

30.000 F

**TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN PLATEAU
(COTE D'IVOIRE)**
(1ère Formation Civile Chambre Présidentielle A)

N° 705 CIV 1 F/A

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2019

DU 25/07/2019

RG : 8484/2016

JUGEMENT CIVIL

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau (Côte d'Ivoire) statuant en matière civile et commerciale, en son audience publique ordinaire du Jeudi vingt-cinq juillet deux mil dix-neuf tenue au palais de justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur **CISSOKO AMOUROULAYE IBRAHIM**
Président du Tribunal, **PRESIDENT** ;

Monsieur **FALLE TCHEYA** et Madame **HIEN NADEGE**, juges
au siège dudit tribunal, **ASSESEURS** ;

Avec l'assistance de Maître **COMOE N'GUESSAN VALENTIN**, Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE

L'Etat de Côte d'Ivoire représente par le Ministre de l'Economie et des Finances, pris en la personne de l'Agent judiciaire du Trésor ;

La Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat de Côte d'Ivoire (SOGEPIE), agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, Monsieur **SOULEYMANE CAMARA** ;

Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme de Côte d'Ivoire, pris en la Monsieur le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme ;

Demandeurs représentés par leur conseil **LOLO-DIOMANDE-OUATTARA & Associés**, Avocats à la Cour ;

D'UNE PART

ET

La Société Civile Immobilière **ABOUKARIM (SCI ABOUKARIM)** prise en la personne de son représentant légal, Monsieur **EZZEDINE IBRAHIM**;

Défenderesse assignée régulièrement représentée son conseil la **SCPA SARR & ALLARD & Associés**, Avocats à la Cour ;

D'AUTRE PART

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

JUGEMENT CIVIL n° 705 / 2019 du 25 / 07 / 2019

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leur demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public en date du 1^{er} Janvier 2019 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Suivant exploit du 18 octobre 2016 de maître FIENI Tanoh Kouadio, Commissaire de Justice, l'Etat de Côte d'Ivoire, représenté par l'Agent Judiciaire du Trésor, la Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat de Côte d'Ivoire dite SOGEPIE et le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme de Côte d'Ivoire ont fait servir assignation à la Société Civile Immobilière ABOUKARIM dite SCI ABOUKARIM, d'avoir à comparaître par-devant le tribunal de céans siégeant en matière civile, à l'effet de s'entendre :

- Déclarer recevables et bien fondés en leur action ;
- Constaté, dire et juger que l'Etat de Côte d'Ivoire n'a jamais vendu l'immeuble sis à Treichville Arras, Rue 44 ;
- Dire en conséquence que l'Etat de Côte d'Ivoire est propriétaire dudit immeuble ;
- Ordonner l'expulsion de la SCI ABOUKARIM de l'immeuble litigieux, tant de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner la SCI ABOUKARIM à payer à l'Etat de Côte d'Ivoire la somme de 1.000.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- La condamner en outre aux entiers dépens de l'instance, à distraire au profit de la SCPA LDO, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que l'Etat de Côte d'Ivoire est propriétaire de l'immeuble sis à Treichville Arras, Rue 44, en bordure de l'autoroute sur le boulevard Giscard d'ESTAING et en face de la brigade de gendarmerie ; que cet immeuble, d'une contenance de 3864 mètres carrés situé, inscrit au livre foncier depuis le 22 janvier 1962 sous le titre foncier numéro 5270, a été affecté par son propriétaire au siège de l'Association des Ingénieurs et Techniciens de Côte d'Ivoire dite AITACI ;

Ils ajoutent qu'alors que l'Etat de Côte d'Ivoire n'a consenti aucune cession de droit sur ce bien, la SOGEPIE, structure en charge de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat a constaté que l'immeuble objet du titre foncier numéro 5270 est désormais inscrit au livre foncier au nom de la Société Civile Immobilière ABOUKARIM dite SCI ABOUKARIM ;

Ils indiquent qu'une visite in situ a d'ailleurs permis à la SOGEPIE de faire constater, suivant un acte d'huissier en date du 17 Août 2016, que la SCI ABOUKARIM a entrepris la démolition des constructions qui se trouvaient sur le site litigieux ;

