

G/S

N° 554 CIV
DU 15/12/2017

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

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

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 15 DECEMBRE 2017

AFFAIRE :

LA STE SCI BELLEVUE

(Me MYRIAM DIALLO)

C/

LA STE SCI LE BAOBAB

(Me ANTOINE GEORGE)

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi quinze Décembre deux mil dix sept**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,

Monsieur **MOUSSO GNAMIEN PAUL** et Monsieur **TRAORE DJOUHATIENE**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUDA**, Greffier,

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

ENTRE : La Société Civile Immobilière BELLEVUE, en abrégé SCI BELLEVUE au capital de 1.000.000 F CFA dont le siège social est situé à Abidjan Port de pêche, 01 BP 1232 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant, Monsieur Pierre ZAROUKIAN, de nationalité française, Administrateur de société, demeurant à Abidjan Zone 4, immeuble latitude 4, 5^{ème} étage, 01 BP 1232 Abidjan 01 ;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître Myriam DIALLO, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : La Société Civile Immobilière le BAOBAB en abrégé SCI LE BAOBAB au capital de 5.000.000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan, immeuble SAC Résidence latitude IV, Boulevard de Marseille G8, 18 BP 673 Abidjan 18, prise en la personne de son représentant légal ;



23 MAI 2018
GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

INTIMEE

Représentée et concluant par Maître Antoine Geoffroy, 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-Plateau, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N° 632 du 17 avril 2014 enregistré au Plateau le 06 mars 2015 (reçu : 18.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 03 juin 2014, la Société Civile Immobilière BELLEVUE a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné la STE SCI LE BAOBAB à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 13 juin 2014 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1115 de l'an 2014 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 07 avril 2017 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 25 novembre 2016 a requis qu'il plaise à la Cour déclarer l'appel de la Société Civile Immobilière BELLEVUE dite SCI BELLEVUE recevable ; L'y dire cependant mal fondée ; Confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

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 17 juin 2017, délibéré qui a été rabattu et la cause renvoyée au 17 novembre 2017 pour retenue. A cette date l'affaire a été mise en délibéré pour le 15 décembre 2017 ;

Advenue l'audience de ce jour, 15 décembre 2017, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit du 03 juin 2014, la société civile immobilière Bellevue en abrégé SCI Bellevue a relevé appel du jugement civil contradictoire numéro 632/CIV 1A rendu le 17 avril 2014 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui l'a déboutée de ses demandes en revendication d'usufruit, de jouissance de lieux et de répétition de l'Indu, formulées contre la SCI le Baobab ;

Au soutien de son appel, la SCI Bellevue expose que la société anonyme de construction Latitude 4 dite SAC Latitude 4 a été constituée le 05 avril 1978 pour une durée de sept (7) ans avec pour apport, le terrain objet du Titre Foncier numéro 25.545 de la Circonscription Foncière de Bingerville ;

Elle ajoute que le 10 novembre 1978, cette société représentée par ses administrateurs en l'occurrence Baulier et Callier, ont cédé à la SCI Bellevue, représentée par Zakourian Pierre, le droit de jouissance et d'usufruit de la terrasse au-dessus du quatrième (4^{ème}) étage par acte sous-seing privé du même jour ;

Elle affirme que par un avenant du 06 avril 1979, le prix de cession de cette opération a été fixée à soixante-six millions (66.000.000) de francs CFA avec la construction de deux appartements et d'un studio ;

Elle indique que les 30 mai et 12 octobre 1979, la société SAC Latitude 4 a bénéficié de deux prêts de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI garantis par une hypothèque de premier et deuxième rangs sur le titre foncier précisé :

Elle fait savoir que le 25 octobre 1995, la SGBCI a cédé sa créance sur la SAC Latitude 4 à la SCI Le Baobab tout en précisant dans

l'acte de cession, l'exclusion des appartements 4, 5, 9, 11, 13 et 16 de la garantie hypothécaire dont elle réclame la jouissance et l'usufruit ;

Elle fait valoir qu'en dépit de cette précision, la SCI le Baobab a engagé une procédure de saisie immobilière qui s'est achevée par l'adjudication à son profit, du titre foncier 25.545 ; elle précise qu'elle a servi à la SCI le Baobab, une sommation interpellative d'avoir à la tenir informée du titre en vertu duquel elle occupe ledit appartement au-dessus du 4^{ème} étage ;

Elle écrit que devant le silence de la SCI le Baobab, elle a assigné celle-ci à comparaître devant le Tribunal afin de se voir rétablir dans ses droits de jouissance et d'usufruit de la terrasse située au-dessus du 4^{ème} étage de l'immeuble bâti sur le titre foncier décrit plus haut et en conséquence, voir cette société condamnée à lui rembourser la somme de 270.000.000 F qu'elle a perçue du fait de l'exploitation de ladite terrasse ; elle conclut qu'en vidant sa saisine, le Tribunal a pris le jugement contre lequel elle a interjeté appel ;

Elle critique aussi bien le jugement que les prétentions de son adversaire la SCI le Baobab selon lesquels la SCI Bellevue ne peut tirer son droit d'usufruit et de jouissance d'une cession faite par un acte sous-seing privé parce que selon le Tribunal, suivant en cela la SCI le Baobab, l'article 5 du décret No 71-74 du 16 janvier 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières et l'article 8 de la loi numéro 70-209 du 10 mars 1970 portant annexe fiscale pour la gestion de l'année 1970 interdisent les actes sous-seings privés dans les transactions immobilières ;

Elle conteste cette assertion au motif que la société SAC Latitude 4 ayant été constituée sous l'empire du décret No 49-259 du 23 février 1959 portant règlement de la copropriété des immeubles divisés par appartements, les droits des associés ne pouvaient résulter que de la convention passée entre eux avant l'établissement de l'état descriptif de l'immeuble et le partage des lots ;

Pour elle, en l'absence de règlement de copropriété, la cession des droits d'usufruit et jouissance ne pouvait figurer dans un acte déposé au rang des minutes parce que les associés eux-mêmes n'y

étaient pas encore inscrits comme titulaires des droits ; elle révèle que dans l'acte de prêt, il est mentionné que « les engagements pris par la banque dans le premier acte des 29 et 31 mai 1979, relatifs aux appartements 4, 5, 9, 11, 13 et 16 sont retirés dans les présentes et acceptés par la SCI Le Baobab » ;

Elle demande à la Cour, d'infirmer le jugement querellé parce que la garantie hypothécaire ayant précisé son objet et son étendue, elle ne pouvait porter que sur cet objet à l'exclusion de tout autre ;

Pour sa part, la SCI Le Baobab explique que la société SAC Latitude 4 a été constituée en 1978 avec pour apport, le terrain objet du Titre Foncier numéro 25.545 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Elle précise que par acte sous seing privé du 10 novembre 1978, cette société représentée par ses administrateurs, a cédé à la SCI Bellevue représentée par Zaroukian Pierre, le droit de jouissance et d'usufruit de la terrasse au-dessus du 4^{ème} étage de l'immeuble ;

Elle fait savoir que le 12 octobre 1979, la SAC Latitude 4 a bénéficié de deux prêts de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI garantis par une hypothèque de premier rang de 148.500.000 F et une autre de second rang de 22.000.000 F sur le titre foncier 25.545 précité ;

Elle affirme que le 25 octobre 1995, la S6BCI a cédé sa créance sur la SAC Latitude 4 à la SCI Le Baobab qui a engagé une procédure pour saisir ledit immeuble sur le fondement de cette créance ; elle écrit que cette procédure a abouti à un jugement d'adjudication dudit immeuble au profit de la SCI Le Baobab ;

Elle fait valoir que pour contester cette décision, la SCI Bellevue lui a fait servir une assignation pour voir la SCI Le Baobab condamnée à la rétablir dans ses droits de jouissance et d'usufruit de la terrasse au-dessus de l'immeuble en cause ; elle note que par le jugement attaque, le Tribunal l'a déboutée de son action ;

Pour elle, ce jugement mérite confirmation parce qu'aux termes de l'article 5 du décret 71-74 du 16 février 1971, « tous faits, conventions

ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire doivent être conclus et passés par devant notaire» ; en outre, fait-elle remarquer, l'article 8 de la loi numéro 70-209 du 10 mars 1970 portant interdiction de tous actes sous seing privé en matière immobilière dispose : « tous actes à publier au livre foncier y compris ceux portant sur les transactions relatives à des plantations doivent être dressés par devant notaire. Sont assimilés aux actes notariés, les actes émanant des tribunaux et de l'administration des domaines.

Tous faits, conventions ou sentences, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermage non échu, doivent être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue. Ils ne peuvent être authentifiés par le dépôt au rang de minutes d'un notaire » ;

Elle en conclut que sur le fondement de ces deux dispositions, l'acte sous seing privé auquel se réfère la SCI Bellevue est nul de nullité absolue et ne peut, par conséquent, créer de droits au profit des signataires ; elle réclame que la société appelante-soit déclarée mal fondée en son appel et que la Cour confirme le jugement en cause ;

Le ministère public, sur le fondement des mêmes dispositions, conclut à la confirmation du jugement attaqué ;

MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ont comparu et conclu. Il convient de statuer par arrêt contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

En la forme

L'appel de la SCI Belle vue est conforme aux dispositions des articles 164 à 168 et 325 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; il y a donc lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Il est constant, ainsi que cela résulte des faits de la cause que la convention de prêt entre la SGBCI et la SAC Latitude 4 a donné en garantie de ce prêt, les droits sur l'immeuble duquel la société SAC Latitude 4 a pris le soin d'exclure certaines parties notamment les appartements 4, 5, 9, 11, 13 et 16 ; la validité de cette convention qui a été conclue par devant notaire n'étant pas remise en cause, ses stipulations relatives à la garantie ne peuvent être non plus remises en cause et sont par conséquent valables alors surtout que ladite convention a été passée par devant notaire ;

Aussi, convient-il de dire que la SCI Le Baobab n'est pas fondée à dire que la garantie s'étend aux appartements 4, 5, 9, 11, 13 et 16 situés au-dessus du 4^{ème} étage de l'immeuble objet du Titre Foncier numéro 25.545 de la Circonscription Foncière de Bingerville ;

Sur la répétition de la somme de 270.000.000 F représentant le gain perçu par la SCI Le Baobab du fait de l'exploitation de ladite terrasse, la S CI Belle Vue n'apporte pas la preuve que la SCI Le Baobab a exploité à des fins commerciales, les appartements précités ou la terrasse située au-dessus du 4^{ème} étage ; aussi, convient-il de la débouter de ce chef de demande ;

Sur les dépens

La SCI le Baobab ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit la SCI Bellevue en son appel ;

Au fond

L'y dit partiellement fondée ;

Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

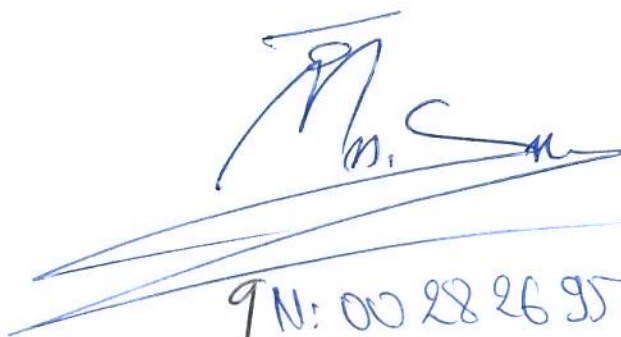
Dit que la garantie hypothécaire ne s'étend pas aux appartements 4, 5, 9, 11, 13 et 16 situés au-dessus du 4^{ème} étage de l'immeuble objet du TF 25.545 et que ces appartements n'ont jamais été adjugés à la SCI Le Baobab ;

Déboute cependant la SCI Belle Vue de sa demande en paiement de la somme de 270.000.000 F ;

Met les dépens à la charge de la SCI Le Baobab ;

En foi de quoi, le présent arrêt prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



N: 00 28 26 95
D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 11 AVR 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 29
N° 595 Bore 2041
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

