REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

6ème CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE N°735 DU 18/06/2019

AFFAIRE

CK
(CABINET VIRTUS)

C/

1- BA
2- CM ET AUTRES
SCPA LEX WAYS
SCPA SACKO-YAPOBI- FOFANA
Me AMARI DEMBELE
Me KIGNAMA CHARLES

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 17 janvier 2019 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit des 12 et 13 juillet 2017, de Maître KONE Kitanhan Rémi et de Maître ELIAKA. F. Aimé, huissiers de justice, mesdames CJ et CK, ayant respectivement pour conseils Maître Charles KIGNAMA et le Cabinet VIRTUS, Avocats à la Cour, ont relevé appel du jugement civil contradictoire n°376/2017 du 27 mars 2017 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau qui, en la cause a statué comme suit :

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

Déclare mesdames CS, CJ et CK irrecevables en leur action ;

Met les dépens de l'instance à leur charge « ;

Il ressort des pièces de la procédure que feu MC, le 16 novembre 1985, a laissé à sa succession en ligne directe et par représentation de leur auteurs prédécédés, plusieurs héritiers ainsi que des biens immobiliers, des plantations, des numéraires et des valeurs mobilières ;

Reprochant à certains de leurs cohéritiers à savoir CT et CI d'avoir vendu irrégulièrement deux biens immobiliers faisant partie de la succession à savoir les immeubles bâtis sur le lot n°445 du titre foncier 841 et le lot 187 du titre foncier 5387, tous de la circonscription foncière de Bingerville ,mesdames CS, CJ et CK, actuelles appelantes , les ont par exploit du 08 février 2011 assignés en annulation de ces cessions devant le tribunal de 1ère instance d'Abidjan;

Elles ont fait valoir en première instance que leurs cohéritiers susnommés se prévalant d'un procès-verbal d'une réunion de famille, à laquelle elles n'ont pas été conviées, les autorisant à disposer ces biens, les ont vendus à monsieur KD et à monsieur BA;

Estimant que les biens concernés sont indivis dont leur cession requièrent le consentement de tous les héritiers, elle a donc assigné les vendeurs et acheteurs aux fins susmentionnées ;

En première instance, messieurs CI et CT ont fait valoir en réplique qu'ils ont agi sur le mandat exprès qui leur a été donné par leurs cohéritiers et ont reproché à leurs adversaires d'avoir également vendu certains biens de la succession ;

Ils ont plaidé le rejet de l'action estimant que ces ventes étaient régulières ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal sur e fondement de l'article 1165 du code civil, au terme duquel les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, a déclaré les actuelles appelantes irrecevables en leur action au motif qu'elles sont tiers aux ventes contestées ;

Critiquant cette décision, dame CK reconduit ses précédents arguments et réitère que la vente d'un bien indivis sans le consentement de l'ensemble des héritiers comme dans le cas d'espèce, encourt nullité et les dispositions relatives à a succession étant d'ordre public, c'est à tort que le premier juge a déclaré son action irrecevable et conclut en conséquence à l'infirmation du jugement querellé et prie la Cour de faire droit à ses prétentions ;

Pour sa part, dame CJ, relevant également appel dudit jugement, reconduit ses moyens développés devant le premier et plaide également l'infirmation de la décision querellée ;

Les intimés n'ont pas conclu dans la présente cause ;

Par voie d'assignation en intervention volontaire en date du 30 avril 2018, monsieur BA l'un des acheteurs des biens en cause explique que les appelantes qui n'étaient pas parties à la vente relative à

l'immeuble qu'il a acquis situé à Abidjan Sud formant le lot 187 îlot objet du titre foncier n°5387 de la circonscription foncière de Bingerville, ont ultérieurement ratifié cette vente par protocole d'accord transactionnel du 18 janvier 2018 signé entre lui et dame CK en vertu duquel il a payé à celle-ci la somme de 15.000.000 francs CFA ;

Il verse en outre au dossier un courrier provenant du Cabinet LEX WAYS, conseil de mesdames CJ et CS, lui demandant de verser la somme de 10.000.000 francs CFA à Maître LASME Serine Clémence, comme sa part du prix de vente à dame CJ comme en atteste le chèque du même montant libellé au nom du notaire et produit au dossier ;

Il sollicite donc de la Cour qu'elle donne acte des transactions intervenues entre les appelantes et lui et qui mettent fin à leur litige et rendant par cela sans objet l'action en annulation de vente à son égard ;

En cours de procédure, le Cabinet d'avocat VIRTUS, conseil de dame CK, par une correspondance du 21 février 2018 adressé & à la Cour, déclare que cette dernière se désiste de son appel en ce qui concerne monsieur BA et maintient les termes de son appel à l'égard de monsieur KD et des autres intimés ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public est en faveur de la confirmation du jugement querellé;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont été assignés à l'étude de leur conseil ;

Qu'ils ont nécessairement eu connaissance de la présente procédure ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que les appels principaux de dames CJ et CK sont intervenus dans les forme et délai prescrit par les articles 164 et 168 du code de procédure civile et commerciale ;

Qu'il convient de les déclarer recevables ;

Sur la recevabilité de l'intervention volontaire de monsieur BA

Considérant que selon l'article 167 in fine du Code de procédure civile, aucune intervention n'est recevable, si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce opposition ;

Considérant que l'article 187 dudit Code définit la tierce-opposition comme une voie de recours par laquelle, une personne autre que les parties engagées dans l'instance, peut attaquer une décision qui lui cause préjudice et demander à la juridiction qui l'a rendue d'en supprimer les effets en ce qui le concerne ;

Considérant en l'espèce que bien que n'étant pas partie dans la présente cause, monsieur BA avait droit à former tierce opposition en ce que l'annulation des ventes contestées serait préjudiciable ;

Qu'en effet, ayant désintéressé les appelantes de leur quote-part de la vente du lot 187 îlot 5387 de la circonscription foncière de Bingerville comme il résulte du protocole d'accord avec dame CK et de la lettre de désistement de son appel de cette dernière à son égard ainsi que du chèque de 10 millions de francs CFA versé au dossier attestant du paiement de ladite somme au conseil de dame CJ, il serait fondé à demander la suppression des effets d'une éventuelle annulation des ventes en cause en ce qui le concerne et donc à agir en intervention volontaire;

Qu'il convient au regard de ce qui précède et en application des textes précités de déclarer recevable son intervention volontaire ;

AU FOND

Sur la recevabilité de faction des appelantes

Considérant que s'appuyant sur les dispositions de l'article 1165 du Code civil, le premier juge a déclaré irrecevable leur action en leur qualité de tiers aux ventes contestées ;

Considérant cependant, ledit texte connaît une limite s'agissant des biens indivis tels les biens successoraux qui sont la propriété de l'ensemble des ayants-droit du de cujus ;

Qu'il s'en suit que les lots cédés étant des bien indivis, les ayants-droit sont fondés à ester en l'annulation desdites ventes sans qu'on leur impose les dispositions de l'article 1165 du Code civil précité ;

C'est donc à tort que le premier juge a déclaré irrecevable leur action ;

Qu'il y a lieu d'infirmer le jugement attaqué sur ce point et de déclarer recevable leur action ;

Sur le fond du litige
Concernant la vente du lot 187 îlot 5387 faite à monsieur BA

Considérant que les appelantes sollicitent Ici nullité de ladite vente en raison du caractère indivis dudit lot qui n'a pas obtenu l'accord de tous les héritiers avant sa cession en violation des dispositions de l'article 84 de la loi du 07 octobre 1964 sur les successions ;

Considérant cependant qu'il est constant comme ressortant du protocole transactionnel du 18 janvier 2018 intervenu entre madame CK et monsieur BA, cette dernière a ratifié cette vente et a reçu de l'acquéreur payement de la somme de 15millions de francs CFA représentant sa quote-part de la vente du lot concerné ;

Que par ce fait, ladite vente lui est opposable ;

Qu'elle le reconnaît, en produisant au dossier par le canal de son conseil, le Cabinet VIRTUS, une correspondance du 21 février 2018, par laquelle elle déclare expressément se désister de son appel à l'égard de monsieur BA;

Considérant par ailleurs, qu'il est également établi au dossier que monsieur BA a payé par chèque au conseil de dame CJ, la somme de 10 millions de francs Cfa représentant également sa quote-part dans la vente du lot litigieux ;

Qu'il s'en suit les appelantes sont donc mal venues à demander la nullité de la vente du lot 187 îlot 5387 de la circonscription foncière de Bingerville consentie à monsieur BA qu'elles ont dûment ratifié ;

Qu'il y a lieu de déclarer bonne et valable ladite vente et de les débouter de leurs prétentions sur ce point ;

Concernant la vente du lot n°445 îlot 841 consentie à monsieur KD

En ce qui concerne dame CJ Considérant qu'il résulte des pièces de la procédure que celle-ci est signataire du procès-verbal de la réunion de famille reçue au rang des minutes de Maître OUATTARA Mamadou, notaire à Abidjan, par lequel mandat spécial a été donné à messieurs CI et CT de vendre certains immeubles de la succession dont les deux lots litigieux ;

Considérant que c'est exécution de cette autorisation, les vendeurs ont cédé le lot 445 îlot 841 à monsieur KD;
Que son action n'étant en conséquence nullement justifiée, elle est donc mal venue à demander la nullité de ladite vente ;

En ce qui concerne dame CK Considérant que dans le principe la vente un bien successoral indivis requiert le consentement de tous les héritiers ;

Considérant cependant que la règle de l'unanimité n'est pas absolue la règle de et connait des atténuations ;

Considérant en effet d'une part, en vertu de l'article 3 de la loi sur les Successions les héritiers sont directement saisis des biens qui deviennent leur propriété et ont le droit d'en disposer ;

Qu'également l'article 84 de ladite loi pose la règle selon laquelle nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision ;

Considérant qu'en application de ces principes, il est admis que si la majorité des héritiers désirent vendre un bien successoral, ce qui est leur droit, l'opposition d'un seul d'entre eux comme en l'espèce ne peut invalider ladite vente, quitte à celui qui s'oppose à demander le rachat de sa quote-part ;

Considérant qu'en l'espèce s'il est loisible à dame CK de réclamer une quote-part du prix de vente comme elle l'a fait pour la vente consentie à monsieur BA ne peut, contre l'intérêt de la majorité de ses cohéritiers réclamer l'invalidation de la vente du lot en cause consentie à monsieur KD;

Qu'il son action en nullité de ladite vente n'est donc pas justifiée ;

Qu'il convient de la rejeter ;

Sur les dépens

Considérant que selon l'article 149 du Code de procédure civile, toute partie qui succombe à l'instance est condamnée aux dépens ;

Considérant en l'espèce que les appelantes succombent ;

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

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare mesdames CJ et CK recevables en leurs appels principaux relevés du jugement civil contradictoire n°376/2017 du 27 mars 2017 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ;

Déclare monsieur BA recevable en son intervention volontaire ;

Au fond
Sur les appels principaux

Dit mesdames CJ et CK partiellement fondées ;

Infirme le jugement en ce qu'il a déclaré leur action en annulation de ventes immobilières irrecevable;

Statuant à nouveau,

Déclare ladite action recevable ;

Dit cependant mesdames CJ et CK mal fondées en cette action ;
Les en déboute ;

Sur l'intervention volontaire

Dit monsieur BA bien fondé en son intervention volontaire ;

Déclare bonne et valable la vente qui lui a été consentie ;

Condamne dames CJ et CK aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé, le Président et le greffier.