

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

JUGEMENT CIVIL CONTRADICTOIRE ADD N° 122 DU 02/02/2018

AFFAIRE

K A H

C/

K A M

LA COUR

Vu les dispositions de l'article 174 du code de procédure civile aux termes desquelles, si la Cour estime que l'appel n'est pas en état d'être jugé, elle commet un conseiller qui sera chargé de la mise en état du dossier ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 06 novembre 2017 tendant à la réalisation d'une expertise immobilière ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSÉ DU LITIGE :

Monsieur K K M a contracté mariage légal le 15 juin 1957, avec dame K A M sous le régime de la communauté de biens;

Par lettre d'attribution du 17 avril 1980, le Ministre de la Construction attribuait à monsieur K K M, la parcelle de terrain urbain, formant le lot n°5127 ilot 483 sise à

Yopougon Attié 9ème Tranche Extension, objet du titre foncier n°33.006 de Bingerville;

Par arrêté de concession provisoire du 29 décembre 1981, le Ministre de la Construction concédait **provisoirement** à monsieur K K M, la parcelle de terrain dont s'agit ;

Suivant permis de construire du 13 juillet 1982, le Maire de la Commune de Yopougon autorisait monsieur K K M à construire sur la parcelle de terrain urbain en cause; K K P, fils aîné de monsieur K K M contractait à son tour, mariage légal le 28 mai 1991 avec dame K A H sous le régime de la communauté de biens.

Sur la parcelle de terrain concédée provisoirement par l'Etat à monsieur K K M, **des appartements ont été bâtis**, et donné en location à des tiers par K K P, le fils ;

Cependant, le père et le fils (K K M & K K P) décédaient respectivement les 27 mai 1997 et 07 avril 2013, en laissant à leur survivance, leurs deux épouses et enfants, ainsi que la continuation de la gestion des appartements à dame K A H, l'épouse du fils;

Ce fut sur ces entrefaites que deux (02) années après l'inhumation du fils, la belle-mère, K A M s'offusquait d'être privée des loyers générés par **les appartements bâtis**, lesquels loyers étaient encaissés et recueillis par sa belle-fille, K A H;

Estimant que les appartements litigieux ont été bâtis par feu K K M, son défunt époux et que l'encaissement des loyers sans partage lui cause un énorme préjudice financier, dame K A M, **la belle-mère** a assigné, par acte d'huissier de justice du 13 avril 2015. dame K A H, sa belle-fille, par devant le Tribunal de Première Instance de Yopougon à l'effet de voir ledit tribunal :

- Ordonner son déguerpissement des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

- Condamner celle-ci à lui restituer les sommes qu'elle a indûment perçues depuis le décès de son fils K K P, intervenu le 7 avril 2013 ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;

En réplique à cette action, dame K A H a soulevé en la forme, **l'irrecevabilité** de l'action de dame K A M pour cause de défaut de qualité à agir seule, en revendication de propriété d'un bien successoral et pour cause de prescription;

Aussi, a-t-elle sollicité reconventionnellement et ce dans l'hypothèse de son déguerpissement, la condamnation de dame K A M, sa belle-mère à lui payer la somme de cent millions (100.000.000) francs CFA à titre de dommages intérêts, représentant le montant des impenses réalisées conjointement avec son défunt époux sur la parcelle de terrain dont s'agit;

Ce fut sur ces entrefaites que par acte d'huissier de justice du 08 juillet 2015, les ayants droits de feu K K M (le père), **intervinrent volontairement** à la procédure, à l'effet disent-ils de soutenir leur mère, K A M dans sa procédure de déguerpissement ;

Par un second acte d'huissier de justice du 21 juillet 2015, les ayants droits de feu K K P, (le fils), **intervenait volontairement** à leur tour à la procédure, à l'effet d'entendre par contre, le Tribunal dire et juger qu'ils sont par dévolution successorale, propriétaires de la parcelle de terrain litigieuse et des impenses qui y ont été édifiées, concurremment avec leur mère, K AH ;

Vidant sa saisine, le Tribunal de Yopougon a rendu **le jugement n°08 du 08 mars 2016 déferé** dont le dispositif est ci-dessous résumé :

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

En la Forme

Ordonne la jonction des procédures inscrites au rôle général sous les numéros RG 1073/2015, RG 1870/2015 et RG 2013/2015 ;

Déclare recevables les actions principales et reconventionnelles respectivement

initiées par K A M et K A H;

Déclare recevable l'action en intervention volontaire des ayants droits de feu K K M et des ayants droits de feu K K P;

Au fond

Déclare K A M partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de K A H de la propriété bâtie sise à Yopougon Attié 9ème Tranche, lot 5127 ilot 483, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La déboute de sa demande en restitution de loyers indûment perçus ;

Déboute également K A H de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Met les dépens à la charge de K A H et les ayants droits de feu K K P;

PROCEDURE D'APPEL :

Exprimant une opinion contraire aux premiers juges, dame K A H a relevé **appel principal**, par acte d'huissier de justice du 26 mai 2016, du jugement entrepris à l'effet de voir principalement la Cour infirmer ladite décision, subsidiatement déclarer K A M, irrecevable et très subsidiairement, ordonner une mise en état ;

Estimant pour sa part, que les premiers juges ont mal apprécié sa demande tendant à la restitution de loyers, dame K A M a relevé appel incident à l'effet de voir la Cour, condamner sa belle-fille, K A H à lui payer la somme de 15.480.000 francs CFA représentant trois (03) ans de loyers perçus depuis le décès de son fils, K K P ;

Au soutien de son appel, dame K A H (la belle fille) expose que les appartements bâtis sur la parcelle de terrain en cause et donnés en location à des tiers ont été construits par elle et feu K K P, son défunt époux, comme en font foi les reçus d'achats de matériaux, l'attestation de conformité aux normes de sécurité établie par SECUREL, la facture CIE, plusieurs photocopies de contrats de bail signés avec les locataires, les procès-verbaux d'audition des ouvriers ayant réalisé les travaux de construction;

Elle explique qu'après que le Ministre de la Construction a concédé provisoirement la parcelle de terrain dont s'agit à son beau-père, feu K K M, celui-ci a cédé ladite parcelle à monsieur O A, par acte sous seing privé du 04 octobre 1983 ;

Ce fut cet acquéreur, indique-t-elle, qui a commencé à réaliser la fondation des appartements litigieux, avant de les arrêter, pour cause de mésentente intervenue entre lui et son beau-père;

Elle précise que pour éviter des ennuis judiciaires à son beau-père et à la demande expresse de celui-ci, son défunt époux, K K P, a remboursé à monsieur O A, les fonds investis pour l'achat du terrain et les fondations, non sans racheter par la même occasion, la parcelle de terrain en cause partiellement bâtie, comme en fait foi, l'attestation de reconnaissance du 17 février 1997;

Elle souligne que son beau-père, n'a donc pas pu construire les appartements litigieux d'autant que celui-ci est décédé le 27 mai 1997, trois (03) mois seulement après l'opération de rachat du 17 février 1997 effectuée par son fils K K P;

Ce fut sur ces entrefaites, ajoute-t-elle, que son défunt époux K K P a engagé les biens communs du couple, pour construire les appartements litigieux et les gérer jusqu'à son décès intervenu le 14 avril 2013;

Du fait de ce décès, affirme-t-elle, les appartements en cause bâtis sur la parcelle de terrain après rachat de ladite parcelle entre les mains de monsieur O A ont intégré le patrimoine de la communauté de biens ayant existé entre eux (K A H & K K P) ;

Selon elle, l'action en déguerpissement initiée à son encontre par sa belle seulement

deux années, après le décès de K K P ne se justifie pas, d'autant que du vivant de son fils, la belle-mère n'a jamais revendiqué la propriété des appartements litigieux et élevé la moindre contestation sur la gestion des lieux loués ;

Elle fait donc grief aux premiers juges d'avoir rejeté l'exception d'irrecevabilité par elle soulevé pour **défaut de défaut qualité à agir seule**, dès lors que l'action initiée par sa belle-mère K A M, ne saurait s'analyser autrement qu'en une action en revendication d'un bien successoral ;

Une telle action, soutient-elle, ne pouvait pas être initiée seule par dame K A M, sans la participation et le consentement des ayants droits de feu K K M et qui plus est, avant le partage de la succession et de la communauté de biens ayant existé entre les époux;

Or, souligne-t-elle, tous les héritiers de feu K K P également ayants droits de feu K K M n'ont pas adoubé la procédure de déguerpissement initiée par l'intimé, comme en font foi, les attestations sur l'honneur de ceux-ci, versés au dossier ;

Elle fait également grief aux premiers juges d'avoir rejeté l'exception d'irrecevabilité par elle soulevé **pour cause de prescription**, alors que l'action en déguerpissement de l'intimé ne saurait s'analyser autrement qu'en une action tendant à l'anéantissement des transactions immobilière opérées par son défunt époux de son vivant au profit de O A et K K P;

Or, relève-t-elle, en application de l'article 82 relative au mariage, dame K A M ne pouvait plus valablement, deux (02) années après le décès de son époux intervenu le 27 mai 1997, remettre en cause les transactions effectuées par ce dernier sur la parcelle de terrain litigieuse ;

Selon elle, l'action en déguerpissement de dame K A M, tendant à l'anéantissement de la revente de la parcelle de terrain opérée le 17 février 1997 au profit de son fils, K K P est prescrite parce qu'entreprise le 13 avril 2015, soit plus de deux ans après;

C'est donc à tort, soutient-elle, que l'irrecevabilité de l'action de l'intimé n'a pas été prononcée par les premiers juges ;

Au fond, dame K A H sollicite l'infirmité du jugement attaqué pour omission de statuer d'autant que lesdits juges ont omis de statuer sur des demandes formulées à savoir :

*sa propre demande de mise en état

*la demande des ayants droits de feu K K P, intervenants volontaires, tendant à revendiquer la propriété de la parcelle de terrain en cause et des impenses y réalisés, concurremment avec leur mère ;

Ce fut à tort, renchérit-elle, que son déguerpissement a été ordonné alors que les premiers juges ont eux même reconnu que le bien immobilier litigieux fait partie d'une indivision à laquelle appartient dame K A H et ses enfants ;

Elle relève que sa bonne foi ne fait l'ombre d'aucun doute, d'autant qu'elle et son époux ont géré les appartements litigieux de 1997 à 2013 soit dix-huit (08) années durant, sans qu'ils ne soient troublés par une quelconque action en revendication de propriété de la parcelle ou des loyers;

C'est pourquoi, si la mesure de déguerpissement prononcée à son encontre venait à être confirmée par la Cour, elle entend voir ladite Cour faire droit à sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de cent millions (100.000.000) francs CFA sur le fondement de l'article 555 du code civil;

En réplique, dame K A M conclut au débouté de l'appel de sa belle-fille, en faisant valoir que K K P, son défunt fils, et époux de l'appelante n'a été qu'un **simple gérant** des appartements bâtis sur la parcelle de terrain en cause, par feu K K M ;

Elle conclut derechef au rejet de l'exception d'irrecevabilité soulevée pour défaut de qualité à agir, en excipant de sa qualité d'épouse commune en biens.

Elle plaide le rejet de l'exception d'irrecevabilité soulevée pour cause de prescription en relevant que les deux de cessions du 04 octobre 1983 et 17 février 1997 qu'auraient entreprises son défunt époux au profit de monsieur O A et de son fils, K K P n'ont pas pu valablement transférer à ceux-ci la propriété de la parcelle de terrain

en cause d'autant que les actes sous seing privés constatant lesdites cessions, ne contiennent aucune indication du numéro du lot ;

De plus, elle conclut au caractère apocryphe des actes censés constater lesdites cessions au motif que l'acte de cession du 04 octobre 1983 a été légalisé le 24 avril 2005 par K K M alors que celui-ci est décédé le 27 mai 1997 tandis que l'attestation de reconnaissance du 17 février 1997 n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ;

Elle souligne que le caractère non probant desdites pièces est corroboré par le fait que K K M a fait une déclaration foncière en son nom, le 18 mars 1997 postérieurement à la cession du 17 février 1997 dont se prévaut l'appelante;

Selon elle, la mise en état sollicitée en première instance par dame K A H ne se justifiait pas, dès lors que la propriété d'un bien immobilier se prouve par la production d'actes administratifs tels que la lettre d'attribution ou l'arrêté de concession provisoire et non par des témoignages ;

Elle conclut au rejet de la demande reconventionnelle de dame K A H en affirmant que celle-ci ne peut pas être déclarée de bonne foi et réclamer le remboursement d'impenses, sur le fondement de l'article 555 du code civil, d'autant que la légalisation de l'acte de cession du 04 octobre 1983 par elle entreprise après le décès de son époux, K A M, s'analyse en une falsification de document, non sans constituer un délit ;

Poursuivant, elle ajoute qu'au regard des contrats de bail produits, la somme de 35.000 francs CFA et 40.000 francs CFA recueillis par l'appelante et son époux, à titre de location de dix studios et deux appartements durant dix huit (18) années, permet de s'apercevoir que ceux-ci ont indûment perçus la somme de 15.480.000 francs CFA ; C'est pourquoi, elle entend voir la Cour, accueillir favorablement son appel incident, par infirmation du jugement rendu sur le point de la répétition desdits loyers et statuant à nouveau, condamner dame K A H à lui restituer la somme précitée ;

Le Ministère Public a reçu communication de la cause et conclu à la réalisation d'une expertise immobilière à l'effet de dire :

*si les travaux réalisés sur la parcelle de terrain en cause par K A H et K K P, sont des constructions au sens de l'article 555 du code civil ou de simples travaux de réparation, de rénovation ou d'amélioration;

*évaluer leur montant et dans l'affirmative e lui retourner le dossier pour ses conclusions définitives;

SUR CE
EN LA FORME

- **SUR LE CARACTERE DE LA DECISION**

L'intimée ayant eu connaissance de la présente procédure, il convient de statuer contradictoirement ;

- **SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL PRINCIPAL ET INCIDENT**

L'appel principal de dame K A H et l'appel incident de dame K A M ayant été régulièrement relevé en la forme, il sied de les déclarer recevables;

AU FOND

- **SUR LE MERITE DE L'APPEL**

Aux termes de l'article 174 du code de procédure civile, si la Cour estime que l'appel n'est pas en état d'être jugé, elle commet un conseiller qui sera chargé de la mise en état du dossier ;

En l'espèce, la procédure n'est pas en état d'être jugée, au regard des éléments du dossier;

Il est constant comme résultant de l'arrêté de concession provisoire du 29 décembre 1981 délivré à feu K A M, que celui-ci n'est que le concessionnaire de la parcelle de terrain urbain, formant le lot n°5127 ilot 483 sise à Yopougon Attié 9ème Tranche Extension, objet du titre foncier n°33.006 de Bingerville et non le propriétaire de ladite

parcelle, laquelle demeure jusqu'à ce jour, la propriété de l'ETAT DE COTE D'IVOIRE;

Il est non moins constant que les parties sont divergentes sur l'auteur des constructions réalisées sur ladite parcelle ;

Dans ces conditions, il y a lieu de surseoir à statuer et d'ordonner une mise en état à l'effet de :

- Inviter dame K A H, l'appelante à produire un acte notarié de cession de la parcelle de terrain en cause opéré au profit de son défunt époux, K K P;
- Identifier le constructeur des appartements loués en enjoignant à chacune des parties de produire, des pièces attestant de la réalisation par elle ou son conjoint, des travaux de construction ;
- Entendre tout sachant et recueillir les observations des parties sur les différentes déclarations et constatations ;
- SUR LES DEPENS
L'instance se poursuivant, il convient de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

-Déclare recevables tant l'appel principal de dame K A H que l'appel incident de K A M;

AU FOND

Sursoit à statuer ;

AVANT-DIRE-DROIT ;

-Ordonne une mise en état aux fins spécifiées dans les motifs du présent arrêt ;

-Désigne pour y procéder Monsieur KOUADIO Charles David Winner, Conseiller de la Chambre Présidentielle de la Cour d'Appel d'Abidjan ;

-Lui impartit un délai de quarante-cinq (45) jours, à compter de la présente décision, pour déposer son rapport ;

-Renvoie la cause et les parties à l'audience publique du 16 mars 2018 ;

-Réserve les dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier