

O.L

N° 503/19

DU 26/07/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE ET

COMMERCIALE

GROSSE EXPEDITION  
Délivrée, le 20/08/19  
à 13 AOUT 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE

DU VENDREDI 26 JUILLET 2019

AFFAIRE :

Mme AYHOOU  
SOPHIE

(Me KOUSSEMOU P.

Jeanne Françoise  
Victoire)

CONTRE

1/ Mr SIBY BADRA

ALIOU

2/ M. TRAORE

ZOUMANA MOUSSA

3/ YAPO JEAN-

JACQUES

(Me BELLO SOPHIA)

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt six juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur TAYORO FRANCK TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

Mme ATTE KOKO ANGELINE épouse OGNI SEKA et Mme MAO CHAULT épouse SERI, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître OUIKE LAURENT, Greffier :

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

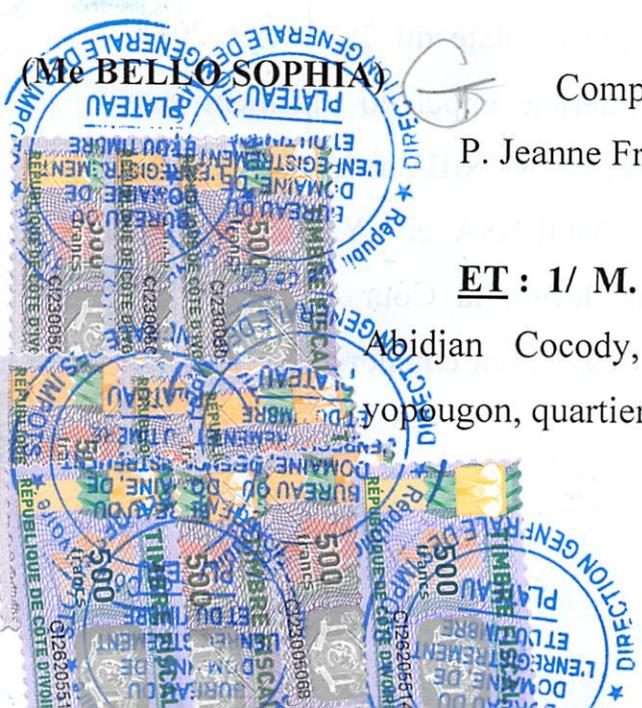
ENTRE : Mme AYHOOU SOPHIE : Née le 07 février 1957 à Memni (Alépé), de nationalité ivoirienne, Enseignante résident à Abobo-Té, de nationalité ivoirienne,

APPELANTE ;

Comparant et concluant par le canal de Me KOUSSEMOU P. Jeanne Françoise Victoire, avocat à a cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;

ET : 1/ M. SIBY BADRA ALIOU : Né le 26 février 1971 à Abidjan Cocody, de nationalité ivoirienne, résident à Abidjan-yopougon, quartier Maroc, lot N°562 îlot 52 ;



**2/ M. TRAORE ZOUMANA MOUSSA** : Né le 15 décembre 1978 à Divo, de nationalité française, Agent commercial, domicilié à Abidjan Cocody, 01 BP 12496 Abidjan 01 ;

Comparant et concluant par le canal de la SCPA KONE-N'GUESSAN-KIGNELMAN, Avocats à la Cour, leur Conseil ;

**3/ YAPO JEAN-JACQUES** : Né le 06 septembre 1951) Memni (Alépé), de nationalité ivoirienne, Employé à la retraite, résident à Abidjan ;

Comparant et concluant par le canal de Me BELLO SOPHIA, Avocat à la Cour, son Conseil ;

**INTIMES** ;

**D'AUTRE PART** ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance de Yopougon, statuant en la cause en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement contradictoire n° 27/CH/D du 31 juillet 2018 R.G. n° 1173/2018 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 28 février 2018, Mme AYHOUE SOPHIE a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné M. SIBY BADRA ALIOU, M. TRAORE ZOUMANA MOUSSA et YAPO JEAN-JACQUES à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 29 mars 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° 321/19 de l'année 2019

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 21 juin 2019 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 de ce jour ;

Advenue cette audience, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

#### **LA COUR** ;

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public, en date du;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier de justice en date du 28 février 2018, Madame AHYOUO SOPIE interjetait appel du jugement civil 27/2018 du 31 juillet 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance de Yopougon ; qui dans la cause a statué ainsi qu'il

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

Déclare madame AYHOUE SOPIE recevable en son action ;

Met hors de causes monsieur SIBY BADARA ALIOU ;

La déboute de toutes ses conclusions, comme mal fondées ;

La condamne aux dépens » ;

Au soutien de son appel, dame AYHOUE SOPIE fait grief aux premiers juges d'avoir laissé monsieur SIBY BADARA ALIOU hors de cause alors que plusieurs raisons inclinent à sa mise en cause, notamment le fait que :

- Depuis le 17 novembre 2008, date de l'entame des travaux de construction constaté par un huissier de justice, il savait que la parcelle de terrain formant le lot n°562 ilot 52 était litigieuse ;

