

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

**ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE N° 674 DUII/06/2019**

AFFAIRE

Mme G .E EPOUSE. K  
Mme G.L  
Mme G. A . ET AUTRES

SCPA SORO BAKO ET ASSOCIES

C/

M. G.E.N  
Mme G .H. EPOUSE T  
M. Z. A ET 02 AUTRES  
BIAO -CI

SCPA LEX WAYS  
SCPA PAUL KOUASSI ET ASSOCIES

**LA COUR,**

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 02 juin 2015 ;

Vu l'arrêt avant-dire-droit n°05I/CIV du 15 janvier 2016 auquel il convient de se reporter ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Un litige portant sur le patrimoine successoral de feu A G ayant éclaté entre ses héritiers à savoir, d'une part, G E épouse K, G L, G A, G N, G M, G M C, G A T et A G E et d'autre part, G E N les premiers ont saisi le tribunal d'Abengourou d'une action en annulation de la vente d'un centre commercial situé à Abengourou et en restitution d'un entrepôt sis en zone industrielle de Koumassi prétendument reconnus comme propriétés de leur défunt père commun afin qu'ils soient incorporés à la masse successorale ;

Par jugement civil n°59 du 03 avril 2014, ce Tribunal a déclaré irrecevable leur action en annulation de la vente dudit centre commercial et au retour de ce bien dans la masse successorale pour défaut de qualité pour agir, déclaré également irrecevable la demande reconventionnelle de la BIAO-CI, autre partie au procès ;

En revanche, a déclaré recevable mais mal fondée leur action portant sur le retour de l'entrepôt de Koumassi dans la succession, faute par eux d'avoir rapporté la preuve que ledit bien était la propriété de leur père ;

Ayant relevé appel de cette décision suivant exploit d'huissier du 29 octobre 2014, par arrêt avant- dire-droit n°05I en date du 15 janvier 2016, la première chambre civile de la Cour d'Appel de céans a ordonné une enquête administrative confiée au Directeur du Cadastre avec pour mission de :

- fournir des informations concernant les différents propriétaires de l'immeuble sis à Koumassi industriel, lot n°12 îlot 122, morcellement du TF 7590, depuis son existence jusqu'à ce jour ;
- dire si l'acquisition de cet immeuble par Monsieur G E N a été faite suite au décès de son père, A G ou si cette acquisition résulte d'un acte personnel de celui-ci ;
- communiquer si possible tous documents utiles relativement à l'immeuble litigieux ;

Accomplissant cette mission, le Directeur du cadastre adressait un courrier n°0I06 du 11 février 2019 au greffier en chef de la Cour d'Appel portant en objet : Informations relatives à l'immeuble sis à Koumassi zone industrielle se rapportant à l'affaire G E épouse K contre G E N, duquel il résulte les informations suivantes:

1-à l'origine, le titre foncier n°I2 073 de Koumassi, créé à la demande de la Direction du Domaine Urbain au nom de l'Etat de CI comprenait :

- Les logements de la SOGEFIHA (TF 14 928 de Koumassi) ;
- 10 lots de 1250 m<sup>2</sup> chacun et couvrait une superficie initiale de 3 hectares 50 ares 00 centiares

2-les lots numéros 120 et 122 constituent le solde du titre foncier n°I2 073 de Koumassi ; les autres lots ayant déjà faits l'objet de morcellement à la demande des tiers ;

3-monsieur G E N n'a pas introduit de demande de titre foncier dans nos services ;

4-toutefois, il est connu dans le fichier fiscal sous le numéro de compte contribuable 9803782-H et paie l'impôt foncier sur les deux (2) lots numéro 120 et 122 depuis 1998 ;

Le Ministère Public, à qui le dossier de la présente procédure a été communiqué, a conclu qu'il plaise à la Cour, confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

**SUR CE**

**AU FOND**

**Sur la demande en annulation de la vente du centre commercial d'Abengourou**

Considérant que les appelants font grief au jugement déféré d'avoir déclaré leur action en annulation de la vente conclue entre la BIAO-CI et leur frère, G E N, portant sur le centre commercial, irrecevable pour défaut de qualité pour agir, alors que ladite vente ayant été faite en fraude de leurs droits, ils ont intérêt à agir ;

Mais considérant que les conditions de recevabilité de l'action prescrites par l'article 03 du code de procédure civile, commerciale et administrative, étant cumulatives, le défaut d'une seule condition suffit à rendre l'action irrecevable ;

Que la nullité sollicitée étant une nullité relative qui ne peut être invoquée que par les parties au contrat, les appelants qui sont tiers au contrat de vente dont s'agit, n'ont pas qualité pour agir en nullité de celui-ci ;

Que dès lors, en déclarant leur action en nullité irrecevable pour ce motif, le tribunal d'Abengourou a dit le droit ;

Qu'il y a lieu d'approuver ce point de sa décision ;

**Sur la demande tendant à prononcer le retour des loyers de l'entrepôt à la masse successorale**

Considérant que pour solliciter, en cause d'appel, qu'il soit fait retour à la masse successorale des loyers générés par la location de l'entrepôt situé à Koumassi, zone industrielle, les appelants déclarent que ces loyers étaient originellement perçus par leur défunt père ;

Que cependant, il ne peut être fait droit à cette demande qu'autant qu'il est démontré que leur père avait la qualité de propriétaire ou de bailleur de cet immeuble ;

Or, considérant que d'une part, les appelants n'ont pas établi cette preuve, encore moins produit ne serait-ce que des quittances de loyer dressés par leur père, susceptibles de constituer un commencement de preuve par écrit ;

Que d'autre part, l'enquête administrative ordonnée à l'effet d'avoir des informations permettant de déterminer si le bien querellé était la propriété de feu A G, n'a pas davantage établi ce fait, ni celui de savoir si les loyers perçus par les autres héritiers G, l'étaient à compter du décès de leur père ;

Considérant que dans ces conditions, c'est à bon droit que le tribunal a débouté les appelants, demandeurs en première instance, de ce chef, aucune preuve de la propriété de feu A G sur le bien querellé n'étant rapportée ;

Qu'il convient de les débouter de leur appel comme étant mal fondé pour confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

**Sur les dépens**

Considérant que les appelants succombant, il sied de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare G E épouse K, G A, G N, G M, G M C, G A T et A G E recevables en leur appel ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement civil n°59/2014 rendu le 03 avril 2014 par le Tribunal de Première Instance d'Abengourou ;

Condamne les appelants aux dépens ;

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

Et\_ont\_signé\_le\_président et le greffier. /.