

24.000

CSO  
N°357

DU 29/3/2019

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

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 29 MARS 2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE

**AFFAIRE :**

- 1-Monsieur GARCIA Luc
- 2-Madame GARCIA Judith
- 3-Monsieur GARCIA Virgilio et 03 autres
- Maître Cyprien K. Koffi HOUNKANRIN

La troisième chambre civile et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt neuf mars deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

- Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;
- Monsieur KOUAME Georges et Monsieur N'DRI Kouadio Maurice, Conseillers à la Cour, Membres ;
- Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre, Greffier ;

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

**ENTRE :** 1-Monsieur GARCIA Luc, Béninois, domicilié à Cotonou ;

2-Madame GARCIA Judith, Béninois, domiciliée à Cotonou ;

3-Monsieur GARCIA Virgilio, Béninois, domicilié à Cotonou ;

5-Monsieur GARCIA Alain, Béninois, domicilié à Cotonou ;

6-Monsieur GARCIA André, Béninois, domicilié à Cotonou ;

Tous ayants droit de feu GARCIA Edmond ;

**APPELANTS ;**

Représenté et concluant par Maître Cyprien F. Koffi HOUNKANRIN, avocat à la Cour, leur conseil ;

**D'UNE PART ;**

**Et :** 1-Monsieur BOSSON Martial, né le 02 juin 1980 à Treichville, Ivoirien, Propriétaire Immobilier, domicilié à Treichville ;

2-Monsieur BOSSON Fabrice, né le 1<sup>er</sup> janvier 1982 à Treichville, Ivoirien, Propriétaire Immobilier, domicilié à Treichville ;

3-Monsieur N'DJABOUE, né le 15 janvier 1989 à Treichville, Ivoirien, Propriétaire Immobilier, domicilié à Treichville ;

Représentés et concluant par COULIBALY Nambégué, avocat à la Cour, leur conseil ;

C/

- 1-Monsieur BOSSON Martial
- 2-Monsieur BOSSON Fabrice
- 3-Monsieur N'DJABOUE
- Maître COULIBALY Nambégué



**GROSSE EXPEDITION**  
Délivrée, le 29/08/19  
à M. Coulibaly N.

**INTIMES ;**  
**D'AUTRE PART ;**

Sans que les présentes qualités puissent ni 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°785-CIV 3F du 06 juillet 2015, enregistré au Plateau le 20 novembre 2015, (reçu dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par acte d'appel en date du 29 mars 2016, Messieurs GARCIA Luc, Garcia Virgilio, GARCIA Alain, Garcia André et Mesdames GARCIA Judith et GARCIA Ida Antoinette déclarent interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Messieurs BOSSON Martial, BOSSON Fabrice et N'DJABOUE à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 13 mai 2016, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°624 de l'an 2015 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 07 décembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 10 juin 2016 a requis qu'il plaise à la Cour :

Infirmer la décision entreprise ;

Statuer ce que de droit sur les dépens ;

**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 vendredi 29 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 29 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

**LA COUR**

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère Public ;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 29 mars 2016, messieurs GARCIA LUC, GARCIA VIRGILIO, GARCIA ALAIN, GARCIA ANDRE et mesdames GARCIA JUDITH et GARCIA IDA ANTOINETTE tous ayants droit de feu GARCIA EDMOND ont attrait les ayants droit de feu BOSSON RAYMOND à savoir : messieurs BOSSON MARTIAL, BOSSON FABRICE et N'DJABOUE tous devant la Cour d'Appel de ce siège pour relever appel du jugement N° 785 CIV 3 F rendu le 06 juillet 2015 par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

«Déclare recevable l'action des ayants droit de feu BOSSON RAYMOND dit N'DJABOUE RAYMOND ;

Les y dit bien fondés ;

Dit qu'ils sont propriétaires indivis de l'immeuble bâti sur le lot 314 bis nord sis à Treichville commune d'Abidjan ;

Ordonne l'inscription de leur droit de propriété au livre foncier ;

Condamne les défendeurs aux dépens. »

Les ayants droit de feu GARCIA EDMOND expliquent que leur défunt père était propriétaire d'un immeuble situé à Treichville qu'il a cédé à monsieur N'DJABOUE RAYMOND par acte sous seing privé le 28 janvier 1963 à charge pour l'acquéreur de payer les frais et droits auxquels la cession donne ouverture ;

Monsieur N'DJABOUE selon leurs dires a, à son tour cédé le bien à madame KATE WILBERFORCE qui est aussi décédée en 1987 sans que la vente ne fasse l'objet d'un acte notarié ;

Ils poursuivent en disant que c'est dans cette situation où tous les potentiels propriétaires sont décédés qu'ils ont cherché à récupérer le bien de leur géniteur ; c'est dans cette quête qu'ils ont été assignés par les consorts BOSSON en reconnaissance de leur droit de propriété sur la concession ;

Le tribunal ayant rendu le jugement entrepris, objet de leur appel:

Les appelants allèguent in limine litis l'irrecevabilité de l'appel au motif que les consorts BOSSON n'ont pas qualité pour agir puisque l'immeuble a été cédé à monsieur N'DJABOUE Raymond et non à Bosson Raymond ;

Par ailleurs, ils ne rapportent pas la preuve de leur qualité d'héritiers ;

Au fond, ils soutiennent que la cession faite par leur père était provisoire dans l'attente des formalités de mutation au nom du prétendu acquéreur ; or celui-ci n'a pas consolidé ses droits et a même revendu l'immeuble au mépris des dispositions du

décret N° 64-164 du 16 avril 1964 rendant obligatoire toute cession immobilière par acte notarié ;

Que jusqu'à ce jour, c'est toujours le nom de leur défunt père qui figure sur l'état foncier du lot en qualité de propriétaire ; c'est par conséquent à bon droit qu'ils en revendiquent la propriété ;

Ils sollicitent donc l'infirmité du jugement attaqué ;

En répliques, les ayants droit de feu BOSSON RAYMOND expliquent que leur père a acquis le bien litigieux le 28 janvier 1963 sans pouvoir inscrire ses droits au livre foncier jusqu'à son décès le 04 janvier 2010 ;

A leur grande surprise, les ayants droit de feu GARCIA EDMOND ont fait servir une sommation interpellative aux différents locataires le 21 février 2014 ;

C'est ainsi qu'en leur qualité d'ayants droit de feu BOSSON RAYMOND, le défunt propriétaire du bien, ils ont saisi le tribunal aux fins de reconnaître leur droit de propriété sur l'immeuble et ordonner leur inscription au livre foncier ;

Le juge saisi ayant fait droit à leurs demandes, les héritiers de GARCIA EDMOND ont fait appel du jugement ;

Les intimés pour attester de leur qualité pour agir ont produit au dossier un acte d'individualité ;

Au fond, ils exposent que les appelants ne contestent pas sérieusement la vente consentie par leur défunt père ;

Ils demandent donc la consolidation de leur droit de propriété et leur inscription au livre foncier ;

Ils sollicitent la confirmation de la décision querellée ;

Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la Cour confirmer le jugement critiqué ;

### **SUR CE**

Les parties ayant conclu, il y' a lieu de statuer contradictoirement ;

### **EN LA FORME**

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits, il est recevable ;

### **AU FOND** **SUR LE DEFAUT DE** **QUALITE POUR AGIR**

Les appelants soutiennent que les ayants droit de feu BOSSON RAYMOND n'ont pas la qualité pour agir car ils ne rapportent pas la preuve qu'ils sont les héritiers du défunt et ne produisent aucun acte attestant que N° DJABOUE RAYMOND et BOSSON RAYMOND sont une seule et même personne ;

Il ressort cependant des pièces produites au dossier notamment l'acte de notoriété déterminant la qualité des héritiers de feu BOSSON RAYMOND N°2552 du 08

NOVEMBRE 2012 et l'acte d'individualité N°1133 du 02 mai 2014 que N'DJABOUE RAYMOND et BOSSON RAYMOND désignent la même personne et que les intimés sont bien ses héritiers ;

Il convient dès lors de dire ce moyen mal fondé ;

### **SUR LA PROPRIETE DE L'IMMEUBLE**

Les ayants droit de feu GARCIA EDMOND revendiquent la propriété du bien litigieux au motif que leur père l'a cédé à titre provisoire sous seing privé et que l'acquéreur n'ayant fait aucune diligence pour consolider ses droits l'immeuble demeure toujours dans leur patrimoine ;

D'abord, le caractère provisoire de la vente ne transparait nullement de l'acte de cession du 28 janvier 1963 versé au dossier qui précise que : « l'acquéreur est propriétaire dudit terrain, objet des présentes ; il en a la jouissance à compter de la signature des présentes et du paiement du prix convenu » ;

Aucune des parties ne contestant que le prix de cession a été réglé ;

Il sied de dire que l'immeuble est sorti du patrimoine du cédant ;

Ensuite, il apparait à la lecture du dossier que les appelants ne contestent pas la cession faite par leur défunt père ;

Ils affirment même que l'acquéreur a revendu le bien ce qui suppose qu'ils reconnaissent que le bien avait quitté le patrimoine du vendeur initial c'est-à-dire leur géniteur ;

Ils font grief cependant à l'acte qui selon eux a été passé sous seing privé ;

Il ressort des dispositions de l'article 1322 du code civil que : « L'acte sous seing privé, reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu, a, entre ceux qui l'ont souscrit et entre les héritiers et ayants cause, la même foi que l'acte authentique. »

Ainsi l'acte de cession de l'immeuble litigieux passé sous seing privé et non contesté par les ayants droit de feu GARCIA EDMOND s'oppose à eux de sorte qu'il y'a lieu de dire que c'est à bon droit que le premier juge a reconnu les droits de propriété des intimés sur le bien querellé ;

Il convient donc de confirmer la décision entreprise ;

### **SUR LES DEPENS**

Les ayants droit de feu GARCIA EDMOND succombant, il y'a lieu de mettre les dépens à leur charge,

### **PAR CES MOTIFS**

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

9

**EN LA FORME**

Déclare les ayants droit de feu GARCIA EDMOND  
recevables en leur action ;

**AU FOND**

Les y dit mal fondés ;  
Les en déboute ;  
Confirme le jugement attaqué ;  
Met les dépens à leur charge.

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.

N 10028 2813

D.F: 24.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

21 MAI 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 115 F° 100  
N° 285 Bord. 2151-121

**REÇU : Vingt quatre mille francs**

.....  
**Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre**