COUR D'APPEL D'ABIDJAN
---
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE

---

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline –Travail
---

**G-YS/M-ABNL**

ARRET ADD N°667
DU 11/06/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE :

L'ETAT DE COTE D'IVOIRE
(LE CABINET D'AVOCATS
ESSIS)

C/

1-Mme SALAMI ROLA
(SOCIETE D'AVOCATS
JURISFORTIS)
2-LA SOCIETE DE GESTION
DU PATRIMOINE IMMOBILIER
DE L'ETAT (SOGEPIE)

EXP

23 JUIL 2019
GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

GROSSE
EXPEDITION
Délivrée, le 12/03/2020
à Ste D'AVOCATS JURISFORTIS

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU**
**QUATRIEME CHAMBRE CIVILE**
**AUDIENCE DU MARDI 11 JUIN 2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, quatrième Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi onze juin deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse LEPRY Président de Chambre,

PRESIDENT ;

Madame WOGNIN N'GUESSAN HARLETTE et Madame TOURE BIBA épouse 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 :

L'ETAT DE CÔTE D'IVOIRE (MINISTERE DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'URBANISME), représenté par Le Ministre de l'Economie et des Finances, pris en la personne de l'AGENT Judiciaire du Trésor ;

APPELANT ;

Représenté et Concluant par le Cabinet d'Avocats ESSIS ;

D'UNE PART ;

Et :

**1-Madame SALAMI ROLA,** née le 23 octobre 1979 au Plateau, ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody Danga, 18 BP 3359 Abidjan 18, cell : 03 66 66 66 ;
**2-LA SOCIETE DE GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ETAT (SOGEPIE),** Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, ayant sons siège au Plateau prise en la personne de son représentant légal, **Monsieur Souleymane CAMARA,** Directeur Général, ivoirien, demeurant es qualité au siège susdit ;

INTIME ;

Représenté et concluant par la Société d'Avocats Jurisfortis ;

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 contradictoire N°694 CIV-3F rendu du 26 mars 2018,** aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 10 août 2018 de Maître DAMIEN ANGO EVELYNE Huissier de Justice à Abidjan, **L'ETAT DE CÔTE D'IVOIRE (MINISTERE DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'URBANISME),** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Madame SALAMI ROLA et LA SOCIETE DE GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ETAT (SOGEPIE),** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 10 octobre 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° 1392 de l'année 2018 ;
Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue 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 04 juin 2019 lequel délibéré a été prorogé à l'audience du 11 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 11 juin 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 demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 04 février 2019 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 10 août 2018, l'Etat de Côte d'Ivoire, représenté par le Ministre de l'Economie et des Finances, pris en la personne de l'Agent judiciaire du Trésor, ayant pour conseil, le Cabinet d'Avocats ESSIS, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°694 CIV-3F rendu le 26 mars 2018 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, qui dans la cause, s'est ainsi prononcé :

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;*

*Déclare madame SALAMI ROLA recevable en son action ;*

*L'y dit partiellement fondée ;*

*Constate qu'elle est titulaire du certificat de propriété n°05001077 du 22 juin 2010 portant sur le terrain bâti formant le lot n°15 C parcelle 016926 984 d'une superficie de 2 656 mètres carrés sis à Abidjan Cocody lycée technique, objet du titre foncier n°128.425 de la circonscription foncière de Bingerville ;*

*Ordonne le déguerpissement de l'Etat de Côte d'Ivoire de ladite parcelle qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Déboute la demanderesse du surplus de ses prétentions ;*

*Dit que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire ;*

*Met les dépens à la charge de l'Etat de Côte d'Ivoire. » ;*

Pour soutenir son appel, l'Etat de Côte d'Ivoire expose qu'il est propriétaire de la parcelle de terrain sus indiquée sur laquelle il a érigé une villa de quatre pièces à usage d'habitation, qui a toujours servi de maison de fonction à des hauts fonctionnaires ;
Il ajoute que cette villa a été irrégulièrement vendue à Madame SALAMI ROLA par le Directeur de la SOGEPIE, structure créée par lui pour gérer son patrimoine immobilier, d'une part, parce que celui-ci n'avait pas la capacité de céder cette maison, le mandat à lui conférer ne se limitant qu'à des actes de simple administration de gestion et non à des actes de disposition notamment la vente, qui relève du seul pouvoir du ministre de tutelle, en l'occurrence, le ministre de la construction et de l'urbanisme ;
D'autre part, aux termes du Décret n°95-859 du 06 octobre 1995 fixant les modalités et les conditions de la vente des logements du patrimoine immobilier de l'Etat, les logements administratifs ne peuvent être cédés qu'à des fonctionnaires dans le cadre d'une location-vente, alors que l'intimée est une commerçante ;
Il en déduit que la vente conclue à son profit est entachée de nullité en ce qu'elle a été faite en violation tant des dispositions de l'article 1108 du code civil que de celles du Décret précité ;
Aussi, il sollicite principalement de la Cour, qu'elle déclare la vente attaquée nulle pour infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions, ce d'autant plus que le certificat de propriété qui lui a été délivré en vertu de celle-ci est sérieusement contesté pour avoir, en sus, été délivré par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques d'Abidjan nord 3 qui n'avait aucune compétence territoriale pour le faire ;

Par ailleurs, il a saisi la chambre administrative de la Cour Suprême en annulation dudit titre par le biais du recours pour excès de pouvoir, de sorte qu'il plaide subsidiairement le sursis à statuer pour existence de cette question préjudicielle portant sur la légalité de cet acte en attendant que cette juridiction se prononce sur son recours ;

En réplique, Madame SALAMI ROLA rétorque qu'à supposer même vrai que la vente passée à son bénéfice l'ait été en violation des conditions prescrites par le décret sus cité, l'acte notarié de vente des 26 août et 11 septembre 2009 et le certificat de propriété litigieux qui lui a été délivré en vertu de cette vente établissant que c'est l'Etat lui-même,

par l'intermédiaire de la SOGEPIE, qui lui a cédé le bien concerné, il ne peut se prévaloir de sa propre turpitude ;

Ainsi, pour elle, aussi longtemps que ces deux actes, qui constituent les supports juridiques de sa propriété sur l'immeuble disputé, n'auront pas été annulés, ils continueront de déployer tous leurs effets juridiques comme l'a retenu les premiers juges, de sorte que la Cour, faisant sienne cette motivation, déboutera l'Etat de Côte d'Ivoire de son appel comme mal fondé et partant, confirmera le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

S'agissant du sursis à statuer sollicité, elle relève que l'existence d'un recours en annulation exercé devant la chambre administrative n'est pas suffisant pour justifier un sursis, il faut encore que les arguments soutenant la demande de sursis soient sérieux et juridiquement fondés ; ce qui n'est pas le cas, en l'occurrence de l'Etat, dont la demande a un but dilatoire, car il ne rapporte aucune preuve ni du recours administratif préalable ni de celui en annulation pour excès de pouvoir initié devant cette chambre ;

Elle conclut, dès lors, au rejet de cette demande ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère Public, qui a conclu qu'il plaise à la Cour, déclarer l'appel de l'Etat recevable, mais mal fondé et confirmer le jugement en toutes ses dispositions ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision rendue contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de l'Etat de Côte d'Ivoire a été relevé dans le respect des forme et délai légaux ;

Qu'il est recevable ;

AU FOND

Avant-dire-droit

Considérant qu'en dehors des cas où la loi l'impose, le prononcé du sursis à statuer est laissé à la discrétion des juges dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice ;

Or, considérant qu'en l'espèce, les pièces établissent que le certificat de propriété sur la base duquel les premiers jugent ont constaté la propriété de Madame SALAMI ROLA pour ordonner le déguerpissement de l'Etat de Côte d'Ivoire de la villa litigieuse, a été soumis à l'annulation de la chambre administrative de la Cour Suprême, par le biais du recours pour excès de pouvoir pour illégalité ;

Qu'il est indéniable que la décision que prendra cette juridiction aura une incidence sur la solution du présent litige ;

Que dans ces conditions, l'intérêt d'une bonne justice impose qu'il soit ordonné un sursis à statuer en attendant la décision de la chambre administrative ;

Considérant que le procès n'est pas encore achevé ;

Qu'il sied de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare l'Etat de Côte d'Ivoire recevable en son appel ;

Au fond

Avant-dire-droit

Ordonne le sursis à statuer jusqu'à l'intervention de la décision de la chambre administrative de la Cour Suprême sur l'annulation du certificat de propriété de Madame SALAMI ROLA qui lui a été soumise ;

Réserve les 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./.