

COUR SUPREME

ANNULATION

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

REQUETE N° 2016-276 REP DU 18 OCTOBRE
2016

ARRET N° 10

SOCIETE BATIM-CI C/
CONSERVATEUR DE LA PROPRIETE
FONCIERE ET DES HYPOTHEQUES DE
COCODY

AU NOM DU PEUPLE IVOIRIEN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 15
JANVIER 2020

COUR SUPREME

MONSIEUR FATOUMATA DIAKITE, PRESIDENT

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

LE CONSEIL D'ETAT,

Vu la requête, enregistrée le 18 octobre 2016 au Secrétariat Général de la Cour Suprême sous le n° 2016-276 REP, par laquelle la société BATIM-CI, société anonyme, représentée par son Directeur Général monsieur Maximin Digbeu, ayant pour Conseil Maître DAGO BOLE Alain Sem Hacagui, Avocat près la Cour d Appel d Abidjan, y demeurant, Cocody, 198 logements, près de l ex-pharmacie Palm Club, bâtiment K1, 3ème étage, boîte postale 410 CIDEX 03 Abidjan, sollicite, de la Chambre Administrative de la Cour Suprême, l annulation, pour excès de pouvoir, du certificat de mutation de propriété foncière n° 2015144169 délivré le 20 novembre 2015 par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cocody à monsieur SYLLA OUMAR sur le lot n° 105, îlot n° 12, d une contenance de 283m², sis à Cocody, les Deux-Plateaux, 8ème tranche, objet du titre foncier n° 102986 de la Circonscription Foncière de Bingerville ;

Vu l acte attaqué ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu les réquisitions écrites du Procureur Général près la Cour Suprême, parvenues le 14 mars 2018 au

Secrétariat de la Chambre Administrative et tendant à l'annulation de l'acte attaqué ;

Vu les pièces desquelles il résulte que le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cocody, à qui la requête a été notifiée le 21 novembre 2017, n'a pas produit de mémoire en défense ;

Vu les pièces desquelles il résulte que, par exploit du 18 janvier 2018 de Maître DEMBELE Hervé Tatorio, la requête a été notifiée à monsieur SYLLA OUMAR, bénéficiaire de l'acte attaqué, qui n'a pas produit de mémoire ;

Vu les pièces desquelles il résulte que, par exploit d'Huissier de Maître DEMBELE Hervé Tatorio, délaissé le 26 novembre 2018 au Parquet près le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, la requête a été notifiée à monsieur TRAORE Nguessan qui n'a pas produit d'écritures ;

Vu les pièces desquelles il résulte que le rapport a été transmis le 16 mai 2019 au Procureur Général près la Cour Suprême qui n'a pas produit de réquisitions écrites ;

Vu les observations écrites après rapport du Conservateur de la Propriété Foncière des Hypothèques de Cocody, parvenues le 24 mai 2019 au Greffe du Conseil d'Etat et déclarant s'en remettre à la sagesse de la Haute Cour ;

Vu les pièces desquelles il résulte que, par exploit d'Huissier du 07 mai 2019 de Maître DEMBELE Hervé Tatorio, le rapport a été notifié à monsieur SYLLA OUMAR qui n'a pas produit d'observations écrites ;

Vu les pièces desquelles il résulte que, par exploit d'Huissier du 07 mai 2019, de Maître DEMBELE Hervé Tatorio, le rapport a été notifié à monsieur TRAORE Nguessan qui n'a pas produit d'observations écrites ;

Vu la loi n° 94-440 du 16 août 1994, déterminant la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la Cour suprême, modifiée et complétée par la loi n° 97-243 du 25 avril 1997 ;

Vu la loi n° 2018-978 du 27 décembre 2018 déterminant les attributions, la composition, l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'Etat ;

Ouï le Rapporteur ;

Considérant que, dans le cadre de l'opération immobilière dénommée "STAR XI", sise à Cocody, les Deux-Plateaux, Angré 8ème tranche, initiée par la Société BATIM-CI, monsieur SYLLA OUMAR, né le 1er janvier 1954 à Gagnoa, a réservé la villa à construire n° 105 dont il a soldé le prix de vente le 16

décembre 1998; que, par correspondance du 16 décembre 2015, il a sollicité la livraison du logement dont il avait payé le prix ;

Considérant que, suite à un procès-verbal de constat d'Huissier du 28 décembre 2015 et une sommation interpellative du 13 janvier 2016 de Maître LACOMBE-TIACOH Hélène, la société BATIM-CI a découvert que la villa n° 105 était occupée par le nommé TRAORE N guessan qui, dans un exploit d'Huissier du 19 janvier 2016, a déclaré en être propriétaire pour l'avoir acquise des mains d'un certain SYLLA OUMAR ;

