

24.000

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 18 JANVIER 2019

G.A.M

**N° 38
DU 18/01/2019**

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

2^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

**MONSIEUR TOUVOLI BI
ZOBO GRGOIRE**

**(Me KOUAME N'GUESSAN
EMILE)**

C/

**MONSIEUR OUATTARA
BAKARI**

**MONSIEUR GUELA
DEGNOHI DENI**

**(Me YOBOUET KONAN
JACQUES)**

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi dix huit janvier deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Mesdames OUATTARA M'MAN et KOUASSI AMOIN HARLETTE EPOUSE WOGNIN, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur TOUVOLI BI ZOBO GREGOIRE, OFFICIER DE GENDARMERIE, de nationalité ivoirienne, né le 01 janvier 1946 à Manoufla SP de KOUETINFLA ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître KOUAME N'GUESSAN EMILE, Avocat à la Cour son Conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

1-Monsieur OUATTARA BAKARI, né le 14 juin 1974 à POKO s/p de Transua, de nationalité ivoirienne, employé de Banque, en service à la DRH de la Banque Atlantique ;



2-Monsieur GUELA DEGNOHI DENI, né en 1945 à Duekoué, Directeur de Société à Abidjan-Cocody – SOGEFHIA, BP V 191 Abidjan ;

INTIMES ;

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART ;

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

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement n°565 du 08 mai 2017, enregistré le 16 juillet 2017 au Plateau (reçu : dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 09 novembre 2017, Monsieur TOUVOLI BI ZOBO GREGOIRE a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit messieurs OUATTARA BAKARI et GUELA DEGNOHI DENI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 01 décembre 2017 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1898 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 16/11/2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 23/11/2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer Monsieur TOUVOLI BI ZOBO GREGOIRE recevable ;

L'y dire cependant mal fondée ;

Confirmer en toutes ses dispositions le jugement querellé ;

Le condamner aux dépens ;

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 18 janvier 2019;

Advenue l'audience de ce jour, Vendredi 18 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions du ministère public en date du 23 mai 2018 ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 9 novembre 2017, monsieur TOUVOLI Bi Zobo Grégoire, ayant pour conseil Maître KOUAME N'Guessan, Avocat à la Cour, a interjeté appel du jugement n°565/CIV 3^{ème} F rendu le 8 mai 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, dont le dispositif est ainsi libellé ;

« Statuant publiquement, par défaut à l'égard de monsieur GUELA DEGNOHI Denis et contradictoirement à l'égard des autres parties, en matière civile et en premier ressort ;

Déclare monsieur TOUVOLI BI ZOBO Grégoire recevable en son action et en sa demande en intervention forcée ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Reçoit monsieur OUATTARA BAKARY en ses demandes reconventionnelles ;

L'y dit partiellement fondé ;

Dit qu'il est l'unique détenteur du droit d'acquérir et de jouir de la villa n°B/3 bloc 33, code 33 sise à Abidjan Cocody Sogephia 340 logements qu'il occupe ;

Ordonne à monsieur TOUVOLOI BI ZOBO Grégoire de cesser tout trouble à sa jouissance desdits lieux ;

Déboute monsieur OUATTARA BAKARY du surplus de ses prétentions ;

Condamne monsieur TOUVOLI BI ZOBO Grégoire aux dépens de l'instance » ;

Au soutien de son appel, monsieur TOUVOLI Bi Zobo Grégoire expose que dans le courant de l'année 2008, il a acquis de monsieur GUELA Degnohi Denis par acte sous seing privé, une maison de type villa identifiée sous le n°B/3 bloc 33

sise à Abidjan Cocody Sogephia 340 logements au prix de 20.000.000 FCFA, qu'il a donné en location au nommé DAKUYO Paul ;

Il explique qu'en février 2012, ce locataire a interrompu le paiement du loyer du fait que monsieur OUATTARA Bakary a fait pratiquer une saisie conservatoire de créance de loyers qu'il a par la suite convertie en saisie attribution de créance le 07 décembre 2012 ; Ainsi, depuis lors, celui-ci encaisse le loyer pour, dit-il, se faire rembourser la somme de 10.000.000 FCFA qu'il aurait payée à monsieur GUELA Degnohi Denis pour l'achat de la même maison ;

Il indique que n'étant pas débiteur de monsieur OUATTARA Bakary, la saisie attribution des loyers qui lui sont dus, lui cause un énorme préjudice auquel il a tenté de mettre fin par l'expulsion du locataire ; qu'en réaction, monsieur OUATTARA Bakary a arraché les clefs des mains du locataire pour l'occuper lui-même ;

Face à cette situation, poursuit-il, il a traduit monsieur OUATTARA Bakary devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan à l'effet de le voir contraindre à libérer la villa querellée, lui restituer les clés et les loyers indûment encaissés et enfin le condamner au paiement de dommages-intérêts ;

Cependant, à sa grande surprise, relève-t-il, bien qu'énonçant que la propriété de la maison ne pouvait être reconnue à monsieur OUATTARA Bakary, le Tribunal a décidé qu'il ne pouvait exiger de celui-ci qu'il libère la villa litigieuse et qu'il ne peut être condamné à la restitution des loyers encaissés de même qu'au paiement de dommages-intérêts au motif que monsieur OUATTARA Bakary dispose d'un acte notarié régulier ;

Critiquant cette décision, monsieur TOUVOLI BI Zobo Grégoire fait observer que l'acte notarié de cession de droit immobiliers sur lequel le Tribunal s'est fondé pour maintenir monsieur OUATTARA Bakary dans la maison et le débouter de son action est entaché de nullité en ce qu'il n'est pas conforme aux dispositions de l'article 8 de la loi de finance de 1970 ;

