

135

26 Jun 2019

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

DLNB

N°674  
DU 11/06/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

Mme GUETA EUGENE  
EPOUSE KOUADIO  
Mme GUETAT LYSETTE  
Mme GUETAT AHIA MARIE  
CHANTAL ET AUTRES

SCPA SORO BAKO ET  
ASSOCIES

C/

M. GUETAT EHOUMAN  
NOEL  
Mme GUETAT HORTENSE  
EPOUSE TOURE  
M. ZORKOT ANIS ET 02  
AUTRES  
BIAO –CI

SCPA LEX WAYS  
SCPA PAUL KOUASSI ET  
ASSOCIES

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 11 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile,  
Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite  
ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi onze juin deux  
mille dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY,  
Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE EPOUSE  
WOGNIN

Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la  
Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître YEO SIRIKI, GREFFIER,

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

ENTRE : MADAME GUETAT EUGENIE EPOUSE  
KOUADIO, née le 09 mars 1960 à ABENGOUROU, cadre  
d'Entreprise, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan.

MADAME GUETAT LYSETTE, née le 27 mars 1965 à  
Agnibilekro, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Riviera  
Bonoumin.

MADAME GUETAT AHIA MARIE CHANTAL, née le 13  
novembre 1967 à Abidjan, résidant à ATLANTA aux Etats –Unis.

MADAME GUETAT NIANGORAN HELENE, née le 13 1967 à Abengourou assistante de direction à l'USAID à ABIDJAN.

MADAME GUETAT MARIE JOSE, née le 18 mai 1966 à Abidjan Port Bouet, styliste modéliste, de nationalité ivoirienne, domiciliée à 28 de Fontarabie, Bâtiment B 7eme étage, 75020 paris/France.

MADAME GUETAT MARIE CAROLE ARMANDE, née le 20 avril 1969 à Abengourou, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abengourou.

MONSIEUR GUETAT AKARSSI THEODORE, né le 20 avril 1969 à Abengourou, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abengourou.

MONSIEUR ANVO GUETAT ERIC, né le 20 avril 1968 à Abengourou, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody les deux Plateaux.

#### APPELANT

Représentés et concluant par LA SCPA SORO, BAKO ET ASSOCIES, Avocat à la cour, son conseil.

#### D'UNE PART

ET : MONSIEUR GUETAT EHOUMAN NOEL, économiste, de nationalité ivoirienne, né le 02 décembre 1959 à Ebouassue à Abengourou, demeurant à Abengourou.

MADAME GEUETAT HORTENSE LYDIE, épouse TOURE, de nationalité ivoirienne, née le 23 mars 1972 à Abengourou, domicilié à Abidjan les deux plateaux.

MONSIEUR ZORKOT ANIS, commerçant, de nationalité Libanaise, locataire des entrepôts de Koumassi.

LA SOCIETE INTERNATIONALE TRADING COMPANY AFRICA, SARL, locataire des entrepôts de Koumassi, prise en la personne de son Gérant.

LA BANQUE INTERNATIONALE POUR L'AFRIQUE DE L'OUSST dite BIAO-CI, ayant son son siège à Abidjan Plateau,

prise en la personne de son représentant légal, MONSIEUR  
AMANY RENE, PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL.

INTIMES

Représentés et concluant par LA SCPA LEX WAYS, SCPA  
PAULM KOUASSI ET ASSOCIES, avocat à la cour, son conseil

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 PREMIERE D'ENBENGOUROU, statuant en la  
cause, en matière civile a rendu le jugement N°59/I4 du 03 avril 2014 aux  
qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 29 octobre 2014 MADAME GUETAT EUGENIE  
EPOUSE KOUADIO, MADAME GUETAT LYSETTE, MADAME GUETAT  
AHIA MARIE CHANTAL et autres déclarent interjeter appel du jugement sus-  
énoncé et a, par le même exploit assigné MONSIEUR GUETAT EHOUMAN  
NOEL, MADAME GEUETAT HORTENSE LYDIE, MONSIEUR  
ZORKOT ANIS et autres à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience  
du vendredi 28 novembre 2019 pour entendre infirmer ledit jugement.

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour  
sous le N° 2346/I4 de l'année 2014 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement  
retenue le 26 mars 2019 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, 11 juin 2019, la Cour vidant son délibéré  
conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 02 juin 2015 ;

Vu l'arrêt avant-dire-droit n°051/CIV du 15 janvier 2016 auquel il convient de se reporter ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Un litige portant sur le patrimoine successoral de feu ANVO GUETAT ayant éclaté entre ses héritiers à savoir, d'une part, GUETAT Eugénie épouse KOUADIO, GUETA Lysette, GUETAT AHIA Marie Chantal, GUETAT NIANGORAN Hélène, GUETAT Marie Josée, GUETAT Marie Carole Armande, GUETAT AKRASSI Théodore et ANVO GUETAT Eric et d'autre part, GUETAT EHOUMAN Noël, les premiers ont saisi le tribunal d'Abengourou d'une action en annulation de la vente d'un centre commercial situé à Abengourou et en restitution d'un entrepôt sis en zone industrielle de Koumassi prétendument reconnus comme propriétés de leur défunt père commun afin qu'ils soient incorporés à la masse successorale ;

Par jugement civil n°59 du 03 avril 2014, ce Tribunal a déclaré irrecevable leur action en annulation de la vente dudit centre commercial et au retour de ce bien dans la masse successorale pour défaut de qualité pour agir, déclaré également irrecevable la demande reconventionnelle de la BIAO-CI, autre partie au procès ;

En revanche, a déclaré recevable mais mal fondée leur action portant sur le retour de l'entrepôt de Koumassi dans la succession, faute par eux d'avoir rapporté la preuve que ledit bien était la propriété de leur père ;

Ayant relevé appel de cette décision suivant exploit d'huissier du 29 octobre 2014, par arrêt avant-dire-droit n°051 en date du 15 janvier 2016, la première chambre civile de la Cour d'Appel de céans a ordonné une enquête administrative confiée au Directeur du Cadastre avec pour mission de :

- fournir des informations concernant les différents propriétaires de l'immeuble sis à Koumassi industriel, lot n°I2 îlot I22, morcellement du TF 7590, depuis son existence jusqu'à ce jour ;

-dire si l'acquisition de cet immeuble par Monsieur GUETAT EHOUMAN Noël a été faite suite au décès de son père, ANVO GUETAT ou si cette acquisition résulte d'un acte personnel de celui-ci ;

-communiquer si possible tous documents utiles relativement à l'immeuble litigieux ;

Accomplissant cette mission, le Directeur du cadastre adressait un courrier n°0106 du 11 février 2019 au greffier en chef de la Cour d'Appel portant en objet : Informations relatives à l'immeuble sis à Koumassi zone industrielle se rapportant à l'affaire GUETAT Eugénie contre GUETAT EHOUMAN, duquel il résulte les informations suivantes :

I-à l'origine, le titre foncier n°I2 073 de Koumassi, créé à la demande de la Direction du Domaine Urbain au nom de l'Etat de CI comprenait :

- Les logements de la SOGEFIHA (TF I4 928 de Koumassi) ;
- 10 lots de 1250 m<sup>2</sup> chacun et couvrait une superficie initiale de 3 hectares 50 ares 00 centiares

2-les lots numéros I20 et I22 constituent le solde du titre foncier n°I2 073 de Koumassi ; les autres lots ayant déjà faits l'objet de morcellement à la demande des tiers ;

3-monsieur GUETAT Ehouman Noël n'a pas introduit de demande de titre foncier dans nos services ;

4-toutefois, il est connu dans le fichier fiscal sous le numéro de compte contribuable 9803782-H et paie l'impôt foncier sur les deux (2) lots numéro I20 et I22 depuis 1998 ;

Le Ministère Public, à qui le dossier de la présente procédure a été communiqué, a conclu qu'il plaise à la Cour, confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

**SUR CE**

**AU FOND**

**Sur la demande en annulation de la vente du centre commercial d'Abengourou**

Considérant que les appelants font grief au jugement déféré d'avoir déclaré leur action en annulation de la vente conclue entre la BIAO-CI et leur frère, GUETAT EHOUMAN Noël, portant sur le centre commercial, irrecevable pour défaut de qualité pour agir, alors que ladite vente ayant été faite en fraude de leurs droits, ils ont intérêt à agir ;

Mais considérant que les conditions de recevabilité de l'action prescrites par l'article 03 du code de procédure civile, commerciale et administrative, étant cumulatives, le défaut d'une seule condition suffit à rendre l'action irrecevable ;

Que la nullité sollicitée étant une nullité relative qui ne peut être invoquée que par les parties au contrat, les appelants qui sont tiers au contrat de vente dont s'agit, n'ont pas qualité pour agir en nullité de celui-ci ;

Que dès lors, en déclarant leur action en nullité irrecevable pour ce motif, le tribunal d'Abengourou a dit le droit ;

Qu'il y a lieu d'approuver ce point de sa décision ;

**Sur la demande tendant à prononcer le retour des loyers de l'entrepôt à la masse successorale**

Considérant que pour solliciter, en cause d'appel, qu'il soit fait retour à la masse successorale des loyers générés par la location de l'entrepôt situé à Koumassi, zone industrielle, les appelants déclarent que ces loyers étaient originellement perçus par leur défunt père ;

Que cependant, il ne peut être fait droit à cette demande qu'autant qu'il est démontré que leur père avait la qualité de propriétaire ou de bailleur de cet immeuble ;

Or, considérant que d'une part, les appelants n'ont pas établi cette preuve, encore moins produit ne serait-ce que des quittances de loyer dressés par leur père, susceptibles de constituer un commencement de preuve par écrit ;

Que d'autre part, l'enquête administrative ordonnée à l'effet d'avoir des informations permettant de déterminer si le bien querellé était la propriété de feu ANVO GUETAT, n'a pas davantage établi ce fait, ni celui de savoir si les loyers perçus par les autres héritiers GUETAT, l'étaient à compter du décès de leur père ;



Considérant que dans ces conditions, c'est à bon droit que le tribunal a débouté les appelants, demandeurs en première instance, de ce chef, aucune preuve de la propriété de feu ANVO GUETAT sur le bien querellé n'étant rapportée ;

Qu'il convient de les débouter de leur appel comme étant mal fondé pour confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

### Sur les dépens

Considérant que les appelants succombant, il sied de les condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

Déclare GUETAT Eugénie épouse KOUADIO, GUETA Lysette, GUETAT AHIA Marie Chantal, GUETAT NIANGORAN Hélène, GUETAT Marie Josée, GUETAT Marie Carole Armande, GUETAT AKRASSI Théodore et ANVO GUETAT Eric recevables en leur appel ;

Les y dit mal fondés ;

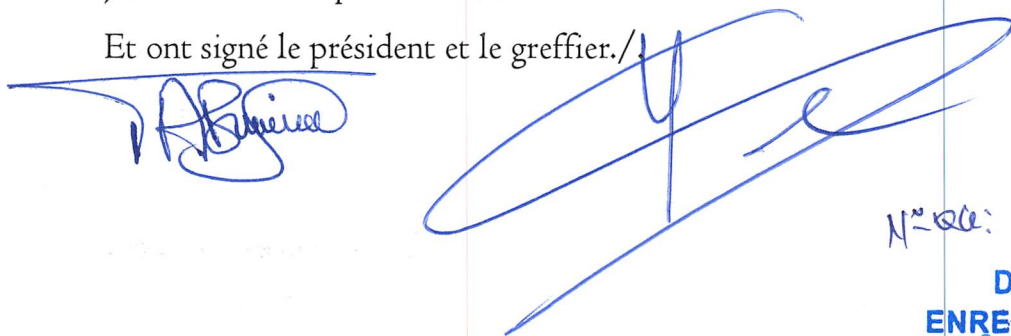
Les en déboute ;

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement civil n°59/2014 rendu le 03 avril 2014 par le Tribunal de Première Instance d'Abengourou ;

Condamne les appelants aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier./



N° 00: 0339752

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 05 AVR 2019

REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 60

N° 1250 Bord. 1461 06

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

