KV

N°13 COM/19

Du 25/01/2019

ARRET CIVIL ET COMMERCIALE

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

LA SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN CÔTE D'IVOIRE (SDTM)

(CABINET ORE ET ASS)

C/

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARLA ET AUTRES

(Me AGNES OUANGUI)

GREFFE DE LA COUR D'APPEL D'ABIDJAN SERVICE INFORMATIQUE 22 NOV 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....

Union-Discipline-Travail

.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

.....

AUDIENCE DU VENDEDI 25 JANVIER 2019

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

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs BONHOULI MARCELLIN et AFFOUM HONORE JACOB, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maitre N'GOUAN OLIVE, Attachée des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

LA SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN CÔTE D'IVOIRE, en abrégé SDTM-CI, Société anonyme au capital de 200.000.000 de francs CFA dont le siège social est à Abidjan Treichville en Zone Portuaire, 05 BP 1753 Abidjan 05, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur EZZEDINE ZOUHEIR, Président Directeur Général;

APPELANT

Représentée et concluant par le Cabinet ORE et ASS, avocat à la cour leur conseil ;

D' UNE PART

ET :

-LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIER CARLA, dite SCI CARLA, SARL au capital de 1.000.000 de francs CFA, prise en la personne de son représentant légal, monsieur ALI MROUE, gérant de nationalité Française ;

-Monsieur ALI MROUE, Directeur de société, de nationalité française, né le 28 mars 1967 à Abidjan ;

INTIMES

Représentés et concluant par maître AGNES OUANGUI, 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 de Première Instance d'Abidjan Plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°112 bis du 13 février 2015 enregistré au plateau le 04 mars 2015 (reçu : vingt quatre mille francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par tierce opposition en date de 14 décembre 2015, la SDTM, a Déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA SCI CARLA et AUTRES, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du 08 janvier 2016, 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°10 de l'an 2016;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 09 novembre 2018, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 20 mai 2016 a requis qu'il plaise à la cour :

Déclarer la société de Distribution de toutes marchandises en cote d'ivoire SDTM-CI recevable et mal fondé en sa tierce opposition ;
L'en déboute

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 25 janvier 2019;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 25 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu un l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'acte notarié de vente sous condition suspensives du 1er septembre 2006 conclu par la SCI GERPAU au profit de la SCI CARLA ;

Vu l'acte notarié de dation en paiement du 15 décembre 2009 conclu par la SCI GERPAU au profit de la société SDTM-CI;

Vu le certificat de propriété du 29 juin 2011 de la SCI CARLA ;
Vu les décisions de rejet des recours formés contre ledit certificat de propriété :

*arrêt d'irrecevabilité n°87 du 23 mai 2012 rendu par la Chambre Administrative de la Cour Suprême, en réponse au recours pour excès de pouvoir formé par la SCI GERPAU, représenté par messieurs AKOU YOMAN JEAN MARCEL & SHAW JOSEPH WILLIAMS;

*arrêt d'irrecevabilité n°248 du 18 décembre 2013 rendu par la Chambre Administrative de la Cour Suprême, en réponse au recours pour excès de pouvoir formé par la SCI IVOIRE, représentée par monsieur ABDALLAH EL GHANDOUR;

*arrêt d'irrecevabilité n°248 du 18 décembre 2013 rendu par la Chambre Administrative de la Cour Suprême, en réponse à la tierce opposition formée par la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE DIVOIRE, en abrégé SDTM;

Vu les décisions civiles rendues sur la demande en annulation de l'avenant et de l'acte rectificatif de vente des 10 janvier et 09 juin 2011:
*Jugement civil contradictoire n°769 du 22 mai 2014 rendu par le Tribunal d'Abidjan, ayant annulé l'avenant à l'acte de vente du 1er septembre 2006 et l'acte rectificatif de vente du 9 juin 2011 conclu entre SCI GERPAU & SCI CARLA ;

*Arrêt civil réformatif du jugement précité n°112 civ bis du 13 février 2015 rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan ayant rejeté la demande en annulation et déclaré bons et valables, l'avenant et acte rectificatif de vente conclu entre SCI GERPAU & SCI CARLA;

*Arrêt Civil de cassation dudit arrêt n°19/17 du 05 janvier 2017 de la Cour Suprême, ayant annulé l'avenant et l'acte rectificatif de vente, non sans ordonner la radiation des droits de propriété de la SCI CARLA au livre foncier ;

*Ordonnance de référé incompétence n°021/2018 du 06 mars 2018 rendue par le Président de la Cour Suprême, valant rejet de la demande d'inscription au Livre Foncier de ses droits de propriété de la société SDTM CI, résultant de l'acte notarié de dation en paiement du 15 décembre 2009 ;

*le protocole d'accord transactionnel du 13 avril 2018 conclu entre la SCI CARLA et la SCI GERPAU, par lequel cette dernière renonce définitivement et irrévocablement au bénéfice de l'arrêt de cassation n°19/17 du 05 janvier 2017 de la Cour Suprême ayant annulé l'avenant et l'acte rectificatif de vente critiqués ;

Vu les décisions correctionnelles tendant à faire constater le faux commis par messieurs AMON KOFFI & ALI MROUE, Gérants des SCI GERPAU & CARLA :

*Jugement correctionnel n°2975 du 24 juillet 2012 rendu par le Tribunal d'Abidjan, ayant déclaré AKOU YOMAN JEAN MARCEL et SHAM JOSEPH WILLIAMS, coupables de faux et usages de faux pour avoir usurpé la qualité d'administrateur et de représentants de la SCI GERPAU et messieurs AMON KOFFI et ALI MROUE, coupables de faux et usage de faux ;

*Arrêt correctionnel infirmatif n°1139 du 16 juillet 2014 rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan ayant renvoyé messieurs AMON KOFFI ALI MROUE, des fins de la poursuite et condamné cependant, messieurs AKOU YOMAN JEAN MARCEL et SHAM JOSEPH WILLIAMS, pour faux et usage de faux ;

*Arrêt de cassation partielle n°53 du 26 avril 2018, de la Cour Suprême ayant annulé en partie l'arrêt correctionnel n°1139 du 16 juillet 2044 de la Cour d'Appel d'Abidjan, seulement en ce qu'il a déclaré messieurs AKOU YOMAN JEAN MARCEL et SHAW JOSEPH WILLIAMS, coupables de faux et usage de faux ;

Vu les états fonciers n°3000/2016 du 27 mai 2016, n°3000/2018 du 11 juillet 2018 et n°3000/2017 du 22 août 2018 attestant de l'inscription des droits de propriété de la SCI CARLA, en qualité de propriétaire du bien immobilier litigieux ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 27 avril 2016 tendant au débouté de la société SDTM-CI;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ; Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSÉ DU LITIGE:

Suivant convention notariée d'ouverture de compte courant et de crédit à moyen terme du 04 mars 1975, le Pool Bancaire BICICI-SGBCI-CREDIT DE COTE D'IVOIRE et SIB a octroyé divers concours financiers à la société ATELIERS DE KAHANKRO, SARL ayant pour gérant unique monsieur OKA NIANGOIN, avec le CAUTIONNEMENT personnel et solidaire de ce dernier et de la SCI GERPAU, dont celui-ci était également le gérant ;

Pour avoir sûreté et garantie du paiement de la dette, la SCI GERPAU, CAUTION SOLIDAIRE a consenti au POOL BANCAIRE, une hypothèque sur sa parcelle de terrain urbain bâtie, sise à Abidjan Zone 4 A, d'une contenance de 34.238 mètres carrés, objet du Titre Foncier n°1223 de Bingerville ;

Après le décès de monsieur OKA NIANGOIN, gérant de la SCI GERPAU, ses ayants droits convoquèrent une assemblée générale le 02

avril 2004, à l'occasion de laquelle ils désignèrent monsieur AMON KOFFI en qualité de nouveau gérant de la SCI GERPAU;

Ce fut en une telle occurrence, que suivant acte notarié du 1er septembre 2006 monsieur AMON KOFFI, agissant es qualité de gérant de la SCI GERPAU a, vendu sous conditions suspensives à la SCI CARLA ayant pour gérant monsieur ALI MROUE, la parcelle de terrain bâtie, objet du titre foncier n°1223 de Bingerville hypothéquée, pour apurer la créance du POOL BANCAIRE ;