Aussi, estimant d'une part que l'occupation de l'immeuble litigieux par la défenderesse est faite en violation manifeste de son droit de propriété et que, d'autre part, les démolitions par elle entreprises lui sont nécessairement dommageables, l'Etat de Côte d'Ivoire sollicite qu'il plaise au Tribunal faire droit à l'ensemble de ses chefs de demande ;

En réplique, la défenderesse explique qu'elle n'est pas une occupante sans titre ni droit comme le prétendent les demandeurs ; qu'elle a acquis l'immeuble litigieux entre les mains de la SOGEPIE représentée par son Directeur, monsieur GOGUI Zégré Théophile ce, suivant acte notarié établi en l'étude de Maître Juliette A. BOHOUSSOU les 16 Mai 2008 et 5 Janvier 2011 ;

Elle ajoute qu'à la suite de cette vente, elle s'est même vu délivrer un certificat de propriété le 14 Juin 2011 par la Conservation de la propriété foncière et des hypothèques ;

Elle fait observer que l'Etat est une continuité ; que de ce fait, la vente sus évoquée est parfaitement régulière pour avoir été passée avec la SOGEPIE, organisme qui a reçu mandat pour la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat de Côte d'Ivoire ;

Qu'aussi, étant désormais régulièrement propriétaire de l'immeuble litigieux, sollicite-t-elle que les demandeurs soient déboutés de tous leurs chefs de demande ;

Répondant à ces arguments, les demandeurs font observer qu'il n'a jamais été dans les attributions de la SOGEPIE un quelconque pouvoir de céder les biens immobiliers ; lesdits pouvoirs se limitant à la simple gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ;

Poursuivant, les demandeurs indiquent qu'au-delà de la question, de pouvoir sus évoquée, le prix cession indiqué dans l'acte de cession des 16 Mai 2008 et 5 Janvier 2011 achève de convaincre que la vente alléguée n'a été qu'une supercherie entreprise pour spolier l'Etat de son bien ;

Ainsi, relativement à la procédure utilisée, les demandeurs expliquent que s'agissant d'un bien immeuble public, la cession supposait au préalable une procédure de désaffectation, c'est-à-dire l'acte matériel consistant à retirer ledit immeuble de l'utilisation à laquelle il a été précédemment affecté ; que la désaffectation, elle-même, n'est d'ailleurs possible que si le bien a été, au préalable déclassé ;

Ils indiquent que toutes ces procédures doivent et ne peuvent être faites que par la prise d'un acte formel matérialisant la décision de l'autorité administrative ayant compétence pour transférer la propriété du bien ; ce qui, selon eux, n'a pas été le cas dans la vente dont se prévaut la SCI ABOUKARIM ;

Qu'au demeurant, aux termes des articles 4 à 10 du décret numéro 95-859 du 06 octobre 1995 fixant les modalités et conditions de la vente de logement du patrimoine immobilier de l'Etat indique, en ses articles 4 à 10, l'initiative de la vente du bien litigieux n'appartient exclusivement qu'au Ministère de la Construction et de l'Urbanisme ; à l'exclusion donc de la SOGEPIE, prétendue cocontractante de la défenderesse ;

Relativement au prix de cession, les demandeurs font observer qu'au regard des mentions de l'acte de cession des 16 Mai 2008 et 5 Janvier 2011 produit par la défenderesse, l'immeuble litigieux est déclaré cédé pour la modique somme de dix-neuf millions trois cent vingt mille (19 320 000) francs ;

Ils expliquent qu'au regard de la situation de l'immeuble litigieux, en bordure du boulevard Giscard d'ESTAING, de sa contenance de 3864 mètres carrés, ainsi que des constructions qui s'y trouvaient, en l'occurrence une villa de cinq pièces avec jardin, le prix sus indiqué doit être considéré comme inexistant tant il est dérisoire ;

Ils ajoutent que ce prix est d'autant moins sérieux que la SCI ABOUKARIM, alors qu'elle est censée avoir acquis l'immeuble pour la somme de dix-neuf millions trois cent vingt mille (19 320 000) francs, a accepté de payer à l'Association des Ingénieurs une autre somme de cinq cents million (500 000 000) francs, juste pour obtenir de celle-ci son renoncement à toute action judiciaire visant à revendiquer l'immeuble litigieux ;