Considérant qu'au cours de la procédure en déguerpissement initiée contre lui par la société BATIM-CI, monsieur TRAORE N guessan a, le 07 mars 2016, produit le certificat de mutation de propriété foncière n° 14004170 délivré le 20 novembre 2015 par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cocody à monsieur SYLLA OUMAR sur le fondement d'un acte notarié de vente du 23 février 2000 de Maître AKATCHA Gransé Albéric au profit de monsieur SYLLA OUMAR né le 23 mai 1952 à Danané ;

Qu'estimant illégal ce certificat de mutation de propriété foncière, la société BATIM-CI a, le 18 octobre 2016, saisi la Chambre Administrative de la Cour Suprême aux fins de son annulation après un recours gracieux du 04 mai 2016 demeuré sans réponse ;

En la forme

Considérant que la requête a été introduite dans les formes et délais légaux ; qu'elle est donc recevable ;

Au fond

Considérant que, saisie d'un recours pour excès de pouvoir, la juridiction administrative a plénitude de juridiction ; que, juge de l'action, elle est aussi juge de l'exception ; qu'elle est donc compétente pour se prononcer sur l'ensemble des moyens invoqués devant elle, tant par le demandeur que par le défendeur ; qu'ainsi, l'appréciation du caractère frauduleux d'une convention privée, fondement d'un certificat de mutation de propriété foncière attaqué, relève de son office ;

Considérant qu'au soutien de sa requête, la société BATIM-CI articule un moyen unique tiré du défaut de base légale, en ce que le certificat de mutation de propriété foncière attaqué tire son fondement d'un acte notarié de vente frauduleux ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de la correspondance du 22 avril 2016 de Maître AKATCHA Gransé Albéric, Notaire à Abidjan, que l'étude dudit Notaire n'a jamais été désignée par la société BATIM-CI pour la rédaction des actes du programme immobilier "STAR XI" et que les nommés SYLLA OUMAR et TRAORE N guessan sont inconnus de lui ;

Considérant, en outre, qu'il ressort des pièces produites par la requérante que le nommé SYLLA OUMAR, avec qui elle a signé le contrat de réservation, est né le 1er janvier 1954 à Gagnoa, alors que le nommé SYLLA OUMAR, qui a obtenu le certificat de mutation de propriété foncière attaqué, est né le 23 avril 1952 à Danané ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que monsieur SYLLA OUMAR, né le 23 avril 1952 à Danané, qui ne s'est jamais porté acquéreur auprès de la Société BATIM-CI de la villa n° 105 du programme immobilier STAR XI et qui ne justifie d'aucun pouvoir ni procuration, s'est rendu coupable de faux en usurpant l'identité de monsieur SYLLA OUMAR, né le 1er janvier 1954 à Gagnoa et en produisant au Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cocody un acte de vente dont l'authenticité est contestée par le Notaire qui est censé l'avoir rédigé ;

Considérant que cette fraude, manifeste, affecte la validité du certificat de mutation de propriété foncière n° 14004170 édicté le 20 novembre 2015 délivré par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cocody sur le fondement de l'acte de vente ; qu'il s'ensuit que la société BATIM-CI est fondée à en demander l'annulation pour défaut de base légale ;

DECIDE

Article 1er : la requête n° 2016-276 REP du 18 octobre 2016 de la Société BATIM-CI est recevable et bien fondée ;

Article 2 : le certificat de mutation de propriété foncière n° 14004170 délivré le 20 novembre 2015 à monsieur SYLLA OUMAR né le 23 avril 1952 à Danané par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cocody est annulé ;

Article 3 : il est ordonné la radiation des livres fonciers des droits issus dudit certificat de mutation de propriété foncière ;

Article 4 : les frais sont laissés à la charge du Trésor Public ;

Article 5 : une expédition du présent arrêt sera transmise au Procureur Général près la Cour Suprême et au Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cocody ;

Ainsi jugé et prononcé par la Cour Suprême, Conseil d'Etat, en son audience publique ordinaire du
QUINZE JANVIER DEUX MIL VINGT ;

Où étaient présents MM. Fatoumata DIAKITE, Présidente de la Deuxième Chambre, Rapporteur ;
DJAMA EDMOND Pierre Jacques, KOFFI Kouadio, BROU KOUASSI N Guessan Justin, Mme DIBY Tano
épouse MOUSSO, Conseillers ; en présence de MM. BAKAYOKO Ousmane et BEHOU N TAMON Edouard,
Avocats Généraux ; avec l'assistance de Maître MEITE Lassina, Greffier ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le Présidente et le Greffier.

LA PRESIDENTE

LE GREFFIER