

KV

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

N°830 CIV/18

**POURVOI**

.....  
Union-Discipline-Travail

Du 14/12/2018

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

.....  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

ARRET CIVIL

.....  
CHAMBRE PRESIDENTIELLE

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

.....  
AUDIENCE DU VENDREDI 14 DECEMBRE 2018

AFFAIRE

18 JUL 2019

SAADE HASSAN-HADI

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi quatorze décembre deux mille dix-huit à laquelle siégeaient :

SAADE JAMAL SADEK

ET AUTRES

Monsieur ALY YEO, Premier Président, **PRESIDENT** ;

(Me ANTOINE GEOFFROY  
KONAN)

Messieurs BONHOULI MARCELLIN et KOUADIO CHARLES WINNER, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**

C/

Avec l'assistance de Maître KOFFI TANGUY, Attachée des greffes et parquets, **GREFFIER**

AD de feu OULAI GASTON

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

M.OULAI ANTOINE JEAN-TONI

Maître YOLANDE FOLDAH-KOUASSI

**ENTRE**

-**SAADE HASSAN-HADI**, étudiant né le 16 juin 1995 à Neuilly-sur-Seine en FRANCE, de nationalité française, demeurant à Beyrouth, Rue Tamar Al Mallat, immeuble A Zahra (LIBAN) ;

- **SAADE JAMAL SADEK**, étudiant né le 16 juin 1995 à Neuilly-sur-Seine en FRANCE, de nationalité française, demeurant à Beyrouth, Rue Tamar Al Mallat, immeuble A Zahra (LIBAN) ;

-**SAADE ALI**, né le 18 mai 1942 à Conakry(GUINEE), de nationalité française, demeurant à Conakry, commerçant;

-**MOUBARAK FADI** né le 05 janvier 1974 au LIBAN, de nationalité Libanaise, administrateur de société demeurant à Abidjan Commune de Marcory, Boulevard



Achalme, Rue des Citronniers, Immeuble SAADI 7<sup>e</sup>  
étage, 18 Boîte Postale 3079 Abidjan 18;

**APPELANTS**

Représentés et concluant par Maître ANTOINE  
GEOFFROY KONAN, avocat à la cour leur conseil ;

**D' UNE PART**

**ET:**

**-OULAÏ KOUIPOHON JULIETTE**, née le 12  
décembre 1940 à Bloléquin, de nationalité ivoirienne,  
ménagère ; domiciliée à Abidjan Marcory,

**-OULAÏ ALBERT**, né en 1946 à Toulepleu, de  
nationalité ivoirienne, Ingénieur électromécanique ;  
domiciliée à Abidjan Plateau Dokui,

**-OULAÏ LUCIE**, née le 08 janvier 1952 à Abidjan, de  
nationalité ivoirienne, Standardiste ; domiciliée à Paris,  
FRANCE ;

**-OULAÏ ZAGNI MADELEINE** née le 14 juillet 1952 à  
Abidjan, de nationalité ivoirienne, Entrepreneur ;  
domiciliée à Abidjan Riviera 3 ;

**-OULAÏ BOMEHIN** né le 14 août 1952 à Abidjan, de  
nationalité ivoirienne, Technicien supérieur ; domicilié à  
Paris, FRANCE ;

**-OULAÏ MOHON POHON SIMONE** née le 01 Octobre  
1957 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, Sage-femme ;  
domiciliée à Paris, FRANCE ;

**-OULAÏ ZAHANIN ANDRE** né le 02 décembre 1957 à  
Bouaké, de nationalité ivoirienne, Médecin ; domicilié au  
Michigan USA ;

**-OULAÏ SAHA DENIS** né le 30 janvier 1958 à  
Bloléquin, de nationalité ivoirienne, Technicien Supérieur  
en Textile ; domicilié à Abidjan Angré Cocody ;

**-OULAÏ KOULADEOUROU THERESE** née le 26  
juillet 1958 à Bloléquin, de nationalité ivoirienne,  
ingénieur informaticien; domiciliée à Montréal  
CANADA ;



- OULAÏ DEMEO YVONNE** née le 10 août 1958 à Bolequin, de nationalité ivoirienne, fille de salle ; domiciliée à Paris, FRANCE ;
- OULAÏ MONPOHO LOUISE** née le 20 mars 1961 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, ménagère ; domiciliée à Abidjan angré cocody ;
- OULAÏ KOULA JOSEPHINE** née le 20 mars 1961 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Conseiller municipal ; domiciliée à Abidjan angré cocody ;
- OULAÏ LEONINE** née le 12 septembre 1962 à Man, de nationalité ivoirienne, Entrepreneur ; domiciliée à Washington USA ;
- OULAÏ OMER RAPHAËL** né le 09 septembre 1964 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Ingénieur télécom; domicilié à Londres ANGLETERRE ;
- OULAÏ SISSO DELPHINE** née le 12 novembre 1964 à Bolequin, de nationalité ivoirienne, ménagère ; domicilié à Abidjan Cocody ;
- OULAÏ GBEHINBLI THOMAS D'AQUIN** né le 13 mars 1966 à Bolequin, de nationalité ivoirienne, Ingénieur informaticien; domicilié Italie ;
- OULAÏ SEDETTE EMILIENNE** née le 01 janvier 1970 à Bolequin, de nationalité ivoirienne ;
- OULAÏ CHARLES OUFENLINHI** né le 23 août 1971 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Entrepreneur; domicilié à Londres ANGLETERRE ;
- OULAÏ SEMANTOU FLORE** née le 20 juin 1972 à Abidjan, deux-plateaux ;
- OULAÏ ZOAGOU JULES** né le 07 mars 1975 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Agent de sécurité; domicilié à Paris, FRANCE ;
- OULAÏ ANTOINE JEAN-TONI**, Colonel des Forces Armées Nationales à la retraite, demeurant à Abidjan, 08 BP 1982 Abidjan 08 ;



-Maître YOLANDE FOLDAH-KOUASSI, notaire à Abidjan-CÔTE D'IVOIRE dont l'étude est située à Abidjan plateau Avenue Lamblin prolongée, près de l'immeuble. Shell-Résidence Bellerive 8<sup>ème</sup> étage p 29 01 BP 3871 Abidjan 01 ;

### INTIMES

Représentés et concluant par maître N'GUETTA GERARD avocat à la cour leur conseil ;

### D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

**FAITS** : Le Tribunal d'Abidjan, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°121 CIV 1<sup>ère</sup> A du 15 Février 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 12 mars 2018, SAADE HASSAN-HADI ET AUTRES, ont Déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné Les AD de feu OULAI ZAHOU GASTON, et AUTRES, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du 06 Avril 2018, Pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°560 de l'an 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 16 novembre 2018, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 19 octobre 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

-confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

**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 14 décembre 2018.



Advenue l'audience de ce jour vendredi 14 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu un l'arrêt suivant :

### LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit du 12 mars 2018, Saade Hassan-Hadi, Saade Jamal Sadek, Saade Ali et Moubarak Fadi, ayant pour conseil Me Antoine-Geoffroy Konan, *avocat* à la Cour, ont relevé appel du jugement civil contradictoire numéro 121 CIV 1<sup>re</sup> A rendu le 15 février 2018 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui a prononcé la nullité de l'acte de vente de l'immeuble bâti formant le lot n° 105 du plan de lotissement objet du titre foncier n° 16.946 de la circonscription foncière de Bingerville, ordonné le retour dudit immeuble dans le patrimoine successoral de feu Oulaï Gaston, débouté Oulaï Kouipohon Juliette et autres de leur demande en paiement de dommages-intérêts, dit Saade Ali et autres mal fondés en leur demande reconventionnelle et les en a déboutés ;

Au soutien de leur appel, Saade Hassan-Hadi, Saade Jamal Sadek, Saade Ali et Moubarak Fadi exposent que feu Oulaï Zahou Gaston était propriétaire d'une villa objet du TF 16.946 de la circonscription de Bingerville située à Abidjan Marcory Biétry Zone 4 qu'il a laissé à son décès à ses ayants-droit ;

Ils ajoutent que pour faire face selon eux au passif du patrimoine successoral, les ayants-droit de feu Oulaï Zahou Gaston ont ensemble, décidé de vendre cette villa afin d'éviter une éventuelle saisie de tous les biens formant la succession par l'administration fiscale ;

Étant intéressés par la villa, les appelants précisent qu'ils se sont portés acquéreurs pour la somme de 250.000.000 F CFA ;