Contre cette vente, plusieurs procédures civiles et correctionnelles tendant à sa remise en cause vont être judiciairement et vainement initiées :
-D'abord, par monsieur AMON KOFFI, agissant es qualité de gérant de la SCI GERPAU, en vertu des pouvoirs à lui conféré par l'assemblée générale du 2 avril 2004 ;

-Ensuite, par messieurs AKOU YOMAN JEAN MARCEL et JOSEPH WILLIAM SHAW, agissant es qualité de nouveaux administrateurs et gérant de la SCI GERPAU, en vertu d'un protocole d'accord notarié du 11 juin 2011 ;

-Enfin par la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN CORE DIVOIRE en abrégé SDTM, agissant es qualité de TIERS OPPOSANT, concessionnaire- propriétaire du bien immobilier litigieux, en vertu d'un acte notarié de dation du 15 décembre 2009 ;

PROCEDURE DE MONSIEUR AMON KOFFI- GERANT DE LA SCI GERPAU

Invoquant la non réalisation des conditions suspensives, monsieur AMON KOFFI a sollicité et obtenu du Tribunal de Première Instance d'Abidjan et ce par jugement n°2459 du 30 juillet 2009, la caducité de la vente conclue entre la SCI GERPAU et la SCI CARLA ;

Ce fut sur ces entrefaites, que par acte notarié des 17 août et 30 septembre 2009, le POOL BANCAIRE a cédé à la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE D'IVOIRE en abrégé SDTM CI, sa créance hypothécaire à l'égard des AYANTS DROITS DE FEU OKA NIANGOIN;

Alors que le jugement de caducité précité n'était pas encore devenu définitif, par acte notarié du 15 décembre 2009 monsieur AMON KOFFI agissant es qualité de gérant de la SCI GERPAU a cédé DATION EN PAIEMENT, à la société SDTM Cl, la même parcelle de terrain bâtie, objet du titre foncier n°1223 de Bingerville, déjà vendue à la SCI CARLA ;

Contre le jugement de caducité de la vente, la SCI CARLA et son gérant, ALI MROUE ont vainement relevé appel, les 07 et 21 janvier 2010, lequel recours a été rejeté par la Cour d'Appel d'Abidjan, par arrêt confirmatif contradictoire n°325 du 30 juillet 2010;

Contre cet arrêt confirmatif rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan, la SCI CARLA a formé un pourvoi en cassation, le 27 octobre 2010 ;
En cours d'instance, AMON KOFFI représentant la SCI GERPAU et ALI MROUE, représentant la SCI CARLA convinrent de régler à l'amiable leur différend, en signant un protocole d'accord transactionnel du 10 janvier 2011 aux termes duquel:

*la SCI GERPAU a renoncé au bénéfice des décisions juridictionnelles ayant prononcé la caducité de la vente du 1er septembre 2006 (jugement du 30 juillet 2009 & arrêt confirmatif du 30 juillet 2010) et partant aux conditions suspensives;

*la SCI CARLA s'est désisté de son pourvoi, lequel désistement fait consécutivement au protocole d'accord a été acte par arrêt n°167/11 du 10 mars 2011 de la Cour Suprême de Côte d'Ivoire ;

Aussi, la SCI GERPAU représentée par AMON KOFFI et la SCI CARLA conclurent par devant Maitre MARIE Thérèse POLNEAU, Notaire à Abidjan, le même jour de la signature du protocole d'accord transactionnel du-10 janvier 2011, un avenant à l'acte de vente sous conditions suspensives du 1er septembre 2006 et (06 mois plus tard) un acte rectificatif de vente du 09 juin 2011, par lequel les parties renonçaient auxdites conditions suspensives;

Ce fut en une telle occurrence qu'en considération des concessions réciproques faites par les parties à la VENTE, et du protocole d'accord transactionnel du 10 janvier 2011 ayant redonné VIE à l'acte notarié de

vente du 1er septembre 2006 publié au Livre Foncier le 29 juin 2011, le Conservateur de la Propriété Foncière a délivré à la SCI CARLA, un certificat de propriété, à l'effet de consolider son droit de propriété, sur la parcelle de terrain litigieuse, objet du titre foncier n°1223 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Toutes les procédures administratives aux fins d'annulation dudit certificat se soldèrent par un échec ;

