

24.070

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

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

G.A.M

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

AUDIENCE DU VENDREDI 05 AVRIL 2019

**N° 292
DU 05/04/2019**

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

2^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

Mme SAGNO BIELA GOPOU

(Me ZEBE GUILLAUME)

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi cinq avril deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Monsieur TIE BI FOUA GASTON et Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

C/

ENTRE :

LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE KARYA

Madame SAGNO BIELA GOPOU, née en 1930 à SOLOUTA(Guinée) ménagère, demeurant à Abidjan Cocody Danga villa n°8 ;

**(SCPA HOUPHOUET-
SORO-KONE ET
ASSOCIES)**

APPELANTE ;

Représentée et concluant par Maître ZEBE GUILLAUME, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE KARYA, par abréviation SCI KARYA, au capital de 1.000.000 FCFA, immatriculée au registre du commerce et du Crédit mobilier d'ABIDJAN sous le numéro CI-ABJ-2009-B-6526, ayant

pour siège social à Abidjan-Cocody, agissant aux poursuites et diligences de son gérant de nationalité ivoirienne Monsieur SEKLAOUI MOHAMED ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par la SCPA HOUPHOUET-SORO-KONE ET ASSOCIES, Avocat à la Cour, son conseil ;

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, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°272/CIV 3F du 13/03/2017, enregistré au Plateau le 21 avril 2017(reçu : dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 02 mai 2017, dame SAGNO BIELA GOPOU a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncée et a, par le même exploit assigné la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE KARYA, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 14 Juin 2017 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 837 de l'année 2017 ;

Par arrêt avant dire droit N°493 du 10/11/2017, la Cour d'Appel de Céans a ordonné une mise en état à l'effet de faire établir, par dame SAGNO BIELA GOPOU, le faux allégué ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 29/06/18 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 26/10/18 a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer Madame SAGNO BIELA GOPOU veuve BODA recevable en son appel ;

L'y dire bien fondée ;

Infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau ;

Dire que la villa bâtie sur la parcelle B de l'îlot n°8 de Cocody Danga Sud, Objet du Titre foncier 9998 de la Circonscription Foncière de

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;
Vu l'arrêt avant dire droit n°493/2017 du 10 novembre 2017 ;
Vu les conclusions du ministère public en date du 30 mai 2018 ;
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 02 mai 2017, madame SAGNO Biéla Gopou, ayant pour conseil Maître ZEBE Guillaume, Avocat à la Cour, a interjeté appel du jugement civil n°272/CIV3F rendu le 13 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 en premier ressort ;

Déclare la Société Civile Immobilière KARYA par abréviation SCI KARYA recevable en son action ;

Rejette la demande d'inscription de faux ;

Dit la SCI KARYA bien fondée en son action;

Ordonne le déguerpissement de SAGNO BIELA GOPOU de la parcelle de terrain urbain bâtie située à Abidjan Cocody Danga-sud, formant la parcelle B de l'ilot n° 8, d'une superficie de 597 m², objet du titre foncier n°9998 de la circonscription foncière de Bingerville, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne en outre l'exécution provisoire de la décision ;

Met les dépens de l'instance à la charge de SAGNO BIELA GOPOU» ;

Au soutien de son appel, madame SAGNO Biéla Gopou expose que le sénateur BIAKA Boda a successivement contracté mariage avec elle en 1944 et avec YOH MAHO en 1945 devant l'officier d'état civil de N'Zérékoré en république de Guinée où celui-ci exerçait en qualité de médecin ;

Elle indique qu'à la fin de sa mission dans ce pays, BIAKA BODA est retourné en Côte d'Ivoire avec elle pour y poursuivre son activité professionnelle et celle de sénateur au palais de Luxembourg en France jusqu'à sa disparition en janvier 1950 ; qu'à la suite de son décès, sa succession a été liquidée par acte notarié en date du 21 décembre 1954, entre OBOU Biaka Joseph, le cousin germain du défunt, et elle, et depuis lors, elle perçoit du Sénat français une pension, en qualité de veuve du sénateur BIAKA Boda ; que le Président Félix HOUPHOUET-BOIGNY, compagnon de lutte de son défunt époux, l'a logée dans sa résidence puis par la suite lui a offert la maison bâtie sur la parcelle B de l'ilot n°8 sise à Cocody Danga qui a fait l'objet de l'arrêté ministériel n°

285/MCU/CAB/DOM du 29 juillet 1968, lui en accordant la concession définitive ;

Elle fait noter que contre toute attente, la Société Civile Immobilière KARYA a entrepris, le 11 novembre 2015, son expulsion de cet immeuble, au motif qu'elle en est la propriétaire en vertu d'un certificat de mutation de propriété foncière établi à la suite de la cession à elle faite par les sieurs BIAKA Désiré et KOUASSI Fidèle Innocent, se disant ayants droits de feu de YOH MAHO, veuve BIAKA BODA, sa coépouse ;

Elle ajoute que pour justifier cette qualité, ceux-ci ont produit un jugement d'hérédité dressé le 05 mars 2014 sous le n°104 par le Tribunal de première Instance d'Abidjan Plateau, aux termes duquel ils sont les seuls héritiers de feu YOH MAHO, alors qu'ils font partie des neuf (09) enfants de feu BIAKA Simone, fille de feu YOH MAHO ;

Elle fait observer qu'elle est la veuve BIAKA BODA désignée dans par l'arrêté de concession définitive du 29 juillet 1968 ; elle, SAGNO Biela Gopou, encore en vie et résident toujours dans la maison et non pas feu YOH MAHO ;

Estimant qu'elle est en voie d'être dépossédée de sa maison sur la base de faux documents, notamment d'un acte d'hérédité contenant de faux renseignements, elle a soulevé le faux incident civil à l'effet de démontrer la fausseté des pièces utilisées pour conclure la vente par acte notarié ; Cependant, le premier juge a rejeté sa demande, en méconnaissance des dispositions prévues en la matière refusant d'ordonner le dépôt au greffe de la pièce arguée de faux, de l'entendre sur les moyens qu'elle invoque et d'inviter la SCI KARYA à déclarer si elle entendait se servir de la pièce arguée de faux ;

Au contraire, relève-t-elle, le Tribunal, se fondant sur les titres qu'elle estime faux a rendu une décision d'expulsion dont les effets risquent de compromettre gravement et irrémédiablement ses intérêts ;

Pour toutes ces raisons, elle sollicite de la Cour d'infirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris et, statuant à nouveau, la déclarer propriétaire de la villa bâtie sur la parcelle B de l'ilot n° 8 de Cocody Danga Sud, objet du titre foncier n°9998 de la Circonscription Foncière de Bingerville et débouter la SCI KARYA de sa demande d'expulsion comme mal fondée ;

A l'appui de ses prétentions, elle verse au dossier plusieurs pièces dont l'acte notarié de partage de la succession de feu BIAKA BODA en date du 26 novembre 1954, un relevé des pensions du mois d'octobre 2015, l'arrêté n°285/MCU/CAB/DOM du 29 juillet 1968 relatif à la parcelle urbaine litigieuse ainsi que l'acte notarié de vente en date du 10 juin 2014 de ladite parcelle ;

Pour sa part, la SCI KARYA concluant par le canal de son conseil, la SCPA HOUPHOUËT-SORO-KONE, Avocats à la Cour, sollicite la confirmation du jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Elle soutient qu'elle a régulièrement acquis l'immeuble litigieux au vu des pièces produites par messieurs BIAKA Désiré et KOUASSI Fidèle Innocent dont un acte d'hérédité établissant les qualités héréditaires de ceux-ci à l'égard de feu YOH MAHO, veuve BIAKA BODA et que la propriété de ladite maison lui a été déjà transférée par le certificat de mutation de propriété foncière produit au dossier;

Par arrêt avant dire droit n°837/2017, rendu le 10 novembre 2017, la Cour d'Appel de céans a déclaré madame SAGNO Biela Gopou recevable en sa demande de faux incident civil ;

Ordonné une mise en état de l'affaire à l'effet de voir établir, par madame SAGNO Biela Gopou, le faux allégué ;

Ordonné, en conséquence, le dépôt au greffe de la Cour de la pièce arguée de faux, en l'occurrence l'acte notarié dressé le 10 juin 2014, par devant Maître SYLLA Sokona, Notaire, entre messieurs KOUASSI Fidèle Innocent et Désiré Morou BIAKA ainsi que l'acte d'hérédité n°104 établi le 05 mars 2014;

Au cours de la mise en état chacune des parties a réitéré ses déclarations antérieures ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de l'arrêt

La Société Civile Immobilière KARYA est représentée;

Il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Il n'est pas établi que le jugement querellé a été signifié de sorte que le délai d'appel n'a pas couru ;

En conséquence, l'appel interjeté le 02 mai 2017 est recevable pour être intervenu dans les formes et délais légaux ;

AU FOND

Sur la qualité de propriétaire de madame SAGNO Biela Gopou

Madame SAGNO Biela Gopou sollicite qu'il lui soit reconnue la qualité de propriétaire de la villa litigieuse au motif d'une part que le jugement d'hérédité n°104 du 05 mars 2014 du Tribunal de première Instance d'Abidjan Plateau, dont il résulte que messieurs KOUASSI Fidèle Innocent et Désiré Morou BIAKA sont les seuls héritiers de feu YOH MAHO et les actes notariés de vente sous conditions suspensives du 10 juin et portant réalisation des conditions suspensives du 08 août 2014 sont faux et d'autre part qu'elle est la véritable veuve BIAKA BODA, visée dans l'arrêté de concession définitive du 29 juillet 1968 ;