Que mieux, en plus des cinq cents million (500 000 000) de francs, l'Association des Ingénieurs s'est vu attribuer par la défenderesse, pour la construction d'un nouveau siège, un autre terrain d'une contenance de cinq mille mètres carrés, donc plus grand que celui par elle acquis entre les mains de la SOGEPIE ;

Au total, selon les demandeurs, le déséquilibre dans le contrat de vente allégué est d'autant plus énorme entre les prestations supposées des parties l'une qu'il doit être considéré que le prix fait défaut ;

Aussi, sollicitent-ils qu'il plaise au Tribunal déclarer nulle et de nul effet la vente litigieuse, d'une part pour avoir été conclue par une structure incompétente, mais aussi et surtout pour absence de prix de cession ;

Ils ajoutent qu'en tirant les conséquences de cette situation, il doit être admis que la SCI ABOUKARIM ne dispose d'aucun titre pour occuper le site litigieux ;

Aussi sollicitent-ils l'expulsion de la défenderesse du site litigieux, tant de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Par ailleurs, ils indiquent que pour modifier selon ses besoins, la SCI ABOUKARIM a entrepris des travaux d'envergure qui l'ont amené à démolir les constructions existantes ce, sans l'accord ni l'autorisation du véritable propriétaire de l'immeuble qu'est l'Etat de Côte d'Ivoire ; que cette situation cause immanquablement un préjudice énorme puisque l'Etat de Côte d'Ivoire devra reconstruire l'immeuble une fois qu'il aura obtenu l'expulsion de la SCI ABOUKARIM ;

Aussi sollicitent-ils la condamnation de la SCI ABOUKARIM à payer à l'Etat de Côte d'Ivoire la somme d'un milliard (1 000 000 000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour tout le dommage à lui causé par la situation ;

En seconde réplique la SCI ABOUKARIM fait observer que c'est bien l'Etat de Côte d'Ivoire lui-même, par son démembrement qu'est le Conservateur de la propriété foncière qui lui a délivré un Certificat de propriété sur le Titre Foncier numéro 5270 faisant de lui, de facto, le propriétaire de l'immeuble litigieux ;

Elle ajoute qu'en l'état des choses, les demandeurs ne peuvent valablement remettre en cause son droit de propriété et, par ricochet, obtenir son expulsion, qu'autant qu'ils auront, au préalable obtenu l'annulation de son Certificat de propriété ;

Or, selon elle, en application des dispositions de l'article 54 de la loi n° 97-243 du 25 Avril 1997 relative à la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la Cour suprême, le Certificat de Propriété est un acte administratif dont l'annulation relève de la compétence exclusive de la Chambre administrative de ladite Cour ;

Qu'aussi, l'exception d'incompétence liée à cette question étant d'ordre public, sollicite-elle que le Tribunal de céans se déclare incompétent à connaître du présent litige ;

Subsidiairement au fond, la SCI ABOUKARIM explique que la limitation des pouvoirs des dirigeants sociaux à l'instar de ceux du Directeur Général de la SOGEPIE intervenu dans la vente avec mandat de l'Etat de Côte d'Ivoire, n'est pas opposable au tiers de bonne foi qu'elle est ;

Qu'en tout état de cause, si dépassement de mandat il y a eu, ce fait ne devrait, tout au plus, qu'engager la responsabilité du Directeur de la SOGEPIE à l'égard de son mandant qu'est l'Etat de Côte d'Ivoire sans préjudice pour la régularité de la convention signée par le mandataire ;

Aussi, sollicite-t-elle que les demandeurs soient déboutés de leur action en nullité de la vente par elle conclue avec la SOGEPIE ;

En réponse, les demandeurs expliquent que l'illégalité de la vente litigieuse ne peut, en aucune manière, être réparée ou couverte par la détention d'un certificat de propriété foncière ;

Qu'au demeurant, si la régularité du certificat de propriété, un acte administratif, ne peut être contestée que devant la Chambre administrative, il n'en va pas de même l'acte de vente, contrat de droit privé, dont l'annulation peut valablement être demandée par devant les Tribunaux de droit commun comme ils l'ont fait en l'occurrence ; libre à eux de porter ensuite la contestation du certificat de propriété devant la Haute Juridiction Administrative ;

Aussi, sollicitent-ils le rejet de l'exception d'incompétence soulevée par la SCI ABOUKARIM ;

Relativement aux irrégularités par eux reprochés à la vente litigieuse, les demandeurs indiquent que celles-ci ne sont, en rien, de simples violations des statuts d'une société commerciale ou d'une délibération de conseil d'administration limitant les pouvoirs des dirigeants sociaux mais plutôt d'une méconnaissance notoire de dispositions légales et

règlementaires ;

Qu'aussi, nul n'étant censé ignorer la loi, la mauvaise foi de la SCI ABOUKARIM se déduit naturellement de la méconnaissance même des dispositions légales violées ; sans préjudice du caractère quasi-inexistant du prix de vente dans le contrat litigieux ;

Le Ministère public à qui le dossier de la procédure a été communiqué pour son avis a conclu qu'il plaise au Tribunal apprécier les prétentions de la partie et rendre la décision qui s'impose ;

SUR CE

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La défenderesse ayant conclu, il convient de statuer par décision contradictoire ;

SUR L'EXCEPTION D'INCOMPETENCE SOULEVEE

Certes suivant les dispositions de l'article 54 de la loi n°97-243 du 25 avril 1997 déterminant la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la Cour Suprême, seule la Chambre Administrative est compétente pour statuer sur la validité des actes administratifs aux termes des ;

Toutefois, en l'espèce, il est acquis au débat que nullement l'action des demandeurs ne tend à voir annuler le certificat de propriété foncière détenu par la SCI ABOUKARIM ; ladite action tend plutôt, principalement, à contester la régularité d'un acte de droit privé, en l'occurrence l'acte de vente passé par devant notaire les 16 Mai 2008 et 5 Janvier 2011 entre la défenderesse et la SOGEPIE ;

Dans ces conditions, ce n'est pas à bon droit que la SCI ABOUKARIM soulève l'incompétente du Tribunal de céans à connaître d'un tel litige ;

Il y a lieu de rejeter l'exception soulevée et se déclarer compétent pour connaître de la présente cause ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION DES DEUX DEMANDEURS

L'action des demandeurs a été introduite suivant les formes et délais requis par la loi ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA DEMANDE D'ANNULATION DE LA VENTE

Il résulte de la lecture combinée des articles 4 à 10 du décret n°95-859 du 06 octobre 1995 fixant les modalités et les conditions de la vente de logements du patrimoine immobilier de l'Etat que **l'initiative de la vente appartient exclusivement au Gouvernement, notamment, au Ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme ; et une telle vente n'est consentie qu'au profit des fonctionnaires ou agents de l'Etat occupant effectivement lesdits logements à la date de publication dudit décret, et ce après le déclassement du bien immobilier cédé ;**

En l'espèce, il est acquis au débat comme résultant des productions et des déclarations non contestées des parties que la SCI ABOUKARIM a, suivant acte notarié des 16 Mai 2008 et 5 Janvier 2011, acquis entre les mains de la Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat de Côte d'Ivoire dite SOGEPIE, un terrain urbain, propriété de l'Etat de Côte d'Ivoire, d'une contenance de 3864 mètres carrés et comportant notamment une villa de cinq pièces ce, pour le prix de dix-neuf millions trois cent vingt mille (19 320 000) francs ;

Pourtant, il est constant comme résultant du Décret portant création de la SOGEPIE qu'il n'a jamais été dans les attributions de cette structure un quelconque pouvoir de céder les biens immobiliers ; les pouvoirs de celle-ci se limitant à la simple gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ;

Par ailleurs, s'agissant d'un bien immeuble public, il n'a pas été contesté que la vente conclue supposait au préalable une procédure de désaffectation, c'est-à-dire un acte matériel par lequel l'Etat retirait l'immeuble litigieux de l'utilisation à laquelle il a été précédemment affecté ; ladite désaffectation devant, elle-même, être précédée d'un déclassement ;

Or, il apparaît manifeste qu'aucune de ces procédures n'a été respectée dans la vente dont se prévaut la SCI ABOUKARIM ;

Au surplus, au regard de la situation de l'immeuble litigieux, en bordure du boulevard Giscard d'ESTAING, de sa contenance de 3864 mètres carrés, ainsi que des constructions qui s'y trouvaient, en l'occurrence une villa de cinq pièces avec jardin, le prix indiqué dans l'acte de vente est dérisoire et peut même être considéré comme inexistant ;

Ledit prix de cession est d'autant moins sérieux que la SCI ABOUKARIM n'a pas contesté le fait qu'après avoir acquis l'immeuble litigieux pour la somme de dix-neuf millions trois cent vingt mille (19 320 000) francs, il a accepté de payer à l'Association des Ingénieurs qui n'en était que simple occupant, une autre somme de cinq cents million (500 000 000) francs, juste pour obtenir de celle-ci son renoncement à toute action judiciaire en revendication s'y rapportant ;

Et mieux, en plus des cinq cents million (500 000 000) de francs, l'Association des Ingénieurs s'est vu attribuer par la défenderesse, pour la construction d'un nouveau siège, un autre terrain d'une contenance de cinq mille mètres carrés, donc plus grand que celui par elle acquis entre les mains de la SOGEPIE ;

Au regard de ce qui précède, il ne fait aucun doute que la vente décriée a été conclue au mépris des règles légales en matière de vente de biens immeubles du domaine privé de l'Etat et que, de surcroît cette vente a été conclue par une personne qui, légalement, n'avait pas compétence pour engager l'Etat ;

Dans ces conditions, c'est à bon droit que les demandeurs sollicitent la nullité de vente du bien immobilier sis à Treichville, objet du présent litige ;

Il convient dès lors de les dire bien fondés sur ce chef et faire droit à leur demande ;

SUR LA DEMANDE D'EXPULSION

Suivant l'article 546 du code civil, **la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement ; et ce droit d'accession comprend naturellement celui d'occuper le bien immeuble ;**

En l'espèce, il est acquis au débat qu'en l'état, la SCI ABOUKARIM est propriétaire de l'immeuble sis à Treichville Arras, Rue 44, inscrit au livre foncier sous le titre foncier numéro 5270, en ce qu'elle détient un certificat de propriété foncière sur ledit immeuble ;

De ce fait, aussi longtemps que la SCI ABOUKARIM sera détentrice dudit titre de propriété, elle ne peut être considérée comme occupant sans titre ni droit ;

Il convient dès lors de dire les demandeurs mal fondés en leur demande de déguerpissement et les en débouter ;

SUR LA DEMANDE DE PAIEMENT DE DOMMAGES INTERETS

La mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle suppose que soient réunis un fait générateur, un dommage et un lien de causalité ;

En l'espèce, il est acquis au débat que la défenderesse est propriétaire du bien litigieux en ce qu'elle détient un certificat de propriété sur ledit bien ;

Il est tout aussi constant que la SCI ABOUKARIM jouissait pleinement de son droit de propriété sur l'immeuble litigieux au moment où il y détruisait des constructions ; de sorte qu'en l'état, il ne peut lui être reproché aucune faute justifiant que sa responsabilité civile délictuelle soit engagée ;

Il sied donc de dire que les demandeurs mal fondés en leur demande de paiement de dommages-intérêts et les en débouter ;

SUR LES DEPENS

La SCI ABOUKARIM succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

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

Rejette l'exception d'incompétence soulevée ;

Se déclare compétent ;

Déclare l'Etat de Côte d'Ivoire, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme et la SOGEPIE recevables en leur action ;

Les y dit partiellement fondés ;

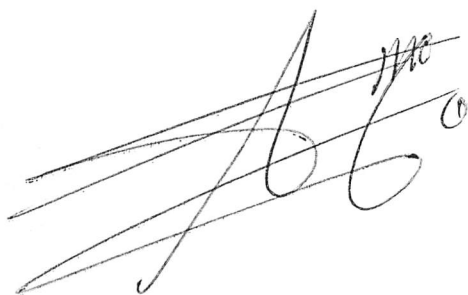
Déclare nulle la vente conclue les 16 mai 2008 et 05 janvier 2011 entre la SOGEPIE et la SCI ABOUKARIM ;

Déboute l'Etat de Côte d'Ivoire du surplus de sa demande ;

Mets les dépens à la charge de la SCI ABOUKARIM ;

Ainsi fait, jugé et prononcé, les jours, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop at the top and several smaller loops below it.