PROCEDURES DE AKOU YOMAN JEAN MARCEL & SHAM JOSEPH WILLIAM

Suivant protocole d'accord notarié du 11 juin 2011, les ayants droits de feu OKA NIANGOIN désignèrent les nommés AKOU YOMAN JEAN MARCEL et SHAM JOSEPH WILLIAMS, en qualité de nouveaux administrateurs et nouveau gérant de la SCI GERPAU;

Ceux-ci vont entreprendre de remettre en cause les droits de propriété de la SCI CARLA résultant de la vente du 1er septembre 2006 conclue avec la SCI GERPAU, représentée par AMON KOFFI en initiant (03) procédures :

(1)Une procédure administrative : recours gracieux 20 juillet 2011 et recours pour excès de pouvoir formé le 30 décembre 2011 contre le certificat de propriété de la SCI CARLA;

(2»)Une procédure civile du 07 octobre 2011 aux fins d'annulation de l'avenant et l'acte rectificatif de vente des 10 janvier et 9 juin 2011 ;
(3)Une procédure correctionnelle -citation directe du 08 février 2012 à l'encontre de messieurs AMON KOFFI et ALI MROUE, gérants des SCI GERPAU & CARLA, pour les faits d'escroquerie;

*Relativement à la procédure administrative : Celle-ci se solda par un échec d'autant que par arrêt n°87 du 23 mai 2012, la Chambre Administrative de la Cour Suprême a déclaré irrecevable, comme tardif, leur recours pour excès de pouvoir formé contre le certificat de propriété de la SCI CARLA;

*Relativement à la procédure civile, messieurs AKOU YOMAN JEAN MARCEL et JOSEPH WILLIAM SHAW ont relevé que monsieur

AMON KOFFI, avait perdu la qualité de gérant de la SCI GERPAU depuis le 1er février 2010 de sorte que celui-ci ne disposait plus de la qualité de gérant, pour signer au nom et pour le compte de la SCI GERPAU, les actes notariés des 10 janvier et 09 juin 2011 critiqués conclus par devant Maître MARIE THERESE POLNEAU, Notaire à Abidjan;

Avant que les Juges civils ne vident leur saisine, messieurs AKOU YOMAN JEAN MARCEL et JOSEPH WILLIAM SHAW, ont par exploit d'huissier du 08 février 2012 initié une procédure pénale (citation directe) à rencontre de messieurs AMON KOFFI et ALI MROUE, gérants respectifs de la SCI GERPAU et SCI CARLA, pour répondre des farts d'escroquerie ;

*Relativement à la procédure correctionnelle : En réaction à la citation directe du 08 février 2012 de messieurs AKOU YOMAN JEAN MARCEL et JOSEPH WILLIAM SHAW, ALI MROUE et AMON KOFFI ont fait délivrer par acte d'huissier de justice du 13 mars 2012, une citation directe contre les nouveaux gérants de la SCI GERPAU, pour faux et usage de faux ;

Vidant leur saisine avant celle des juges civils premièrement saisi, les juges correctionnels ont rendu le jugement correctionnel n°2975 du 24 juillet 2012, par lequel ils déclarèrent tous les prévenus, AKOU YOMAN JEAN MARCEL, JOSEPH WILLIAM SHAW, AMON KOFFI et ALI MROUE coupables de faux et usage de faux ;

Vidant postérieurement leur saisine, par jugement civil contradictoire n°769 du 22 mai 2014, les juges civils ont déclaré nul et de nul effet, l'avenant et l'acte rectificatif de vente des 10 janvier et 09 juin 2011 conclu entre la SCI GERPAU et la SCI CARLA au motif qu'eu égard à l'arrêt de désistement du pourvoi "rendu par la Cour Suprême de Côte d'Ivoire, la décision de caducité de l'acte principal, en l'occurrence de l'acte notarié de vente du 1er septembre 2006 était devenue définitive, et qu'aucun acte accessoire ne pouvait s'y adosser;

Contre ces deux décisions, ALI MROUE et AMON KOFFI ont relevé appel ;
Par arrêt correctionnel n°1139 du 16 juillet 2014, la Cour d'Appel d'Abidjan a réformé le jugement correctionnel entrepris, et condamné

seulement messieurs AKOU YOMAN JEAN MARCEL et JOSEPH WILLIAM SHAW, pour faux et usage de faux, en ce qu'ils ont usurpé de la qualité d'administrateur et de représentant de la SCI GERPAU ;

La Cour a aussi renvoyé messieurs AMON KOFFI et ALI MROUE des fins de la poursuite au motif que les actes notariés incriminés en l'occurrence l'avenant et l'acte rectificatif de vente des 10 janvier et 09 juin 2011, ne sont pas constitutifs de FAUX;

En ayant regardé cet arrêt correctionnel, comme une décision pénale définitive-passée en force de chose jugée, sur le fondement des certificats de non pourvoi en cassation des 25 juillet 2014 produits, la Cour d'Appel d'Abidjan, a par arrêt civil réformatif n°112 CIV BIS du 13 février 2015 réformé, le jugement civil entrepris et déclaré la SCI GERPAU, représentée par les susnommés, mal fondée en son action en annulation des actes notariés critiqués des 10 janvier et 09 juin 2011, pour se déterminer ainsi, la Cour a relevé qu'au plan pénal, la juridiction répressive a définitivement jugé par arrêt n°1139 du 16 juillet 2014, que les actes incriminés ne sont pas constitutifs de faux et renvoyé messieurs AMON KOFFI et ALI MROUE, des fins de la poursuite;

Faisant application de la règle suivant laquelle la décision répressive définitive et irrévocable a autorité sur le civil, les juges d'appel ont indiqué qu'il n'est plus permis au Juge civil de méconnaitre le jugement pénal, ayant déclaré que les actes notariés critiqués n'étaient pas des FAUX et partant bonne et valable la vente notarié du 1er septembre 2006 conclue entre les SCI GERPAU & CARLA ;

Cet arrêt civil réformatif n°112 CIV BIS du 13 février 2015, portant une atteinte certaine au droit de propriété revendiqué par la société SDTM CI en vertu de la dation en paiement du 15 décembre 2009, celle-ci a formé tierce opposition ;

Selon elle, le juge pénal n'a donc pas certainement et nécessairement jugé de la question de la validité ou non des actes notariés incriminés et la question principale de la caducité de la vente du 1er septembre 2006;
C'est donc à tort, déclare-elle, que les juges d'appel ont regardé l'arrêt correctionnel réformatif n°1139 du 16 juillet 2014, comme une décision définitive ayant une influence ou autorité, sur le jugement civil contradictoire n°763 du 22 mai 2014, ayant déclaré nul et de nul effet,

l'avenant et l'acte rectificatif de vente des 10 janvier et 09 juin 2011 critiqués ;

Invoquant le bénéfice des dispositions de l'article 187 et suivants du code de procédure civile, la société SDTM CI n'entend pas se voir opposer l'arrêt civil réformatif n°112 CIV BIS du 13 février 2015, d'autant que les dispositifs de celui-ci sont de nature à contrarier ses droits de propriété et lui causer un préjudice certain ;

Pour confirmer le bien-fondé de son action, la société SDTM CI a produit au dossier l'arrêt de cassation n°19/17 du 05 janvier 2017 rendu par la Cour Suprême de Cote d'Ivoire, lequel a cassé l'arrêt réformatif du 13 février 2015 contre lequel, la présente tierce opposition est formée;
Affirmant que ledit arrêt de cassation a déclaré nul et de nul effet, les actes notariés des 10 janvier et 09 juin 2011 critiqué et ordonné la radiation de toutes les inscriptions opérées au Livre Foncier en vertu desdits actes, au produit de la SCI CARLA, la société SDTM CI entend voir la Cour faire droit à sa tierce opposition;

En réplique, la SCI CARLA conclut au débouté de la société SDTM CI en faisant valoir que son droit de propriété sur la parcelle de terrain objet du Titre Foncier N°1223 de Bingerville, ne peut être remis en cause, d'autant qu'elle bénéficie d'un certificat de propriété qui n'est pas annulé ;

Aussi, la SCI CARLA a-t-elle, produit un protocole d'accord transactionnel signé le 13 avril 2018 conclu avec la SCI GERPAU, au terme duquel, celle-ci renonce définitivement et irrévocablement au bénéfice de l'arrêt de cassation n°19/17 du05 janvier 2017 excipé par la société SDTM ;

Selon elle, le juge pénal n'a donc pas certainement et nécessairement jugé de la question de la validité ou non des actes notariés incriminés et la question principale de la caducité de la vente du 1er septembre 2006;
C'est donc à tort, déclare-elle, que les juges d'appel ont regardé l'arrêt correctionnel réformatif n°1139 du 16 juillet 2014, comme une décision définitive ayant une influence ou autorité, sur le jugement civil contradictoire n°763 du 22 mai 2014, ayant déclaré nul et de nul effet, l'avenant et l'acte rectificatif de vente des 10 janvier et 09 juin 2011 critiqués ;

Invoquant le bénéfice des dispositions de l'article 187 et suivants du code de procédure civile, la société SDTM CI n'entend pas se voir opposer l'arrêt civil réformatif n°112 CIV BIS du 13 février 2015, d'autant que les dispositifs de celui-ci sont de nature à contrarier ses droits de propriété et lui causer un préjudice certain ;

Pour confirmer le bien-fondé de son action, la société SDTM CI a produit au dossier l'arrêt de cassation n°19/17 du 05 janvier 2017 rendu par la Cour Suprême de Cote d'Ivoire, lequel a cassé l'arrêt réformatif du 13 février 2015 contre lequel, la présente tierce opposition est formée;
Affirmant que ledit arrêt de cassation a déclaré nul et de nul effet, les actes notariés des 10 janvier et 09 juin 2011 critiqué et ordonné la radiation de toutes les inscriptions opérées au Livre Foncier en vertu desdits actes, au produit de la SCI CARLA, la société SDTM CI entend voir la Cour faire droit à sa tierce opposition;

En réplique, la SCI CARLA conclut au débouté de la société SDTM CI en faisant valoir que son droit de propriété sur la parcelle de terrain objet du Titre Foncier N°1223 de Bingerville, ne peut être remis en cause, d'autant qu'elle bénéficie d'un certificat de propriété qui n'est pas annulé ;

Aussi, la SCI CARLA a-t-elle, produit un protocole d'accord transactionnel signé le 13 avril 2018 conclu avec la SCI GERPAU, au terme duquel, celle-ci renonce définitivement et irrévocablement au bénéfice de l'arrêt de cassation n°19/17 du05 janvier 2017 excipé par la société SDTM ;

Elle relève que la société SDTM CI a entrepris vainement d'obtenir du Conservateur de la Propriété Foncière de Marcory, que celui-ci ordonne la l'inscription de ses droits de propriété sur la parcelle de terrain sus référencée, comme l'atteste, l'ordonnance de référé incompétence n°021/2018 du 06 mars 2018 rendue par le Président de la Cour Suprême de Côte d'Ivoire ;

Pour sa défense, la SCI GERPAU a produit le protocole d'accord transactionnel du 13 avril 2018 conclu avec la SCI CARLA, lequel a définitivement mis fin à leur litige ;

Suivant le dit protocole, déclare-t-elle, la SCI GERPAU reconnaît de façon définitive et irrévocable la vente consentie à la SCI CARLA et

monsieur ALI MROUE, ainsi que leur qualité de propriétaire du bien immobilier litigieux ;

Pour preuve, la SCI GERPAU a produit, les décisions de rejet des recours formés contre le CERTIFICAT DE PROPRIETE de la SCI CARLA, notamment l'arrêt d'irrecevabilité n°87 du 23 mai 2012 et l'arrêt d'irrecevabilité n°248 du 18 décembre 2013 rendu par la Chambre Administrative de la Cour Suprême;

Le Ministère Public a reçu communication de la procédure et conclu au débouté de la société SDTM Cl, en considération du certificat de propriété non annulé de la SCI CARLA;

SUR CE

EN FORME

- **SUR LE CARACTERE DE LA DECISION**

Les défendeurs ayant eu connaissance de la procédure, il y a lieu de statuer contradictoirement ;

- **SUR LA RECEVABILITE DE LA TIERCE OPPOSITION**

La tierce opposition de la société SDTM ayant été régulièrement formée, il sied de la déclarer recevable;

AU FOND

- **SUR LE MERITE DE LA TIERCE OPPOSITION**

Il résulte des dispositions combinées des articles 20 et 21 du décret du 26 juillet 1932 portant régime foncier, que les droits réels immobiliers savants notamment la propriété des biens immeubles, ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics ;

Il faut en déduire qu'en droit immobilier, seule la publication au Livre Foncier de l'acte notarié de vente rend opposable aux tiers, les droits réels immobiliers y découlant ;

