

18.000

N° 636

DU 31/05/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE et  
ADMINISTRATIVE

**A F F A I R E**

Monsieur GOUDIAMY  
Hamadou Lamine

Me Moussa OUATTARA

C/

Monsieur SYLLA Nabi Yahaya

Me KOKRA-FOLQUET-  
NIAMKEY-KONE & CALLE

9 8 AOÛT 2019  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

-----  
TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE  
-----

**AUDIENCE DU VENDREDI 31 MAI 2019**

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi trente un mai deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame **TIENDAGA Gisèle**, Président de Chambre, Président ;

Monsieur **TOURE Mamadou** et Monsieur **N'DRI Kouadjo Maurice**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **N'GORAN Yao Mathias**, Greffier ;

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

**ENTRE :**

**Monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine**, né le 03 avril 1965 à Treichville, Administrateur de société de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Cocody Les deux Plateaux SIDECI.

**APPELANT ;**

Représentées et concluant par maître Moussa OUATTARA, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART ;**

**Et: Monsieur SYLLA Nabi Yahaya**, ayant de Madame CISSE Maïmouna, Ivoirienne, domicilié à Cocody Riviera Bonoumin, lot n°59 ilot N°88 ;01 BP 4380 Abidjan 01, ayant droit de Madame CISSE Maïmouna ;

**INTIME ;**

Représenté et concluant par le Cabinet d'Avocats VIRTUS, Avocats à la Cour, son conseil ;



**GROSSE EXPEDITION**  
Delivrée, le 20/12/2019  
à M. Moussa Ouattara

## D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 l'ordonnance n° **54** du **18 janvier 2017** aux qualités de laquelle, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du **21 mars 2017**, Monsieur **GOUDIAMY Hamadou Lamine** déclare interjeter appel de l'ordonnance susnommée et a, par le même exploit assigné **Monsieur SYLLA Nabi Yahaya** à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi **31 mars 2017** ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° **478** de l'année **2017** ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le **26 octobre 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 ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 02 mars 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

Recevoir l'appel de GOUDIAMY Hamadou Lamine ;

L'y dire cependant mal fondé et le débouter ;

Confirmer l'ordonnance de référé entreprise en toutes ses dispositions ;

Mettre les dépens à la charge de GOUDIAMY Hamadou Lamine ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du **31 mai 2019** ;

Advenue l'audience de ce jour **31 mai 2019**, 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 ;  
Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 21 Mars 2017, monsieur Goudiamy Hamadou Lamine a assigné monsieur Sylla Nabi Yahaya, ayant droit de madame Cissé Maïmouna devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer l'ordonnance de référé contradictoire n° 54 rendue le 18 Janvier 2017 par la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan qui a statué ainsi qu'il suit :  
*« Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront;*

*Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;*

*Disons qu'il y a contestation sérieuse ;*

*Disons que la mesure excède les pouvoirs du juge des référés ;*

*Mettons les dépens de l'instance à la charge de GOUDIAMY Hamadou Lamine ; » ;*

Au soutien de son appel, monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine expose qu'il a obtenu le 5 Juillet 2012, un certificat de propriété foncière n° 16002602 sur le terrain urbain formant le lot n° 59 îlot 88 sis à Cocody Bonoumin, à la suite de la vente par acte notarié du 17 Janvier 2011 et du 26 Mars 2012 à lui consentie par monsieur Edi René, liquidateur de la société civile immobilière Perspective 2000 ;

Il affirme que monsieur SYLLA Nabi Yahaya estimant que le certificat de propriété foncière n° 16002602 lui a été délivré en fraude de ses droits a saisi la chambre administrative de la Cour suprême d'un recours en annulation dudit certificat, après un recours gracieux resté sans réponse ;

Il indique que suivant arrêt n° 44 rendu le 20 Avril 2016, la chambre administrative de la Cour suprême a rejeté le recours de monsieur SYLLA Nabi Yahaya comme mal fondé et a consacré ainsi de façon définitive sa propriété sur ledit terrain urbain bâti ;

Il relève qu'alors que la décision de la chambre administrative de la Cour suprême lui a été régulièrement signifié, monsieur SYLLA Nabi Yahaya continue de se maintenir dans les lieux ;

Il argue que pour vaincre cette résistance abusive, il a assigné monsieur SYLLA Nabi Yahaya en expulsion devant le juge des référés du tribunal d'Abidjan qui, vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Il estime que c'est à tort que le premier juge a ainsi statué ;

En effet, il fait valoir que la question de la propriété de la villa litigieuse a été résolue par l'arrêt de la chambre administrative de la Cour suprême qui a décidé que l'acte notarié détenu par

l'intimé ne valait pas acte de vente définitive et parfaite de ladite villa ;

En outre, précise-t-il, contrairement à l'intimé, il détient un certificat de propriété foncière sur la villa, objet du litige ;

Il ajoute que la procédure pendante devant le tribunal relative à la propriété de la villa initiée par l'intimé n'est que du dilatoire et est irrecevable pour autorité de la chose jugée ou à tout le moins est sans objet, puisque déjà tranchée par la chambre administrative de la Cour suprême ;

Il sollicite par conséquent l'infirmité du jugement entrepris, de sorte que statuant à nouveau, la Cour au principal déclare que le juge des référés était compétent pour connaître de la présente cause, constate qu'il est l'unique propriétaire de la parcelle bâtie formant le lot n° 59 îlot n° 88 et ordonne subséquemment l'expulsion de l'intimé de ladite parcelle ;

Pour sa part, monsieur SYLLA Nabi Yahaya expose que par contrat en date du 19 Septembre 1984, sa génitrice, CISSE Maïmouna a réservé la villa type 1 lot n° 59 en contrepartie d'un versement de 5 200 000 francs Cfa ;

Il affirme que le 31 Juillet 1986, la SCI perspective 2000 a cédé à madame CISSE Maïmouna par devant notaire le lot n° 59 préalablement réservé, moyennant paiement de la somme de 15 000 000 de francs Cfa ;

Il indique malgré plusieurs relances faites par sa défunte mère et par lui par la suite à la SCI perspective 2000 et à l'administrateur légal, monsieur EDI René, ceux-ci n'ont pas accompli jusqu'à ce jour, les formalités nécessaires à la réalisation de la condition suspensive ;

Il argue qu'alors qu'il était en attente des documents administratifs afférents à la villa litigieuse, monsieur EDI René qui n'avait plus la qualité de liquidateur de la SCI perspective 2000, avec la complicité du notaire, Maitre KETOURE-Mardin a cru pouvoir céder la villa attribuée à sa génitrice à monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine par acte notarié des 17 Janvier 2011 et 26 Mars 2012 ;

Il ajoute que le notaire a par la suite surpris la religion du conservateur de la propriété foncière en lui présentant l'acte notarié de vente revêtu d'une apparence de légalité, qui abusé, délivrait à son tour à monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine un certificat de propriété foncière ;

Il allègue que n'étant pas encore informé du défaut de qualité de monsieur EDI René pour agir en qualité de liquidateur de la SCI perspective 2000, il a saisi en annulation du certificat de propriété foncière la chambre administrative de la Cour suprême qui, l'a déclaré mal fondé ;

Il relève qu'étant désormais au fait de cette fraude, il dispose désormais d'un moyen de recours en révision contre la décision de la chambre administrative de la Cour suprême ;

Il précise cependant que monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine tenant coûte que coûte à le faire de la villa litigieuse a saisi en expulsion le juge des référés, qui s'est déclaré incompétent ;

Il fait valoir que la question de la propriété de la villa n'est pas tranchée, puisque l'acte de vente sous condition suspensive qu'il détient n'a pas été annulé, alors que l'acte de vente détenu par l'appelant est nul ;

En effet, il précise que le mandat de liquidateur de monsieur EDI René étant arrivé expiration depuis le 24 Mars 2002 et n'ayant pas fait l'objet de renouvellement par décision judiciaire, il ne pouvait valablement procéder à la vente de la villa litigieuse, sauf à violer les dispositions de l'article 227 de l'acte uniforme sur le droit des sociétés commerciales qui dispose que, *≤ le liquidateur d'une société commerciale est nommée pour une durée de trois années, renouvelable par ordonnance rendue par le tribunal. ≥* ;

Et d'autre part que jouissant depuis le 19 Septembre 1984 de la qualité de réservataire de la villa litigieuse, monsieur EDI René ne pouvait valablement procéder à la vente de ladite villa, sauf à violer les dispositions de l'article 18 de la loi n° 98-471 du 2 Août 1998 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière qui dispose que, *≤ toute vente conclue au mépris des droits des réservataires est nul de nullité absolue. ≥* ;

Il fait valoir que fort de ces arguments, il a engagé une procédure devant le tribunal aux fins de parfaire la vente conclue sa défunte mère avec la SCI perspective 2000 ;

Il fait remarquer qu'il ne revient pas au juge des référés d'apprécier lequel des deux titres dont se prévaut chacune des parties a plus de valeur juridique, de sorte qu'il sollicite la confirmation de la décision entreprise ;

Le Ministère Public a conclu ;

### **LES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

##### **Sur le caractère de la décision**

L'intimé a conclu ;

Il sied de statuer contradictoirement;

##### **Sur la recevabilité de l'appel**

L'appel de monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine a été introduite conformément à la loi ;

Il sied donc de le déclarer recevable en son appel ;

#### **AU FOND**

##### **Sur le mérite de l'appel**

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 71-74 du 16 Février 1971 relatifs aux procédures domaniales et foncières, « **Toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le**

**ministère de la construction et de l'urbanisme qui peut déléguer ses pouvoirs au préfet. » ;**

Il est constant que suivant l'arrêt n° 44 rendu le 20 Avril 2016, la Chambre Administrative de la Cour Suprême en rejetant la requête de monsieur SYLLA Nabi Yahaya tendant à voir annuler le certificat de propriété foncière n ° 16002602 délivré le 5 Juillet 2012 à monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine, motif pris de ce qu'en l'absence d'une vente définitive et parfaite de la villa à sa mère, il ne peut valablement solliciter l'annulation dudit certificat de propriété foncière, a ainsi consolidé les droits de celui-ci ;

Le certificat de propriété foncière de monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine n'ayant pas été annulée par la Chambre Administrative de la Cour Suprême, continue de produire ses effets de sorte qu'il ya lieu de juger que contrairement à monsieur SYLLA Nabi Yahaya, l'appelant justifie amplement de sa propriété sur le lot qu'il revendique ;

Ainsi, la question de la propriété de la villa ayant été résolue par l'arrêt sus-indiquée, ce n'est donc pas à bon droit que le premier juge invoquant une contestation sérieuse sur la propriété de la villa, objet du litige s'est déclaré incompétent ;

Par ailleurs, la propriété de monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine étant établie sur la villa, objet du litige, c'est donc sans titre ni droit que monsieur SYLLA Nabi Yahaya occupe ladite villa ;

Il sied donc eu égard à ce qui précède d'infirmier l'ordonnance entreprise, et statuant à nouveau de dire que le juge des référés était compétent pour connaître de la présente cause, de déclarer ensuite que monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine est l'unique propriétaire de la parcelle bâtie formant le lot n° 59 îlot n° 88 et enfin d'ordonner subséquemment l'expulsion de monsieur SYLLA Nabi Yahaya de ladite parcelle ;

**Sur les dépens**

Monsieur SYLLA Nabi Yahaya succombant ;  
Il sied de mettre les dépens à sa charge;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine recevable en son appel ;

L'y dit bien fondé ;

Infirmier l'ordonnance entreprise ;

**Statuant à nouveau :**

Dit que le juge des référés était compétent pour connaître de la présente cause ;

Dit que monsieur GOUDIAMY Hamadou Lamine est l'unique propriétaire de la parcelle bâtie formant le lot n° 59 îlot n° 88 sise à Cocody Bonoumin ;

Ordonne l'expulsion de monsieur SYLLA Nabi Yahaya, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef de ladite parcelle ;

Condamne l'intimé aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3<sup>ème</sup> chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les, jour, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

N1033 94 66

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

26 SEP 2019  
L. ....  
REGISTRE A. J. Vol. .... F° .....  
N° ..... Bord. ....

REÇU : Dix huit mille francs

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

REÇU : Dix mille francs  
Le Chef du Domaine,  
M. de la Roche  
N° .....  
REGISTRE N° .....  
D.F. 18.000 francs

ENREGISTRÉ AU PLATEAU

D.F. 18.000 francs

M. de la Roche