Il résulte des pièces produites au dossier et des déclarations des parties au cours de la procédure de faux incident civil ordonnée par la Cour, notamment de l'acte de notoriété n° 3384 du 1^{er} avril 2014 déterminant la qualité des héritiers de feu BIAKA Simone, que les nommés KOUASSI Fidèle Innocent et Désiré Morou BIAKA ne sont pas les seuls ayants droit de la défunte ; qu'ainsi le jugement n°104 rendu le 05 mars 2014 postérieurement à l'acte de notoriété désignant les susnommés comme seuls héritiers de BIAKA Simone et subséquemment les actes notariés de vente sous conditions suspensives du 10 juin et portant réalisation des conditions suspensives du 08 août 2014 passés entre la SCI KARYA et messieurs KOUASSI Fidèle Innocent et Désiré Morou BIAKA en vertu dudit jugement, sont faux ;

Il est constant comme s'induisant de l'acte de mariage n°35 du 03 novembre 1944 du registre d'état civil de Zérékoré et du jugement supplétif d'acte de naissance n°27 du 05 septembre 1945 versés au dossier par les parties que feu BIAKA BODA avait régulièrement contracté mariage avec madame SAGNO Biela Gopou et madame YOH MAHO devant l'officier d'état civil de N°Zérékoré en république de Guinée ;

De ce qui précède, il ressort qu'en application des lois en vigueur au décès de BIADA BODA, ses deux épouses avaient la qualité de veuves de sorte que l'appelante ne peut valablement prétendre être la « véritable » veuve désignée dans l'arrêté de concession définitive de l'immeuble litigieux en date du 29 juillet 1968 ;

En tout état de cause, aux termes de l'article 9 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, « la pleine propriété des terrains urbains immatriculés au nom de l'Etat est conféré par un arrêté de concession définitive.

La mutation de la propriété des terrains urbains ayant fait l'objet d'un arrêté de concession définitive, se fait par acte authentique et donne lieu à la

délivrance d'un certificat de mutation de propriété foncière délivré par le Conservateur de la propriété foncières et des hypothèques » ;

Pour attester sa propriété de la villa bâtie sur la parcelle B de l'ilot n° 8 de Cocody Danga Sud, objet du titre foncier n°9998 de la Circonscription Foncière de Bingerville, la SCI KARYA produit au dossier le certificat de mutation de propriété foncière n°4001530 du 08 juillet 2014 portant transfert à son profit des droits sur le terrain urbain bati, formant la parcelle B de l'ilot 8 du plan du lotssement d'une contenance de 597 m² sis à cocody Danga dans la commune d'Abidjan, objet du titre foncier n°9998 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Dès lors, il convient de constater que les droits de propriété portant sur l'immeuble litigieux ont été transmis à la SCI KARYA par le certificat de mutation sus indiqué ;

Cet acte administratif qui n'a pas fait l'objet de retrait ni d'annulation par une décision administrative ou judiciaire continue de déployer au profit de son titulaire, la SCI KARYA ;

Il sied en conséquence de dire madame SAGNO Biela Gopou mal fondée en sa demande ;

Sur la demande en expulsion

Il s'infère des développements précédents que la SCI KARYA est propriétaire de la villa occupée par madame SAGNO Biela Gopou qui ne justifie pas son occupation des lieux, ni par un contrat de bail la liant à la SCI KARYA, ni par une quelconque permission de celle-ci ;

En conséquence, il convient de dire que la SCI KARYA est bien fondée à demander l'expulsion de madame SAGNO Biela Gopou desdits lieux ;

Dès lors, il sied de confirmer le jugement querellé en ce qu'il a ordonné l'expulsion de madame SAGNO Biela Gopou du terrain urbain bati, formant la parcelle B de l'ilot 8 du plan du lotssement d'une contenance de 597 m² sis à cocody Danga dans la commune d'Abidjan, objet du titre foncier n°9998 de la circonscription foncière de Bingerville, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Madame SAGNO BIELA GOPOU succombe ;

Il échet de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

En la forme

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

Déclare Madame SAGNO Biela Gopou recevable en son appel ;

Au fond

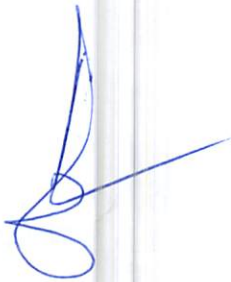
L'y dit mal fondée ;

Confirme le jugement entrepris en toutes dispositions ;

Met les dépens à la charge de madame SAGNO Biela Gopou;

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

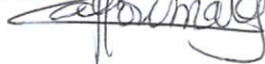
Et ont signé le Président et le Greffier.



1102005902

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 11.01.2019
REGISTRE A.J. Vol. 118 F° 025
N° 118 Bord 1
REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre



Bingerville, est la propriété de Madame SAGNO BIELA GOPOU veuve BIAKA BODA ;

Ordonner la restitution dudit bien à Madame SAGNO BIELA GOPOU VEUVE BIAKA BODA ;

Condamner la Société Civile Immobilière KARYA dite SCI KARYA .

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 05 avril 2019;

Advenue l'audience de ce jour Vendredi 05 avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