- Le caractère litigieux de la parcelle, résultait de l'assignation en annulation de vente initiée à son encontre le 15 décembre 2018 ;

- Il savait que la parcelle de terrain formant le lot n°562 ilot 52 ne lui appartenait pas puisque la vente conclue entre lui et monsieur YAPO JEAN JACQUES avait déjà fait l'objet d'annulation judiciaire le 29 décembre 2009 avant qu'il ne

cède le 13 mai 2011, la parcelle de terrain litigieuse à monsieur TRAORE ZOUMANA MOUSSA;

- Il a obtenu frauduleusement le 03 juillet 2009 la délivrance d'un certificat de propriété ;

- Il a sollicité un règlement amiable, en proposant le rachat de la parcelle de terrain à un prix dérisoire ;

Dame AYHOUE SOPIE fait également grief d'avoir retenu la bonne foi de monsieur SIBY BADARA ALIOU d'autant que l'action en annulation de vente initiée le 15 décembre 2008 était encore pendante, lorsque celui-ci a obtenu l'ensemble de ses titres de propriété, lettre d'attribution du 14 janvier 2009 et certificat de propriété du 03 juillet 2009 ;

Elle relève que monsieur SIBY BADARA ALIOU ne disposait d'aucun titre de propriété, au moment où il était assigné en justice ;

Elle indique qu'en raison du caractère désormais définitif du jugement du 29 décembre 2009 ayant prononcé l'annulation de la vente conclue par son ex-époux, confirmé par la Cour d'Appel d'Abidjan, le 30 novembre 2012, monsieur SIBY BADARA ALIOU n'est plus fondé à plaider sa bonne foi ;

Poursuivant elle ajoute qu'il en va de même pour le second acquéreur TRAORE ZOUMANA, lequel a cessé d'être de bonne foi, du moment où il n'ignore pas les vices affectant la vente, conclue entre lui et monsieur SIBY BADARA ALIOU;

Relativement aux dommages intérêts, elle soutient que l'occupation de la parcelle de terrain litigieuse entreprise par monsieur TRAORE ZOUMANA MOUSSA est irrégulière, et l'empêche d'accéder depuis dix (10) années à son bien immobilier ;

C'est pourquoi, elle entend voir la Cour, infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau, accéder favorablement à sa demande en démolition et paiement de dommages intérêts ;

En réplique, messieurs SIBY BADARA ALIOU et TRAORE ZOUMANA MOUSSA plaident par conclusions écrites du 03 mai 2019, le débouté de l'appel de dame AYHOOU SOPIE en faisant valoir que celle-ci a renoncé implicitement au bénéfice de sa demande en démolition ;

En effet, ils révèlent que celle-ci a été autorisé judiciairement par la Juridiction Présidentielle de la Cour d'Appel d'Abidjan et ce suivant ordonnance sur requête n°135/2019 du 28 mars 2019 à décaisser les fonds séquestrés à la CARPA, pour réaliser des travaux de réhabilitation de l'immeuble bâti par monsieur SIBY BADARA ALIOU sur la parcelle de terrain semi bâti sise à Yopougon Adjamé, formant le lot n°562 îlot 52 ;

Ils affirment que l'entretien d'un immeuble et la demande en démolition ne sont pas conciliable ;

C'est à bon droit, estiment-ils, que les premiers juges ont laissé monsieur SIBY BADARA ALIOU hors de cause d'autant que pour avoir cédé le lot et l'immeuble y bâti à monsieur

TRAORE ZOUMANA MOUSSA, il n'a plus aucun droit à faire valoir sur la parcelle de terrain semi bâti sise à Yopougon Adjamé, dont s'agit ;

En ce qui concerne monsieur TRAORE ZOUMANA MOUSSA, soulignent-ils, le jugement de divorce comportant homologation de la convention de partage dont se prévaut dame AYHOUE SOPIE, pour n'avoir pas fait l'objet de publication au livre foncier, ne lui est pas opposable et ce en application des dispositions des articles 20 et 21 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;

En tout état de cause, ils affirment que monsieur TRAORE ZOUMANA MOUSSA a régulièrement acquis le lot litigieux et les constructions y édifiés, de monsieur BADRA ALIOU SIBY, qui était lui-même détenteur, d'un certificat de propriété du 03 juillet 2009 ;

Rien n'indiquant qu'il a acquis de mauvaise foi le bien immobilier litigieux, ils entendent voir la Cour, confirmer en toutes ses dispositions, le jugement entrepris ;

En réponse, dame AYHOUE SOPIE plaide la forclusion de messieurs SIBY BADRA ALIOU et TRAORE ZOUMANA MOUSSA, au motif que lesdits intimés ont déposé hors délai leurs conclusions en répliques le 03 mai 2019, soit deux (02) mois après la signification le 28 février 2019 de l'acte d'appel ;

Elle déclare n'avoir jamais renoncé à sa demande en démolition d'autant que sa demande en réhabilitation de l'immeuble, participe de la gestion de bon père de famille ;

Monsieur YAPO JEAN JACQUES n'a fait valoir aucun moyen de défense ;