Il est constant comme résultant des états fonciers n°3000/2016 du 27 mai 2016, n°3000/2018 du 11 juillet 2018 et n°3000/2017 du 22 août 2018 produits que l'acte notarié de vente du 1er septembre 2006, conclu entre la SCI GERPAU et la SCI CARLA a été publié au Livre Foncier le 29 juin 2011 ;

Il est non moins constant que le CERTIFICAT DE PROPRIETE du 29 juin 2011 délivré à la SCI CARLA à l'issue de cette vente, et attestant des droits de propriété de ladite SCI, sur la parcelle de terrain urbain bâtie, sise à Abidjan Zone 4 A, d'une contenance de 34.238 mètres carrés, objet du Titre Foncier n°1223 de Bingerville n'a pas été annulé, comme l'attestent les décisions de rejet des recours formés contre ledit certificat de propriété suivantes :
l'arrêt d'irrecevabilité n°87 du 23 mai 2012 rendu par la Chambre Administrative de la Cour Suprême, en réponse au recours pour excès de pouvoir formé par la SCI GERPAU, représenté par messieurs AKOU YOMAN JEAN MARCEL et SHAW JOSEPH WILLIAMS ;

L'arrêt d'irrecevabilité n°248 du 18 décembre 2013 rendu par la Chambre Administrative de la Cour Suprême, en réponse au recours pour excès de pouvoir formé par la SCI IVOIRE, représentée par monsieur ABDALLAH EL GHANDOUR;

(3) l'arrêt d'irrecevabilité n°248 du 18 décembre 2013 rendu par la Chambre Administrative de la Cour Suprême, en réponse à la tierce opposition formée par la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTESMARCHANDISES EN COTE DIVOIRE, en abrégé SDTM;

Cette publication des droits de propriété de la SCI CARLA au Livre Foncier rend opposable ERGA OMNES, y compris à la société SDTM CI, tant l'acte notarié de vente du 1er septembre 2006 que le certificat de propriété du 29 juin 2011 ;

Contrairement à la SCI CARLA, la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE D'IVOIRE en abrégé SDTM CI, TIERS à la vente du 1er septembre 2006 ne conteste pas que :
suivant protocole d'accord transactionnel du 13 avril 2018 conclu entre la SCI CARLA et la SCI GERPAU, cette dernière a renoncé définitivement et irrévocablement à la caducité de la vente du 1er septembre 2006 judiciairement prononcée, en la déclarant bonne et valable ;

Suivant le même protocole d'accord notarié, la SCI GERPAU a renoncé définitivement et irrévocablement au bénéfice de l'arrêt n°19/17 du 05 janvier 2017 de la Cour Suprême ayant cassé l'arrêt réformatif, objet de la tierce opposition ;

Elle a échoué à obtenir l'annulation du certificat de propriété de la SCI CARLA, comme l'atteste l'arrêt d'irrecevabilité n°248 du 18 décembre 2013 rendu par la Chambre Administrative de la Cour Suprême en réponse à sa tierce opposition ;

Elle a également échoué à faire inscrire au Livre Foncier, ses droits de cessionnaire- propriété revendiqué, en vertu de l'acte notarié de dation en paiement du 15 décembre 2009 ;

L'acte notarié de dation en paiement du 15 décembre 2009 dont elle se prévaut n'a pas été publié au Livre Foncier ;
Dans ces conditions, la société SDTM CI est mal venue à solliciter de la Cour, qu'elle supprime les effets de l'arrêt réformatif en cause, auquel s'est substitué, en tout état de cause, l'arrêt de cassation n°19/17 du 05 janvier 2017 de la Cour Suprême dont la SCI GERPAU, n'entend plus se prévaloir ;

D'où il suit qu'il y a lieu de déclarer mal fondée et de rejeter comme telle, la tierce opposition formée par la société SDTM CI ;

• SUR LES DEPENS

La société SDTM CI succombant, il lui faut supporter les dépens de la présente instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et commerciale et en dernier ressort ;
Déclare la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE DIVOIRE en abrégé SDTM CI recevable en sa tierce opposition;
L'y dit cependant mal fondée ;
L'en déboute ;
La condamne 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

N°0339769
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 OCT 2019
REGISTRE A.J. Vol. F°
N° Bord.
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre