

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

6ème CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

**ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE N°909 DU 16/07/2019**

AFFAIRE

- 1- MADAME W.D
- 2- MADEMOISELLE L.O
- 3- MADEMOISELLE L.I
- 4- MADEMOISELLE L.R
- 5- MADAME L.B

C/

- 1- MONSIEUR B.G
- 2- MONSIEUR B.H
- 3- MADAME G.D

**LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 14 mai 2019 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit en date du 19 juin 2018 de Maître YAO N'GUESSAN Félix, huissier de justice à Odienné, W.D, L.O, L.I, L.R, L.B, tous ayants droit de feu L.L, ont relevé appel du jugement civil contradictoire n°567, RG N°125/2018, rendu le 17 avril 2018 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon dont le dispositif est le suivant :

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

Déclare madame W.D, L.O, L.I, L.R, L.B, tous ayants droit de feu L.L recevables en leur action ;

Les y dit cependant mal fondés ;

Les en déboute ;

Les condamne aux dépens de l'instance » ;

Il ressort des pièces du dossier que le 11 janvier 2018, W.D, L.O, L.I, L.R, L.B, ont assigné monsieur B.G, monsieur B.H et madame G.D en annulation de tous les actes établis à la suite de l'acte de reconnaissance de propriété délivré à feu B.G par madame G.D, en suspension des encaissements de loyers par les ayants droit de feu B.G, en rétrocession du lot n°591 ilot n°72 sis à Yopougon au quartier Koweït aux ayants droits de feu L.L;

Au soutien de cette action, les héritiers de feu L.L ont exposé que leur époux et père a acquis en 1989 et mis en valeur le lot n°591 de l'ilot 72 situé dans la commune de Yopougon au quartier Koweït ;

Ils ont indiqué que suite au décès de ce dernier le 15 octobre 1995, madame G.D, épouse de feu A.A à qui feu L.L avait confié la gestion de ce bien, l'a sans titre ni droit cédé à monsieur B.G;

Ils ont précisé qu'une attestation de reconnaissance de propriété en guise de preuve de ce transfert de propriété a été ensuite remise à ce dernier par madame G.D, et qu'avec ce document, monsieur B.G s'est fait délivrer plusieurs attestations faisant de lui le propriétaire de ce bien ;

Cependant, ont-ils fait remarquer, ces attestations du fait de leurs mentions contradictoires, montraient à l'évidence que ces actes étaient des faux, et notamment la reconnaissance de propriété délivrée par madame G.D à monsieur B.G sur la base de laquelle ces attestations ont été délivrées à monsieur B.G par le Comité d'aide à la restructuration du quartier Yopougon Koweït ;

Ils ont ajouté que pour établir ces irrégularités, ils ont sollicité et obtenu du président du tribunal de Yopougon une ordonnance de compulsoire en date du 07 septembre 2017 afin de pouvoir vérifier dans les archives de ce Comité d'aide à la restructuration du quartier Yopougon Koweït signataire de ces attestations, leur authenticité, mais n'ont pu y procéder suite au refus des responsables de ce comité; ce qui les obligea à porter plainte contre G.D à la Brigade de Gendarmerie de Yopougon;

Les appelants ont en outre relevé que la déclaration de madame G.D selon laquelle elle avait reçu procuration de feu L.L pour vendre son bien était sans fondement parce que la vendeuse n'a jamais rapporté la preuve de ce mandat qu'elle dit avoir reçu, et qu'en tout état de cause, ont-ils indiqué, ce contrat de vente supposé avoir été conclu au Bénin entre dame G.D et monsieur B.G n'aurait pas été conforme à la législation en vigueur en Côte d'Ivoire ;

En réplique, les ayants droit de feu B.G ont fait valoir que les demandeurs ne produisaient aucun titre de propriété au soutien de leur action ; Ils ont soutenu que c'est bien feu L.L qui avait donné procuration à madame G.D pour vendre son lot, et que la délivrance de l'attestation de propriété établie au Bénin au profit de leur père feu B.G, l'avait été du vivant de feu L.L et que ce dernier n'avait jamais contesté le droit de propriété du cessionnaire qui du reste, a toujours perçu les fruits de ce bien sans que L.L s'y oppose ;

Pour sa part, madame G.D, intervenante volontaire, a soutenu avoir reçu mandat de monsieur L.L pour vendre son lot n°591 ilot n° 72 et cela en 1992, tout en précisant que le cédant ne l'a jamais contesté jusqu'à son décès en 1995 ;

Elle a ajouté que le bien a été cédé au prix de quatre million cinq cent mille (4.500.000) francs, dont un acompte de trois millions (3.000.000) francs et un deuxième versement d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs ;

Par le jugement dont appel, le tribunal a déclaré les demandeurs mal fondés en leur action en revendication et les en a déboutés au motif qu'ils ne rapportent pas la preuve qu'ils ne justifient pas d'un arrêté de concession définitive établissant leur propriété sur le bien immobilier litigieux ;

Critiquant cette décision, les appelants reprochent au premier juge d'avoir ainsi statué, alors qu'il ne fait aucun doute que le lot n°591 ilot n° 72 bâti sis au quartier Koweït dans la Commune de Yopougon était la propriété de feu L.L leur auteur, sans compter que la vendeuse ne rapporte pas la preuve de la procuration qui lui a été prétendument donnée par ce dernier pour vendre son bien ;

Pour ces raisons, ils sollicitent l'infirmité du jugement attaqué et la restitution de leur bien et prient la Cour de faire droit à leur action ;

En réplique, les intimés plaident l'irrecevabilité de l'action de leurs adversaires pour défaut de qualité et d'intérêt pour agir de dame W.D, ainsi que l'exception de communication de pièces ;

Sur le moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt pour agir, les intimés soutiennent que madame W.D qui revendique la propriété du bien litigieux ne rapporte pas la preuve de sa qualité d'héritière, ni celle d'épouse commune en bien du de jure, parce qu'elle ne produit aucun document l'attestant à l'appui de ses allégations; Ils en déduisent que feu L.L a pu valablement décidé seul de disposer de ce bien;

Par ailleurs, font -ils valoir, l'acte d'hérédité sur lequel madame W.D fonde ses prétentions ne leur a pas été communiqué avant tout débat au fond et ils demandent qu'il le soit ou que les appelants soient déclarés irrecevables ;

Sur le fond du litige, les intimés relèvent que les appelants ne rapportent par aucun des titres prévus aux articles 1er du décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif au domaine urbain, et 3 de l'ordonnance n° 2013-

481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, la preuve du droit de propriété de leur auteur sur le bien concerné, alors qu'en application de l'article 1315 du code civil, c'est à eux qu'incombe cette preuve ;

Ils sollicitent par conséquent la confirmation du jugement entrepris ;

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

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Considérant que les intimés ont conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur 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 forme et délai prévus par les articles 164 et 168 du code de procédure civile ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

### **Au fond**

#### **Sur le moyen d'irrecevabilité de l'action des appelants tiré du défaut de qualité et intérêt pour agir**

Considérant que selon l'article 3 du code de procédure civile, l'action n'est recevable qu'à condition que le demandeur justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel, et qu'il ait la qualité et la capacité pour agir en justice ;

Considérant qu'en l'espèce l'intérêt des appelants est que le bien litigieux leur soit restitué parce qu'il était la propriété de leur auteur ;

Que dans ces conditions, aussi bien la veuve que les enfants du de cujus ont un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel à l'action qu'ils ont exercée ;

Considérant en outre que selon l'article 1er dudit code, toute personne physique ou morale peut agir devant les juridictions de la République de Côte d'Ivoire pour la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit ;

Considérant que les appelants sont toutes des personnes physiques et agissent pour la reconnaissance de leur droit ;

Qu'ils ont en définitive chacun, la qualité et intérêt pour agir ;

Considérant qu'il y a lieu pour ces raisons de rejeter le moyen soulevé ;

#### **Sur le moyen d'irrecevabilité de l'action des appelants tiré de l'exception de communication de pièces**

Considérant que cette exception a pour but d'exiger que soient communiquées à la partie qui la soulève, les pièces sur lesquelles la partie adverse entend fonder sa demande ou sa défense ;

Considérant que la pièce dont communication est exigée est un acte d'hérédité; Considérant que figure au dossier un acte de notoriété n°1952 établi le 23/08/2017 par le Cabinet des Tutelles du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Yopougon déterminant la qualité des héritiers de feu L.L;

Dès lors, connaissance en a été donnée par le juge à la partie qui l'a réclamée, en application de l'article 120 alinéa 2 de la loi susvisée ;

Considérant qu'en tout état de cause, les intimés ne contestent point que les appelants sont les héritiers de feu L.L;

Que c'est donc en vain qu'ils plaident l'exception de communication de pièces d'autant qu'ils n'ont subi aucun grief à cet égard ;

### **Sur le fond du litige**

Considérant qu' il est établi comme résultant des motifs du jugement attaqué, que toutes les parties reconnaissent que le lot n°591 îlot n°72 sis au quartier Koweït de la Commune de Yopougon, appartenait à feu L.L avant qu'il ne soit vendu par madame G.D à monsieur B.G, puisque dame G.D affirme que c'est L.L qui lui a donné procuration pour vendre ce bien et que ses déclarations sont confirmées par les ayants droit de feu B.G qui soutiennent que c'est monsieur L.L qui de son vivant a donné procuration à madame G.D, pour vendre son bien à leur auteur feu B.G;

Considérant donc que dans la mesure où il est constant que ce bien était la propriété de feu L.L, le premier juge ne pouvait sans se contredire, déclarer les ayants droits de feu L.L mal fondés en leur réclamation de ce bien litigieux parce qu'ils n'ont pas produit de titre pour justifier le droit de propriété de leur auteur sur ce bien, alors que dans le même motif de sa décision, il indique que les parties sont unanimes à reconnaître que le bien litigieux appartenait à feu L.L;

Considérant qu'en réalité l'objet de sa saisine n'était point la propriété du lot mais la régularité ou l'opposabilité de la cession de ce bien faite par G.D à feu B.G;

Considérant qu'il en résulte que le premier juge a manifestement erré en statuant comme il l'a fait et que c'est à juste titre que les appelants demandent l'infirmité de sa décision ;

Qu'il y a lieu ainsi de faire droit à leur action et de statuer à nouveau ;

Statuant à nouveau

Considérant qu'il est constant que le lot n°591, îlot n°72 sis au quartier Koweït dans la Commune de Yopougon était à l'origine de feu L.L;

Considérant qu'au terme de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement celui qui se prétend être libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Considérant qu'en l'occurrence, c'est dame G.D qui prétend avoir exécuté le mandat de vendre le bien à elle donné par feu L.L;

Que par conséquent, c'est à elle qu'il incombait de rapporter la preuve du mandat en vertu duquel elle a exécuté cette obligation ;

Considérant que force est de constater cependant qu'elle n'a point rapporté cette preuve ni en première instance ni en cause d'appel ;

Considérant qu'il en résulte que le contrat de vente par elle conclu avec feu B.G, n'a pu engager feu L.L ni à ses héritiers, faute pour ce dernier d'en avoir été partie, et qu'il ne leur est donc pas opposable ;

Qu'en conséquence, le bien objet de ladite vente n'a pu sortir du patrimoine de L.L de sorte qu'il continue de faire partie de la masse successorale revenant à ses ayants droits ;

Considérant qu'il convient dès lors, de déclarer ces ayants droit feu L.L bien fondés en leur action en réclamation du lot n°591 îlot n°72 appartenant leur auteur situé au quartier Koweït dans la Commune de Yopougon et ordonner la restitution de ce bien à leur profit ;

### **Sur les dépens**

Considérant que les intimés succombent ;

Il sied en application de l'article 159 du code de procédure civile, de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare les ayants droit de feu L.L recevables en leur appel ;

Les y dit bien-fondés ;

Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Dit que les ayants droits de feu L.L sont propriétaires du lot n°591 ilot n°72 sis au quartier Koweït dans la Commune Yopougon par dévolution successorale ;

Ordonne la restitution dudit bien par les ayants droits de feu B.G aux ayants droits de feu L.L

Condamne les intimés aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Céans, les jour, mois et an que dessus;

Et ont signé le Président et le Greffier.