, n'est ni associé, ni administrateur de la SCI ;

En réplique, la SCI DU CENTRE COMMERCIAL conclut au rejet de l'entière des exceptions soulevées par monsieur ANAKY KOBENAN en réitérant pour l'essentiel les mêmes moyens développés en première instance ;



Elle indique que monsieur AJAMI BESSAM est bel et bien le gérant de la SCI DU CENTRE COMMERCIAL de sorte que la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir, relevée à son encontre ne peut prospérer;

Elle soutient que monsieur ANAKY KOBENAN est tiers à la vente dont il sollicite l'annulation ;

Elle souligne que celui-ci n'a formulé en première instance, aucune demande tendant à une mise en état, ou un transport sur les lieux ;

En effet, elle fait valoir que monsieur ANAKY KOBENAN ne dispose d'aucun titre sur la parcelle de terrain litigieuse;

Le Ministère Public a reçu communication de la procédure et conclu les 15 février 2017, 22 juin 2018, 21 novembre 2018 et 04 mars 2019 au débouté de l'appel de monsieur ANAKY KOBENAN et partant à la confirmation du jugement déféré ;

SUR CE

La SCI DU CENTRE COMMERCIAL ayant eu connaissance de la présente procédure, il convient de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

- SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL DU 28 JUILLET 2016

L'appel de monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT relevé le 28 juillet 2016 étant régulier en la forme, Il convient de le déclarer recevable ;

- SUR LA RECEVABILITE DU SECOND APPEL DU 02 AOUT 2016

Le second appel du 02 août 2018 enrôlé par la SCI DU CENTRE COMMERCIAL aux lieux et places de monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT étant dépourvu d'intérêt, alors et surtout que celui-ci ne l'adoube pas, il convient de le déclarer irrecevable ;

- SUR LA DISJONCTION SOLLICITEE PAR MONSIEUR ANAKY KOBENAN
L'irrecevabilité du second appel du 02 août 2018 ayant été prononcée, Il convient de déclarer sans objet, l'exception de disjonction soulevée par monsieur ANAKY KOBENAN d'autant qu'il n'existe désormais qu'un seul appel ;



SUR L'EXCEPTION DE SURSIS A STATUER

Monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT n'ayant fourni aucune preuve de l'appel par lui relevé contre le jugement correctionnel ayant -rejeté sa procédure pénale, il convient de rejeter l'exception de sursis à statuer, comme infondée ;

- SUR LA NULLITE DU JUGEMENT POUR OMISSION DE STATUER

Monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT n'a rapporté aucune preuve de ce qu'il a formulé en première instance, une demande tendant soit à la réalisation d'une mise en état, soit à un transport sur les lieux ;

C'est donc est en pure perte, qu'il conclut à une omission de statuer sur ce chef de demande ; D'où il suit qu'il y a lieu de rejeter cette exception ;

AU FOND

- SUR L'IRRECEVABILITE DE L'ACTION DE LA SCI DU CENTRE COMMERCIAL

Monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT relève que monsieur AJAMI BESSAM, ne jouissait pas de la qualité de représentant de la SCI DU CENTRE COMMERCIAL, lors de l'introduction de l'action en déguerpissement et démolition ayant abouti au jugement attaqué ;

Cependant, il ne conteste pas que ladite SCI est une société régulièrement constituée ;

Il ne conteste pas non plus qu'une indication même erronée de l'identité du représentant légal d'une société n'a pas pour effet, d'annihiler ou d'infecter irrémédiablement l'action en justice introduite par celle-ci ;

Dans ces conditions, il convient de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée ;

- SUR LE FAUX INCIDENT CIVIL

Monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT ne conteste pas que l'exception de faux incident civil soulevée vise au final, à remettre en cause le certificat de propriété sur le fondement duquel, l'action en déguerpissement et démolition a été introduite par la SCI DU CENTRE COMMERCIAL ;

Monsieur ANAKY ne conteste pas qu'il s'agit d'un acte administratif, dont



la remise en cause ressortit à la compétence du CONSEIL D'ETAT ;

Il n'est donc pas fondé à solliciter de la juridiction civile, qu'elle connaisse de la régularité ou non, d'un acte administratif ;

C'est donc à bon droit, que les premiers juges ont rejeté le faux incident soulevé par ANAKY KOBENAN, alors et surtout, que son recours pour excès de pouvoir formé contre le certificat a été rejeté par la Haute Cour, comme irrecevable ;

- SUR LA NULLITE DE LA VENTE IMMOBILIERE PORTANT SUR LE LOT N°17

Monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT étant tiers à la vente conclue entre monsieur AJAMI BESSAM et la SCI DU CENTRE COMMERCIAL, il convient de déclarer irrecevable sa demande en annulation de ladite vente;

- SUR LE DEGUERPISSEMENT ET LA DEMOLITION

Il est acquis aux débats que le certificat de propriété dont se prévaut la SCI DU CENTRE COMMERCIAL à l'encontre de monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT n'a ni été rapporté, ni été annulé;

Il non moins constant que la vente immobilière notariée dont se prévaut monsieur ANAKY KOBENAN, n'est pas opposable à la SCI, pour n'avoir pas été publiée au Livre Foncier ;

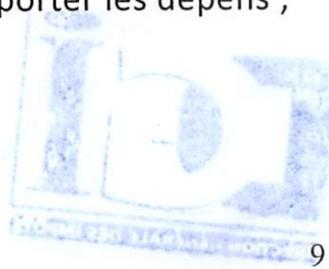
Il faut en déduire que les droits de propriété de la SCI DU CENTRE COMMERCIAL sur le lot n°17 litigieux, publiés et cristallisé par le certificat de propriété dont s'agit, n'autorisant guère la présence de monsieur ANAKY sur ledit lot;

Au demeurant, l'identification du lot n°17 litigieux, sans mention de l'îlot dont il est issu, n'étant pas imputable à la SCI DU CENTRE COMMERCIAL, c'est à bon droit que les premiers juges ont prononcé le déguerpissement et la démolition des constructions réalisées par monsieur ANAKY KOBENAN ;

.D'où il suit qu'il y a lieu, de confirmer en toutes ses dispositions, le jugement entrepris ;

- SUR LES DEPENS

Monsieur ANAKY KOBENAN succombant, il lui faut supporter les dépens ;



PAR CES MOTIFS

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

Vu la jonction des appels enregistrés au Rôle Général sous les numéros 1303/2016 et 418/2017;

EN LA FORME

-Déclare irrecevable, le second appel du **02 août 2016** ;

-Déclare monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT recevable en son appel relevé le 28 du juillet 2016 ;

-Déclare en conséquence sans objet, l'exception de disjonction ;

-Rejette les exceptions de sursis à statuer, de nullité du jugement attaqué, soulevés par monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT ;

AU FOND

-L' y dit mal fondé ;

-L'en déboute ;

-Confirme, le jugement n°659 du 23 mai 2016 attaqué, en toutes ses dispositions ;

-Condamne monsieur ANAKY KOBENAN INNOCENT aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier./.

PFII Plateau
Poste Comptable 8003



Droit *juste*
Hors Délai
Reçu la somme de *vingt quatre mille*
Null franc
Quittance n° *03394788* et
Enregistré le *31 DEC 2019*
Régime Vol. *45* Folio *96* Bord *629, 2004/69*

Le Receveur

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

Le Conservateur