Ils disent que pour parfaire la vente, les ayants-droit de feu Oulaï Zahou Gaston ont sollicité Me Folda Kouassi pour rédiger l'acte de promesse de vente et qu'à cet effet, les vendeurs ont donné unanimement à un des leurs, en l'occurrence Oulaï Antoine Jean Tony, procuration pour les représenter dans les différents actes Ils font valoir que la procuration rédigée et signée par tous les cohéritiers, l'acte de promesse de vente a été rédigée par la notaire entre les mains de qui le prix de vente a été versé, à charge pour elle de remettre les fonds, à la signature de l'acte de vente ou de l'acte de réalisation des conditions suspensives ;

Ils affirment qu'alors que toutes les conditions ont été satisfaites et les différentes exigences des vendeurs prise en compte par les acheteurs, le mandataire des ayants-droit de feu Oulaï Zahou Gaston, pour des raisons infondées et sans justification, a refusé de signer l'acte de vente alors que la notaire a versé entre ses mains, le prix de vente de la villa en cause ;

Ils déclarent que la promesse de vente ayant été consentie ferme, ils ont dû recourir à une ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan pour obtenir la réalisation de la promesse de vente ;

Ils indiquent que d'une part, Oulaï Antoine Jean Tony a interjeté contre cette ordonnance, appel sans succès, son appel ayant été déclaré irrecevable et que d'autre part, les autres cohéritiers ont formé contre la même ordonnance, une tierce opposition et porté l'action devant le Tribunal pour voir déclaré nul, l'acte de réalisation de la promesse de vente ;

Ils concluent que statuant sur la cause, le Tribunal a rendu le jugement contre lequel ils ont interjeté appel ;

Ils arguent que la vente remise en cause s'est conclue sous le regard du Président du Tribunal et qu'il leur paraît injustice que la justice autorise un acte qu'elle annule par la suite au motif que tous les ayants-droit de feu Oulaï Zahou Gaston n'ont pas donné leur consentement ;

En effet, relèvent-ils, l'ordonnance numéro 2539 rendue le 31 juillet 2013 qui a autorisée la vente a été prise dans l'intérêt des ayants-droit vendeurs et que son but était de faire en sorte que la succession de feu Oulaï Zahou Gaston ne fasse pas l'objet de saisie pour non-paiement d'impôts foncier ;



Pour eux, la décision ayant autorisé la vente étant devenue définitive, *la* vente ne pouvait plus être remise en cause sans que les droits des acheteurs soient méconnus ;

Ils demandent à la Cour, d'infirmier le jugement en cause et statuant à nouveau, de débouter les ayants-droit de feu Oulaï Zahou Gaston de leur action en nullité de vente ; ils produisent différentes pièces justificatives à l'appui de leurs prétentions ;

Pour leur part, les intimés, les ayants-droit de feu Oulaï Zahou Gaston plaident l'incompétence de la Chambre présidentielle de la Cour d'appel d'Abidjan devant laquelle le dossier de l'affaire a été enrôlé ;

Selon eux, cette formation de la Cour ne juge que les affaires dont le montant est supérieur à la somme de 100.000.000 F CFA, à l'exclusion des autres affaires ; ils en concluent que cette formation est incompétente pour connaître de l'affaire ;

Au fond, ils soutiennent que le jugement ayant déclaré nulle la vente réalisée en fraude des droits des héritiers, l'ordonnance numéro 3705/14 ne peut plus produire d'effets ;

En outre, ont-ils valoir, l'argument des appelants selon lequel les biens de la succession étaient en danger de saisie, ne caractérise le danger imminent qui aurait pu justifier la procuration produite par Oulaï Antoine Jean Tony pour obtenir la vente frauduleuse ; pour eux, la vente est nulle et que le jugement en cause doit être confirmé par la Cour ; ils demandent alors à la Cour, de débouter les appelants de leur appel ;

Pour *sa* part, Me Folda Kouassi, notaire et autre appelante incidente, explique que par ordonnance du 31 juillet 2013 apposée au pied d'une requête présentée par Oulaï Antoine Jean Tony représentant neuf (9) ayants droit, Oulaï Kouipohon Juliette représentant de deux (2) ayants droit, Oulaï Thomas d'Aquin représentant cinq (5) autres ayants droit, Oulaï Albert représentant trois (3) ayants droit et Oulaï Denis représentant deux (2) autres ayants droit, le Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan a autorisé la vente de la villa objet du différend, sur procuration signée par les susnommés, donnant mandat à Oulaï Antoine Jean Tony à cet effet ;

Elle ajoute que les appelants ayant accepté la proposition de vente qui leur était faite, se sont portés acquéreurs ; elle précise que les parties s'étant



accordé sur le prix de vente fixé à 250.000.000 F CFA, la promesse de vente a été faite puis devant les hésitations du mandataire des ayants-droit de feu Oulaï Zahou Gaston, l'acte de réalisation de la promesse de vente a été autorisé par une autre décision du Président du Tribunal ;

Pour elle, le jugement ne peut remettre en cause la vente dès lors que cette vente a été faite en conséquence d'une procuration en bonne et due forme présentée au notaire par le mandataire des intimés ;

Elle demande à son tour, l'infirmité de ce jugement qui n'a pas pris en compte, le fait que les intimés ont régulièrement donné procuration à l'un d'entre eux pour conclure l'acte ;

Le ministère public a, par conclusions écrites du 17 octobre 2018, sollicité la confirmation du jugement ;

### **Motifs**

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

Toutes les parties ont comparu et conclu. Il convient de statuer par arrêt contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

#### **En la forme**

L'appel de Saade Hassan-Hadi, Saade Jamal Sadek, Saade Ali et Moubarak Fadi est conforme aux dispositions des articles 164 à 168 et 325 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; il y a donc lieu de le déclarer recevable ;

#### **Au fond**

##### **1) Sur la compétence de la Chambre présidentielle de la Cour d'Appel**

Si aux termes de l'article 33 alinéa 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative les présidents des juridictions sont tenus de prendre les affaires dont les montants excèdent 100.000.000 F CFA, ce texte n'interdit pas au Premier Président de la Cour de prendre le dossier de toutes affaires qu'il juge opportun ou utile de prendre, alors surtout que l'ordonnance qui organise cette





Cour prévoit qu'il peut prendre le dossier de toutes affaires qu'il estime devoir prendre ; qu'il y a lieu de rejeter cet argument qui n'est pas pertinent ;

## 2) Sur la validité de la vente

Pour prononcer la nullité de la vente, le Tribunal a jugé que les appelants n'ont pas produit la procuration qui a permis à Oulaï Antoine Jean Tony, de vendre le bien en cause ;

Il est constant que non seulement cette motivation met à la charge des appelants une preuve négative, mais il résulte des pièces du dossier de la procédure que les ayants-droit de feu Oulaï Zahou Gaston ont présenté le 31 juillet 2013, une requête par laquelle ils donnaient procuration à leur frère Oulaï Antoine Jean Tony, de vendre en leur nom et pour le compte, la villa litigieuse ;

Cette procuration a été visée par l'acte de vente, de sorte que c'est à tort que le premier juge a demandé aux acheteurs qui n'avaient pas la possibilité de le faire, de prouver un fait que le Tribunal a lui-même autorisé ;

Cette autorisation n'ayant jamais été remise en cause par ses requérants, le Tribunal ne pouvait en l'absence de cette remise en cause, juger que la vente faite avec un acte régulièrement établi par devant une juridiction qui était légalement investi des pouvoirs de le faire, est nulle ;

Il y a lieu dans ces conditions, de déclarer bien fondé, l'appel de Saade Hassan-Hadi, Saade Jamal Sadek, Saade Ali et Moubarak Fadi, d'infirmer le jugement attaqué en ses dispositions déclarant nulle la vente et statuant à nouveau, de dire la vente bonne et valable et de déclarer les appelants propriétaires de la villa litigieuse et de confirmer les autres dispositions dudit jugement ;

### Sur les dépens

Les intimés ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à leur charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

### PAR CES MOTIFS

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



En la forme

Reçoit Saade Hassan-Hadi, Saade Jamal Sadek, Saade Ali et Moubarak Fadi en leur appel ;

Au fond

Rejette l'exception d'incompétence de la Chambre présidentielle de la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Infirme le jugement attaqué en ce qu'il a prononcé la nullité de la vente de la villa litigieuse et ordonné le retour de cette villa dans le patrimoine successoral de feu Oulaï Zahou Gaston ;

Statuant à nouveau, dit que la vente est bonne et valable ;

Déclare Saade Hassan-Hadi, Saade Jamal Sadek, Saade Ali et Moubarak Fadi propriétaires de la villa bâtie sur le lot numéro 105 objet du titre foncier numéro 16.946 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Confirme le jugement en ses autres dispositions ;

Condamne les ayants-droit de feu Oulaï Zahou Gaston aux 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.

N1100282813

**D.F: 24.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le.....**21 MAI 2019**.....

REGISTRE A.J. Vol.....F°.....

N°.....Bord.....

**REÇU : Vingt quatre mille francs**

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