

29 JUN 2019

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

GHD

N°911  
DU 16/07/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

6<sup>ème</sup> CHAMBRE  
CIVILE

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

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 16 JUILLET 2019

AFFAIRE

MADAME AHOGNY  
ADJEBA THERESE ET  
AUTRE

CABINET A. FADIKA &  
ASSOCIES

C/

MADAME KESWANI  
VISHIKA DINESH ET  
AUTRE

SCPA KANGA-OLAYE

La cour d'appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi seize juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient ;

**Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,**

Président de Chambre, Président ;

**Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,  
Monsieur GUEYA ARMAND,**

Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de **Me GOHO Hermann David,**  
Greffier ;

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

ENTRE:

- 1- **MADAME AHOGNY ADJEBA THERESE :** née le 26 décembre 1966 à Grand-Bassam, demeurant à Abidjan Treichville, quartier France Amérique ;
- 2- **MADAME KODJO HENA MARIE THERESE:** Née le 15 septembre 1963 à Grand-Bassam, commerçante, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Treichville, quartier France Amérique ;

## APPELANTS

Représentées et concluant par le *CABINET A. FADIKA & ASSOCIES*,  
Avocat à la Cour, leur conseil ;

## D'UNE PART

Et :

- 1- **MADAME KESWANI VISHIKA DINESH** : Née le 19 septembre 1976 à Jabalpur (Indes), commerçante, de nationalité indienne, demeurant à Abidjan Treichville, immeuble ROSE Avenue 4, Rue 6B, 05 BP 867 Abidjan 05 ;
- 2- **MADAME MAKHIJA SIMRAN TARUNKUMAR** : née le 27 juin 1975 à Nagpur, Maharashtra (Indes) , commerçante de nationalité indienne, demeurant à Treichville, immeuble Rose Avenue 4, rue 6B, 05 BP 867 Abidjan 05

## INTIMEES;

Représenté et concluant par la *SCPA KANGA-OLAYE*, Avocat à la Cour, son conseil ;

## D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux 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, statuant dans la cause en matière civile a rendu le jugement N°231/18 du 29 janvier 2018, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 02 février 2018, **MADAME AHOGNY ADJEBA THERESE** et autre ont déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **MADAME KESWANI VISHIKA DINESH** et autre à comparaître à l'audience du vendredi 23 février 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°286 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 15 mars 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**DROIT :**

En cet état, la cause présentait 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 16 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour **mardi 16 juillet 2019**, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public datées du 06 juin 2019 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit du 02 février 2018 de maître YAO KOIDJO, huissier de justice à Abidjan, les nommés AHOGNY ADJEBA THERESE et KODJO HENA MARIE THERESE ont relevé appel du jugement civil contradictoire n°231/2018 du 29 janvier 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau qui a statué comme suit :

**« Statuant publiquement, par défaut à l'égard de BOGUI ROGER, MITA BERNARD, MENSAH EHUI et AGEHIBA et contradictoirement à l'égard AHOGNY ADJEBA THERESE et KODJO THENA MARIE THERESE, en matière civile et en premier ressort ;**

**Déclare l'action irrecevable en ce qui concerne la nommée AGEHIBA, sans autres précisions ;**

**Rejette la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de KESWANI VISHIKA DINESH et MAKHIJA SIMRAN TARUNKUMAR ;**

**Les déclare l'action recevables en leur action ;**

**Les y dit bien fondés ;**

**Ordonne le déguerpissement de AHOGNY ADJEBA THERESE, KODJO THENA MARIE THERESE, BOGUI ROGER, MITA BERNARD et MENSAH EHUI du terrain urbain bâti formant la parcelle C du lot 492 d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> sis à**

**Treichville, qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;**

**Déclare irrecevables AHOGNY ADJEBA THERESE et KODJO THENA MARIE THERESE en leurs demandes reconventionnelles ;**

**Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;**

**Mets les dépens de l'instance à la charge des défendeurs ;**

Il ressort des pièces de la procédure que par acte notarié en date du 23 juillet 2015, portant réalisation des conditions suspensives de promesse de vente, les ayants droit de feu MENSAH André Anderson ont cédé à KESWANI VISHIKA DINESH et à MAKHIJA SIMRAN TARUNKUMAR le terrain urbain bâti formant la parcelle C du lot n°492 sis à Treichville, objet du titre foncier n°7473 de la Circonscription foncière de Bingerville ;