Le Ministère Public conclut à la confirmation du jugement attaqué ;

### **SUR CE**

#### **EN LA FORME**

- **Sur le caractère de la décision**

Considérant que les intimés ont eu connaissance de la présente procédure, qu'il convient de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

- **Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que l'appel de dame AYHOUE SOPIE été régulièrement interjeté, selon les forme et délai légaux ; qu'il sied de le déclarer recevable ;

- **Sur l'exception de forclusion**

Considérant qu'il n'est pas contesté par madame AYHOUE SOPIE qu'à l'évocation de la cause, le 29 mars 2019, la procédure a été renvoyée au 17 mai 2019 pour les intimés; qu'en ayant renvoyé la cause et les parties à l'audience du 17 mai 2019 pour les répliques de l'intimé, la Cour a entendu relever de la forclusion, toutes les parties à l'instance ; que pour preuve, ce fut après les conclusions en répliques du 03 mai 2019 des intimés, jugées tardives par dame AYHOUE SOPIE, qu'elle-

même a déposé ses écritures, contenant l'exception de forclusion ; d'où il suit qu'il y a lieu de rejeter, ladite exception, comme infondée ;

### **AU FOND**

- **Sur la mise hors de cause de monsieur SIBY BADARA ALIOU**

Considérant qu'il est constant que les titres de propriété obtenus par monsieur SIBY BADARA ALIOU, notamment le certificat de propriété du 03 juillet 2009 n'ont pas fait l'objet d'annulation par la Chambre Administrative de la Cour Suprême ;

Qu'il est non moins constant que ce fut postérieurement à la vente notariée conclue le 13 mai 2011 entre messieurs SIBY BADRA ALIOU et TRAORE ZOUMANA qu'intervint le 07 septembre 2011, la signification du jugement n°1402 du 29 décembre 2009 ayant annulé la vente conclue avec son-ex époux et la mesure d'arrêt des travaux ;

Qu'il faut en déduire qu'au moment de la seconde vente critiquée entreprise par monsieur SIBY BADRA ALIOU, le jugement d'annulation n°1402 du 29 décembre 2009 dont se prévaut l'appelante, n'était pas encore devenu définitif ;

Ladite vente ayant transféré la propriété du bien immobilier litigieux, à monsieur TRAORE ZOUMANA et ainsi dépouillé le cédant de tout droit sur la parcelle de terrain sise à Yopougon Adjamé, formant le lot n°562 îlot 52, c'est à bon droit

que les premiers juges ont mis hors de cause, monsieur SIBY  
BADRA ALIOU;

Qu'il suit qu'il y a lieu de confirmer le jugement rendu sur  
ce point ;

- **Sur la demande en démolition**

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 555  
du code civil, que si le propriétaire du fonds demande la  
suppression des constructions, elle est faite aux frais de celui qui  
les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut être  
condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu pour le préjudice  
que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds ;

Qu'il est constant que, monsieur TRAOZE ZOUMANA  
est détenteur, sur la parcelle de terrain sise à Yopougon Adjamé,  
formant le lot n°562 îlot 52, d'un certificat de propriété, n'ayant  
pas fait l'objet d'annulation,

Qu'il est non moins constant que contrairement à  
TRAORE ZOUMANA, madame AYHOOU SOPIE ne dispose  
d'aucun certificat de propriété ou arrêté de concession définitive  
sur ladite parcelle, alors et surtout que :

- D'une part, elle ne rapporte pas la preuve qu'au  
moment du partage, la parcelle de terrain litigieuse était  
immatriculée en son nom ou a fait l'objet postérieurement,  
d'immatriculation en son nom ;

- D'autre part, elle ne se prévaut d'aucune signification faite à TRAORE ZOUMANE du jugement d'homologation de partage, ou de la publication dudit jugement au livre foncier ;

Qu'en application des dispositions de l'article 555 précité, la demande en démolition ne peut favorablement être accueillie qu'autant que l'action en démolition émane du propriétaire du bien immobilier, souffrant des constructions édifiées, par un tiers et de la preuve de la mauvaise foi, de ce dernier;

Considérant que Dame AYHOUCO SOPIE ayant échoué à démontrer l'irrégularité de la vente conclue entre monsieur SIBY BADRA ALIOU et TRAORE ZOUMANA et partant leur mauvaise foi, il y a lieu de déclarer mal fondé son appel et partant de confirmer le jugement entrepris ;

- **Sur les dépens**

Considérant que Dame AYHOUCO SOPIE succombe, qu'il lui faut supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

**EN LA FORME**

- Reçoit dame AYHOUCO SOPIE en son appel ;
- Rejette l'exception de forclusion par elle soulevée ;

AU FOND

- Déclare mal fondé l'appel de madame AYHOOU SOPIE ;
  - L'en déboute ;
  - Confirme en toutes ses dispositions, le jugement civil contradictoire n°27/2018 du 31 juillet 2018 attaqué ;
  - Condamne madame AYHOOU SOPIE aux dépens ;
- Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

1150339755

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 14 AOUT 2018

REGISTRE A. J. Vol. 188, F° 27

N° 225 Bord. 27

REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre