24.050

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE
29 AOUT 2019

N°501

DU 30/04/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

6ème CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

AD DE FEU MOUSSA SANOKO

SCPA ADOU & BAGUI

C/

MONSIEUR HODRODJE YOUSSEF

CABINET FDKA

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

6eme CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 30 AVRIL 2019

La cour d'appel d'Abidjan, 6ème Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Trente Avril 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- **MONSIEUR SANOGO AMIDOU,** né le 10/06/1974 à Treichville, de nationalité, ivoirienne ;
2- **MADAME SANOGO KARIDJA,** née le 29/07/1980 à Treichville,

de nationalité ivoirienne ;

3- **DAME SANOGO MARIAM,** née le 31/05/1982 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
4- **MONSIEUR SANOGO SEKOU BEKAYE,** né le 18/05/1978 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
5- **MADAME MAGNIMONNATOU SANOGO,** née le 19/07/1960 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
6- **MONSIEUR SANOGO ABDOULAYE,** né le 22/11/1975à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
7- **MADAME SANOKO FATOUMATA,** née le 23/01/1979 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
8- **MONSIEUR SANOKO WALIYOU LILIAYE,** né le 16/01/1977 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
9- **MADAME SANOGO AFSATA,** née le 16/09/1984 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
10- **MADAME SANOKO ALIMATA,** née le 16/09/1984 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
11- **MADAME SANOKO GUIRIYA,** née le 27/02/1986 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
12- **MADAME SANOKO ALINA,** née le 11/06/1985 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

Tous ayants droit de feu MOUSSA SANOKO, décédé le 09/10/2004 à l'institut de cardiologie d'Abidjan ;

APPELANTS

Représentés et concluant par la SCPA ADOU & BAGUI, Avocat à la Cour, leur conseil ;

D'UNE PART

Et :

MONSIEUR HODRODJE YOUSSEF, Commerçant, employé de magasin, de nationalité libanaise, domicilié à Abidjan, 05 BP 895 Abidjan 05 ;

INTIME;

Représenté et concluant par le CABINET FDKA, 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°500/16 de 18 Avril 2016 non enregistré, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 1er Juin 2016, **AD DE FEU MOUSSA SANOKO**

a déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR HODRODJE YOUSSEF** à comparaître à l'audience du Vendredi 29 Juillet 2016, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n°1099 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 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 30 Avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 30 Avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,
Vu les pièces du dossier de la procédure ;
Ouï les parties en leurs fins, moyens et conclusions ;
Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 30 mai 2018 ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 1er juin 2016 de Maître GONH Dimé Raoul, huissier de justice à Abidjan, monsieur SANOGO Amidou et 11 autres personnes, tous ayants droit de feu MOUSSA Sanoko, ont interjeté appel du jugement civil contradictoire n°500 du 18 Avril 2016 rendu par le tribunal de première instance d'Abidjan-plateau dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;
Déclare monsieur HODROJE Youssef recevable en son action ;
L'y dit bien fondé ;
Ordonne le déguerpissement de monsieur SANOGO Moussa du lot n°550 ilot 3, TF 94526 sis à Koumassi 2ème Tranche, appartenant à monsieur HODROJE Youssef qu'il occupe, tant de sa personne et de ses biens que de tout occupant de son chef,
Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;
Condamne monsieur SANOGO Moussa aux dépens de l'instance ; »

Il ressort des pièces du dossier que le 18 mars 2015, monsieur HODROJE Youssef, intimé, a assigné, monsieur SANOGO Moussa, en déguerpissement devant le tribunal de première instance d'Abidjan plateau ;

Il a fait valoir à cette occasion qu'ayant acquis le lot n° 550 ilot 3 TF 94526 sis à Koumassi 2ème tranche par une vente notariée que lui a consenti monsieur KOUROUMA Daouda suite à quoi il a obtenu la mutation de propriété en son nom, il est perturbé dans la jouissance dudit lot par son adversaire qui s'en réclame propriétaire, l'occupe sans titre ni droit et refuse de quitter les lieux ;
Pour cela, il a saisi ledit tribunal aux fins susmentionnées ;

En première instance, monsieur SANOGO Moussa n'a pas conclu ;

Par le jugement dont appel, le tribunal a fait droit à l'action au motif que l'acte notarié de vente du 13 octobre 2014 et le certificat de propriété produits par HODROJE Youssef établissent qu'il est propriétaire du terrain litigieux ;

Critiquant cette décision, les héritiers de monsieur SANOGO Moussa, décédé le 09 octobre 2014, actuels appelants, exposent que leur père n'est nullement un occupant sans titre ni droit mais bien le propriétaire et primo-acquéreur du terrain litigieux dans la mesure où il a acquis le terrain en cause des mains de la société SEME remplacée aujourd'hui par l'AGEF contre le paiement de la somme de 3.017.520 de francs CFA ;

Ils poursuivent pour dire que saisi par eux, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme a, par un courrier N°3573/12/MCL Au/DML/GES, indiqué que dans ses archives et dans ceux de l'AGEF, la seule personne reconnue comme propriétaire est leur défunt père depuis le 18 juin 1999 ;

Ils estiment que le certificat de propriété invoqué par leur adversaire ne peut en aucun cas faire foi puisqu'il a été obtenu à l'issue d'un processus frauduleux ;
Pour toutes ces raisons, révèlent-ils, ils ont cité les sieurs FOFANA Adama, KOUROUMA Daouda, et HODROJE Youssef devant le tribunal correctionnel d'Abidjan outre l'exercice par eux d'un recours administratif préalable contre le certificat de propriété dont se prévaut monsieur HODROJE ;
Ils prient, au principal, la Cour à surseoir à statuer jusqu'à l'aboutissement de ces procédures ;
Subsidiairement, ils sollicitent l'infirmation du jugement attaqué et par suite le rejet de l'action de monsieur HODROJE Youssef ;
Ils produisent des pièces au soutien de leur action ;

En réplique, l'intimé, reprend ses moyens développés en première instance et plaide la confirmation du jugement entrepris qui selon lui a, à juste titre, montré la primauté de ses droits ;

En cours de procédure, les appelants plaident le faux incident civil sur le fondement de l'article 92 du code de procédure civile concernant le certificat de propriété de l'intimé qu'ils nient l'authenticité ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public estime nécessaire de surseoir à statuer jusqu'à l'aboutissement des procédures pénale et administrative initiées par les appelants ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant l'intimé HODROJE Youssef a conclu ;
Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le présent appel a été interjeté dans les formes et délais prévus par les articles 164 et 168 du code précité ;
Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

Considérant que l'intimé sollicite le déguerpissement des appelants en estimant qu'ils sont des occupants sans titre ni droit ;
Considérant qu'à l'analyse des pièces versées aux débats, il ressort que contrairement à ce qu'affirme l'intimé, ses adversaires disposent des droits réels immobiliers sur le terrain litigieux confirmés par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme ;
Considérant en effet que figure au dossier un contrat administratif de vente daté des 06 octobre 2017 et 18 juin 1998 par lequel l'Etat de Côte d'Ivoire représenté par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme a vendu pour la somme de 3.017.520 francs cfa le lot 550 ilot 33 de l'opération Koumassi 2ème tranche litigieux à feu SANOGO Moussa qui en a entièrement acquitté le prix d'achat ;
Considérant en outre que par divers courriers émanant dudit ministère versés au dossier que feu SANOGO Moussa est reconnu comme propriété de ce terrain ;
Considérant qu'en droit, seuls les occupants dépourvus de titre et de droit, peuvent faire l'objet de déguerpissement ; à contrario, ne peuvent faire l'objet d'une telle mesure des occupants disposant de droit ou d'un titre régulier ;
Considérant qu'il est clairement établi que les appelants ont des droits légitimes sur le terrain qu'ils occupent ;
Qu'il en résulte que c'est à tort que le tribunal a ordonné le déguerpissement des appelants alors qu'ils disposent bel et bien des droits réels immobiliers sur ledit terrain qu'ils ont hérité de leur père ;
Considérant qu'il y a lieu d'infirmer le jugement en toutes ses dispositions et de statuer à nouveau en déboutant d'une part l'intimé de sa demande en déguerpissement formulée contre les ayants droit de feu SANOKO Moussa, et en déclarant sans objet les demandes de sursis à statuer et de faux incident civil formées par ceux-ci ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimé HODROJE Youssef succombe ;

Qu'il convient en application de l'article 149 du code de procédure civile, de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare les ayants droit de feu Moussa recevables en leur appel relevé du jugement civil n°500 rendu le 18 avril 2016 par le tribunal de première instance d'Abidjan-plateau ;

Au fond

Les y dit bien fondés ;

Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau ;

Dit que les ayants droit de feu MOUSSA Sanoko ne sont pas des occupants sans titre ni droit du terrain litigieux ;

Déboute monsieur HODROJE Youssef de sa demande en déguerpissement formulée contre les ayants droit de feu MOUSSA Sanoko ;

Déclare sans objet les demandes de sursis à statuer et de faux incident civil ;

Condamne monsieur HODROJE Youssef aux dépens ;

Fait, jugé et prononcé publiquement les, jour, mois et an que dessus ;

Ont signé le président et le greffier.

N°033 97 66

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 SEPT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 72
N° 1495 Bord. 548 / 94
REÇU : Vingt quatre mille francs

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