

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN
5ème CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE N° 948 DU 23/07/2019

MATIERE : CIVILE

AFFAIRE

Veuve A né DA
Les enfants de Feu A
à savoir AA & 10 Autres
(Maitre ZEBE Guillaume Avocat à la Cour)
C/

DAN & 05 AUTRES
(Maître AKESSE, Me SIMON PIERRE BOGUI, Avocat à la Cour)

LA COUR,

Vu le dossier de la procédure ;

Vu le jugement avant dire droit N°578 du 10 juillet 2018
auquel il convient de se reporter pour la relation des faits,
procédure, prétentions et moyens des parties largement y
exposés et qui a :

En la forme,

- déclaré recevable l'appel de Mme A née DA et autres ;

Au fond,

- sursis à statuer

Et avant dire droit,

- ordonné une mise en état à l'effet d'entendre les parties et tout sachant sur les transactions portant sur les biens revendiqués et sollicité la production de toutes pièces justifiant les déclarations des parties ;

- Vu les procès-verbaux de mise en état en date des 08 novembre, 20 décembre et 26 juillet 2018 ;

Au cours de la mise en état, Mme KA a affirmé qu'elle a acheté le terrain au cours de l'année 2004 avec M. A qui lui a précisé qu'il n'était pas marié et que ses enfants avaient donné leur accord pour la vente ;

Elle signale que le lot a été transféré en son nom par un courrier du Préfet de Grand Lahou et qu'au décès de M. A, son épouse a récupéré le reliquat du prix de vente qu'elle avait en sa possession ;

Maître GAHOUA, conseil de Mme KA a précisé que l'arrêté N°51 portant transfert du lot au nom de sa cliente n'a jamais été remis en cause par les appelants et que la Cour n'est pas compétente pour annuler ledit acte ;

Maitre ZEBE Guillaume, conseil de Mme A née DA a relevé que Mme KA soutient avoir acheté ledit lot mais n'a pas produit d'acte notarié pour attester ses déclarations, de sorte que la propriété de la villa ne peut être reconnue qu'à Mme A née DA et à ses ayants droit ;

Maître Simon Pierre BOGUI, conseil de Mme FM souligne que l'arrêté N°29 portant transfert du lot N°514 précise que ledit terrain a été vendu à sa cliente par M. KB, le précédent attributaire du lot et que la preuve n'est pas rapportée que ce lot est la

propriété de M. A ;

Veuve A née DA a versé au dossier l'attestation de vente délivrée par son époux constatant la cession du lot 514 îlot 14 à M. MO, l'époux de Mme FM ;

Elle a précisé que son action en revendication porte sur 06 maisons bâties à Grand Lahou acquises dans le mariage, à savoir :

Les lots N°784 et 784 bis ILOT 81 acquis par M. DAN ;

Le lot 785 îlot 81 ;

Le lot 869 îlot : 90 qui a été vendu à Mme KA

Le lot 514 îlot 49 cédé à M. MO l'époux de Mme FM ;

Le lot 786 îlot 81 vendu à M. LE;

Elle précise qu'elle ne connaît pas M. YA ;

Elle indique qu'elle a découvert la vente réalisée au profit de Mme KA dans le courant du mois d'août 2011 mais qu'elle n'a initié son action qu'en 2013 ;

Elle fait savoir qu'elle a abandonné les poursuites s'agissant de M. HG qui est d'ailleurs décédé ;

M. LE a signalé qu'il a acquis le lot N°786 îlot 81 dans le courant de l'année 1981 sur lequel il a bâti une villa de quatre pièces ;

Il affirme que M. A avait un terrain contigu au sien, ce qu'a confirmé le témoin LB, le neveu de M. A ;

Madame AO a souligné que M. DAN lui a affirmé que la vente portant sur son terrain a été passée par acte notarié ;

Elle signale pour ce qui est de la parcelle de madame KA que l'attestation de vente et la signature ne sont pas de son père ;

Maître AKESSE Charles Camille représentant M. DAN soutient que son client a suivant acte notarié, acquis les lots N°784 et 784 bis îlot 81 et que le droit de propriété de son client ne peut être remis en cause puisque l'arrêté lui conférant des droits n'a pas été attaqué ;

DES MOTIFS

A - EN LA FORME

1 /Sur la recevabilité de l'appel principal

Considérant que l'arrêt avant dire droit N°578 du 10 juillet 2018 a reçu l'appel de veuve A née DA et des enfants de feu A ;
Qu'il y a lieu de s'en référer ;

2/Sur la recevabilité de l'appel incident

Mme KA a formé son appel incident conformément aux prescriptions légales ;

Qu'il convient de le recevoir ;

B-AU FOND

1/Sur la recevabilité de la demande aux fins d'annulation des ventes opérées sans le consentement de Mme A née DA

Considérant que l'article 82 nouveau de la loi sur le mariage dispose que : « Si l'un des époux a outrepassé ses pouvoirs sur les biens communs ou sur les biens réservés, l'autre, à moins qu'il n'ait ratifié l'acte, peut en demander l'annulation » ;

Considérant que cette action n'est ouverte qu'au conjoint lésé par la gestion de l'autre conjoint et non aux enfants ;

Que c'est donc à bon droit que le Tribunal a déclaré les enfants de feu A irrecevables en cette demande ;

Que veuve A née DA ne prouve pas que les biens litigieux ont été acquis dans le mariage ;

Que l'article 82 sus visé ne peut en l'espèce trouver application;

Qu'il y a lieu de la déclarer également irrecevable en cette demande ;

2/Sur la recevabilité de l'action en revendication et en expulsion

Considérant qu'en première instance, veuve A née DA et ses

enfants, tous ayants droit de feu A ont dans leur acte d'assignation en date du 12 juillet 2013 revendiqué la propriété des biens immobiliers acquis dans le mariage et illégalement sortis de leur patrimoine, sans l'accord de Mme A née DA et également en violation de l'article 8 de la loi de finance de 1970 qui impose que toute vente d'immeuble soit obligatoirement passée par devant notaire ;

Qu'il n'est pas contesté que certains des biens litigieux ont été attribués à feu A ;

Que ses héritiers qui, après son décès entendent déterminer la consistance de leur succession, ont qualité et intérêt pour agir en revendication de propriété, et ce conformément à l'article 3 du code de procédure civile qui dispose que pour agir en justice le demandeur doit avoir qualité et intérêt à agir ;

Que c'est donc à tort que le Tribunal les a déclaré irrecevables en leur action ;

Qu'il sied d'infirmier le jugement critiqué et de recevoir leur action en revendication et en expulsion intervenue dans les forme et délai de la loi ;

3/Sur les demandes en revendication et en expulsion

Sur les lots vendus à M. DAN et à Mme KA

Considérant que la revendication de la propriété d'un bien immobilier doit être justifiée par un titre de propriété ;

Considérant qu'au dossier de la procédure figurent les arrêtés N°22 portant transfert des lots N°784-784 bis îlot 81 au nom de M. DAN et N°51 portant transfert du lot N°869 îlot 90 au nom de Mme KA ;

Que les appelants qui n'ont justifié de l'annulation de ces actes administratifs ne sont pas fondés en l'état, à revendiquer la propriété des lots régulièrement transmis et la nullité des actes sous seing privés qu'ils invoquent sont sans effet sur les transferts de propriété ainsi opérés ;

Qu'il y a lieu pour ces deux intimés de les débouter de ces chefs de demande ;

4/Sur le lot appartenant à madame FM

Considérant que les appelants n'ont pu prouver que madame FM a acquis le lot 514 îlot 49 des mains de monsieur A;

Qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de l'arrêté N°29 du Préfet de Grand-Lahou que ce terrain précédemment attribué à monsieur KB a été réattribué à madame FM suite à l'avis favorable de la commission d'attribution de lots de terrain urbains en sa séance du 18 novembre 1997 ;

les appelants, en ce qui les concerne sont mal fondés en leur action en revendication et en expulsion ;

5/Sur le lot attribué à monsieur LE

Considérant que monsieur LE affirme que le lot N°786 îlot 81 lui a été attribué par le préfet de Grand-Lahou dans le courant de l'année 1981 et qu'il a bâti une villa sur ce terrain qui est contigu au lot de monsieur A ;

Que ces déclarations ont été confirmées par le témoin LB, un des neveux de monsieur A qui était chargé de superviser les travaux de construction de monsieur A ;

Qu'il convient de dire que les appelants qui n'ont produit aucune pièce pour justifier des droits de monsieur A sont mal fondés en leur action tendant à obtenir l'expulsion de monsieur LE ;

6/Sur faction dirigée contre monsieur YA

Considérant que les appelants affirment ne pas connaître monsieur YA ;

Qu'ils n'ont relevé aucun grief contre ce dernier ;

Qu'il y a lieu de le mettre hors de cause ;

7/Sur la demande en paiement de dommages et intérêts des appelants

Considérant qu'en cause d'appel les appelants ont demandé à la Cour de leur allouer, conformément aux dispositions de l'article 1382

du code civil, des dommages et intérêts et se sont réservés le droit de préciser le quantum actualisé ;

Qu'ils n'ont cependant jusqu'à la clôture des débats fixé le montant réclamé au titre de leur préjudice ;

Qu'il y a lieu de rejeter leur demande comme mal fondée ;

8/Sur la demande incidente de madame KA

Considérant que madame KA sollicite la condamnation des appelants à lui payer la somme de 3.000.000 francs à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Considérant qu'elle ne rapporte cependant pas la preuve de son préjudice ;

Qu'il sied de rejeter sa demande incidente comme mal fondée;

9/Sur les dépens

Considérant que les appelants succombent à l'instance ;

Qu'il y a lieu de les condamner solidairement aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme.

Vu l'arrêt avant dire droit N°578 du 10 juillet 2018 rendu par la Cour de céans qui a reçu l'appel de veuve A née DA et autres, tous ayants droit de feu A, relevé du jugement N°103 rendu le 05 mai 2015 rendu par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Reçoit également madame KA en son appel incident ;

Au fond.

Dit madame KA mal fondée en son appel incident ;

L'en déboute ;

Déclare veuve A née DA, et autres, partiellement fondés en

leur appel ;

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il les a déclaré irrecevables en leur action ;

Statuant à nouveau

Déclare veuve A née DA et autres, tous ayants droit de feu A, irrecevables en leur demande aux fins d'annulation des ventes opérées sans le consentement de madame A née DA ;

Les reçoit par contre en leur action en revendication et en expulsion ;

Met hors de cause monsieur YA ;

Déclare les appelants mal fondés en cette action ;

Les en déboute ;

Met les dépens solidairement à leur charge.

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 ;