Par la suite, toutes les formalités administratives afférentes au transfert de la propriété de l'immeuble à leur profit ont été par elles accomplies ;

Voulant jouir de leur bien, les nommés AHOGNY ADJEBA THERESE, KODJO THENA MARIE THERESE, BOGUI ROGER, MITA BERNARD et MENSAH EHUI et AGEHIBA, occupant les lieux s'y sont opposés, et ce, en dépit de la sommation à eux adressée d'avoir à préciser à quel titre ils sont installés sur la parcelle en cause ;

Par exploit en date du 07 juin 2016, les nommés KESWANI VISHIKA DINESH et à MAKHIJA SIMRAN TARUNKUMAR ont saisi le tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau pour voir reconnaître leur qualité de propriétaire de ladite parcelle et obtenir le déguerpissement de leurs adversaires, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Elles ont, au soutien de leur action, soutenu que ces dernières ne justifient d'aucun droit de propriété, ni contrat de bail, ni d'un quelconque titre sur l'immeuble ;

Résistant à cette action, AHOGNY ADJEBA THERESE et KODJO THENA MARIE THERESE ont soulevé *in limine litis* l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de qualité pour agir de KESWANI VISHIKA DINESH et de MAKHIJA SIMRAN TARUNKUMAR, au motif qu'il existe une contestation sérieuse sur la propriété du lot sur lequel elles estiment avoir des droits ;

Sur le fond, elles ont expliqué que le terrain en cause a été acheté et bâti par deux membres d'une même famille, à savoir ANTHONY N'GBALA Alfred et MENSAH André Anderson, en vue d'y loger leurs descendants ; tous les deux,

ont-elles précisé, ont par la suite décidé que l'immeuble porte le nom de feu MENSAH André Anderson ;

Ce dernier, ont-elles avancé, a géré le bien pour le compte de la famille, jusqu'à son décès ; la gestion de l'immeuble a ensuite été confiée au nommé JULES Porquet, neveu de feu MENSAH André Anderson ;

Elles ont ajouté que feu MENSAH André Anderson a d'ailleurs établi un testament à ce titre ;

Cependant, ont-elles relevé, avant même l'ouverture dudit testament, Jules PORQUET est décédé, et que c'est à la suite de son décès que les ayants-droit de feu MENSAH André Anderson ont fait établir l'acte de notoriété, sur la base de déclarations mensongères, leur reconnaissant la qualité d'héritiers de feu MENSAH André Anderson ;

L'immeuble querellé étant selon elles un bien familial, elles contestent la vente de celui-ci intervenue entre les ayants droits de feu MENSAH André Anderson et mesdames KESWANI VISHIKA DINESH et MAKHIJA SIMRAN TARUNKUMAR, et par une demande reconventionnelle, elles ont sollicité l'annulation de ladite vente ;

Estimant par ailleurs avoir un droit de préemption sur ledit immeuble, en cas de vente, elles ont demandé le rachat de l'immeuble ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal a rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée par AHOGNY ADJEBA THERESE et KODJO THENA MARIE THERESE et les a déboutées comme mal fondées en demande reconventionnelle en annulation de la vente et en rachat de l'immeuble concerné ;

Sur le fond, le tribunal a fait droit à l'action de dames KESWANI VISHIKA DINESH et MAKHIJA SIMRAN TARUNKUMAR estimant leurs prétentions justifiées ;

Critiquant cette décision par le canal de leur conseil, AHOGNY ADJEBA THERESE et KODJO THENA MARIE THERESE, appelantes, reconduisent dans l'ensemble leurs moyens initiaux ;

Ils font valoir en outre d'une part, que le permis d'habiter produit par les intimées fait référence au lot n°313 sis à Dabou et non au lot n°492 querellé, et d'autre part que le testament laissé par feu MENSAH André Anderson existe bel et bien et a été confié au Notaire CHEIKNA Sylla ensuite à maître EKOUE Traoré, notaire, lequel, par deux exploits a invité, en vain, les ayants droit de feu MENSAH André Anderson à le rencontrer pour l'ouverture dudit testament ;

Elles sollicitent au principal l'infirmité du jugement attaqué et le rejet de l'action des intimées ;

Subsidiairement, elles plaident le sursis à statuer jusqu'à ce que Maître EKOUE TRAORE procède à l'ouverture du testament laissé par feu MENSAH André Anderson ainsi qu'une mise en état de la cause qui permettra à la Cour d'éclairer sa religion relativement au lot querellé avant de se prononcer ;

En réplique, les intimées ont relevé que les appelantes sont mal venues à réclamer l'annulation de l'acte de vente portant sur l'immeuble en cause auquel elles ne sont point parties ;

Elles relèvent par ailleurs que la propriété exclusive de feu MENSAH André Anderson sur le bien est établie par le permis d'habiter obtenu par ce dernier et l'inscription dudit bien au Livre Foncier à son nom depuis le 19 octobre 1967 ; Elles font noter que c'est d'un commun accord que les ayants-droits de feu MENSAH André Anderson ont en toute liberté vendu l'immeuble ;

Ayant produit tous les actes afférents au transfert de propriété, dont le certificat de mutation foncière portant sur l'immeuble querellé, indiquent-elles, c'est à juste titre que le premier juge a reconnu leur qualité de propriétaire de l'immeuble et ont ordonné le déguerpissement des appelantes;

Elles s'opposent donc au sursis à statuer et à la mise en état sollicités et plaident la confirmation du jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public est du même avis ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

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

Considérant que les nommées KESWANI VISHIKA DINESH et MAKHIJA SIMRAN TARUNKUMAR, intimées, ont conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard, conformément à l'article 144 du Code de procédure civile ;

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

Considérant que l'appel interjeté par AHOGNY ADJEBA THERESE et KODJO HENA MARIES THERESE, satisfait aux exigences de forme et de délai prévues par les articles 164 et 168 du code procédure civile ;

Qu'il y a lieu de le recevoir ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que les appelantes contestent aux intimées leur qualité de propriétaire de l'immeuble bâti C du lot n°492 sis à Treichville, objet du titre foncier n°7473 de la Circonscription foncière de Bingerville, au motif qu'il s'agit d'un bien familial, dont elles ne peuvent être déguerpies ;

Considérant cependant que les intimées ont produit au dossier un certificat de mutation de propriété foncière à elles délivré par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques ;

Qu'elles justifient leur titre de propriété sur l'immeuble litigieux ;

Considérant par ailleurs que le déguerpissement peut être ordonné à l'égard de toute personne qui se maintient sur les lieux sans titre ni droit ;

Considérant que les appelantes n'ont produit ni contrat de bail ni titre de propriété justifiant leur maintien dans ledit immeuble ;

Qu'elles sont de ce fait des occupantes sans titre ni droit ;

Que c'est donc à bon droit que le jugement attaqué a reconnu aux intimées la qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux et a ordonné le déguerpissement des appelantes dudit immeuble ;

Qu'il y a lieu de confirmer le jugement attaqué sans qu'il soit nécessaire d'ordonner le sursis à statuer ni la mise en état sollicités par celles-ci ;

Sur les dépens

Considérant que les appelantes succombent ;

Qu'il y a lieu de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

En la forme

Déclare AHOGNY ADJEBA THERESE et KODJO HENA MARIES THERES recevables en leur appel relevé du jugement civil contradictoire n°231/2018 du 29 janvier 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Au fond

Les y dit mal fondées ;

Les en déboute ;  
Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;  
Les condamne aux dépens ;  
**Ainsi fait, jugé et prononcé les, jour, mois et an que dessus ;**  
**Et ont signé, le Président et le greffier.**

**Ainsi fait, jugé et prononcé les, jour, mois et an que dessus ;**  
**Et ont signé le Président et le Greffier ;**



165007011

D.F: 24.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 30.07.2019.....  
REGISTRE A. J. Vol..... F°..... 59.....  
N°..... Bord..... 165/04.....  
**REÇU : Vingt quatre mille francs**

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