En effet, selon lui, cet acte n'est pas authentique au sens de l'article sus visé mais plutôt un acte qui authentifie une vente intervenue en 2008 ou antérieurement entre messieurs OUATTARA Bakary et GUELA Degnohi Denis comme l'atteste la pièce dénommée « reconnaissance des avances sur prix de vente » établi en 2008 ;

Il ajoute que les susnommés ayant convenu de la chose et du prix avaient conclu la vente de la maison et cette vente est parfaite en vertu des articles 1582 et suivants du code civil, de sorte que l'acte notarié établi postérieurement, en 2011, n'a fait qu'authentifier ladite vente en violation des dispositions de l'article 8 de la loi sus visée ;

Il prie donc la Cour de dire nul l'acte notarié dont s'agit ;

Tirant la conséquence de cette nullité, l'appelant fait noter que le droit d'acquérir la villa n'a pu être cédé à monsieur OUATTARA Bakary ; Dès lors n'ayant pas encore acquis la maison, celui-ci n'a aucun droit de s'y

installer, contrairement à lui qui en a la possession suite à l'achat et à la remise des clés par le vendeur ;

Il estime que dans ces conditions, c'est injustement que monsieur OUATTARA Bakary encaisse les loyers depuis 2012 ;

Il demande donc à la Cour d'ordonner son expulsion, le contraindre à lui remettre les clés de la maison et le condamner à lui payer les loyers indûment perçus de 2012 à ce jour ;

Par ailleurs, monsieur TOUVOLI Bi Zobo Grégoire fait observer qu'au cas où la Cour n'annule pas l'acte notarié critiqué, elle dira que monsieur OUATTARA Bakary n'avait aucun droit sur la maison querellée sur la période allant de 2012 à 2014 et condamnera celui-ci à lui payer la somme de 4.320.000 Francs représentant les loyers de cette période qu'il a encaissés ;

Monsieur OUATTARA Bakary, pour sa part, fait observer, par le canal de conseil, Maître YOBOUET Konan Jacques, Avocat à la Cour, que l'acte notarié consacrant la cession de la maison litigieuse à son profit ne souffre d'aucune irrégularité ; Que contrairement aux allégations de monsieur TOUVOLI Bi Zobo Grégoire l'acte dont s'agit n'est pas intervenu pour authentifier un acte de vente sous seing privé ni une promesse de vente dans la mesure où, bien que monsieur GUELA Degnohi Denis ait fait la promesse de lui vendre sa maison sise à Cocody Sogephia et perçu des sommes à cette fin, aucune convention n'a été signée par eux à cet effet ;

Il souligne que contrairement à l'appelant son acte d'acquisition est conforme aux dispositions de l'article 8 de la loi invoquée ;

Aussi, conclut-il au mal fondé de l'appel et à la confirmation du jugement critiqué en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de l'arrêt

Considérant que monsieur OUATTARA Bakary a été représenté ;
Qu'il y a lieu de rendre un arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité

Considérant que le jugement dont appel n'a pas été signifié ;
Qu'aucun délai n'ayant couru, l'appel interjeté le 09 novembre 2017 est intervenu dans les délais légaux ;
Qu'il convient donc de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la nullité de l'acte notarié et le remboursement de la somme de 20.000.000 Francs

Considérant que les demandes relatives à la nullité de l'acte notarié et au remboursement de somme de 20.000.000 Francs représentant le prix d'achat de la maison ont été développées pour la première devant la Cour ;

Considérant qu'aux termes de l'article 175 du code de procédure civile il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale ;

Considérant que les demandes sus dites étant nouvelles, il y a lieu de les déclarer irrecevable ;

Sur l'expulsion, la restitution des clefs, la répétition des loyers encaissés par OUATTARA Bakary et les dommages-intérêts

Considérant qu'aux termes de l'article 8 de la loi n°70-209 du 10 Mars 1970 « tout faits conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeuble excédant trois années, toutes quittances ou cession d'une somme équivalentes à plus d'une année de loyer ou fermage non échu doivent ; en vue de leur inscription, être constatés par acte authentique sous peine de nullité absolue » ;

Considérant que la vente invoquée par monsieur TOUVOLI BI Zobo Grégoire n'étant pas conclue devant notaire conformément au texte sus visé est nulle et ne peut conférer un quelconque droit à celui-ci ;

Qu'en conséquence, il sied de le débouter de toutes ses prétentions comme mal fondées ;

Sur les dépens

Considérant que monsieur TOUVOLI BI Zobo Grégoire succombe ;
Qu'il doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

EN LA FORME

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

Déclare Monsieur TOUVOLI Bi Zobo Grégoire recevable en son appel ;
Déclare les demandes de nullité de l'acte notarié et de remboursement de la somme de 20 millions irrecevables ;

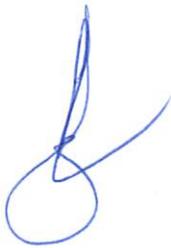
Dit monsieur TOUVOLI Bi Zobo Grégoire mal fondé en son appel ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à la charge de monsieur TOUVOLI Bi Zobo Grégoire

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

Et ont signé le Président et le Greffier



N 500 28 28 13

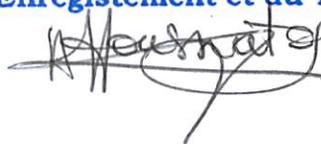
D.F: 24.000 francs

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**



1. The Government of the State of
California, Department of Finance,
has the honor to acknowledge the
receipt of your check for the
amount of \$100.00, dated
1/15/78, in payment of the
amount due for the year 1977.
The amount of \$100.00 is
being credited to your account
number 12345678901234567890.
If you have any questions,
please contact the Department
of Finance, P.O. Box 12345,
Sacramento, California 95833.
Sincerely,
[Signature]