

CSO
N°736
DU 7/12/2018

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

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

Monsieur KOKO Christian
SCPA ABEL KASSI KOBON &
ASSOCIES

C/

Monsieur ASSOHOON Kouassi
Daniel



COUR D'APPEL D'ABIDJAN
TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 7 DECEMBRE 2018

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi sept décembre deux mil dix-huit à laquelle siégeaient :

Mme TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Me TOKPA Alexandre, Greffier
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : Monsieur KOKO Christian, né le 28 décembre 1973 à Anyama, Ivoirien, Attaché de direction à la LONACI, domicilié à Riviera Abatta, cel : 08 25 36 36 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la SCPA ABEL KASSI KOBON & Associés, Avocats à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Monsieur ASSOHOON Kouassi Daniel, né le 10 novembre 1959 à Aboisso, Ivoirien, Directeur Technique Adjoint à la SITCA, domicilié à Abidjan Cocody les II Plateaux, les Perles, 01 BP 1261 Abidjan 01 ;

INTIMES ;

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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°530 CIV 3F du 24 avril 2017, enregistré à

Abidjan Plateau le 02 juin 2017 (reçu dix-huit mille francs), aux qualités duquel il convient de reporter ;

Par exploit en date du 06 décembre 2017, Monsieur KOKO Christian déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur ASSOHOOUN Kouassi Daniel à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 19 janvier 2018, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°70 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 02 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 08 juin 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer KOKO Christian recevable en son appel ;

L'y dire cependant mal fondé ;

L'en débouter ;

Confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Le condamner aux dépens ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du vendredi 07 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 07 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 06 décembre 2017, monsieur KOKO Christian a attiré Monsieur ASSOHOOUN KOUASSI Daniel devant la Cour d'Appel d'Abidjan pour entendre infirmer le jugement n°530 du 24 avril 2017 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

«Déclare l'action principale et la demande reconventionnelle recevables ;

Au fond, dit ASSOHOOUN KOUASSI Daniel partiellement fondé ;



Ordonne le déguerpissement de KOKO Christian du lot n°700 îlot n°65, objet du titre foncier n°120 985 de la circonscription foncière de Bingerville, sis à Cocody-Akouédo Extension Sud-Est qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Ordonne la démolition des constructions érigées sur ledit lot aux frais de KOKO Christian ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Dit KOKO Christian mal fondé en sa demande reconventionnelle, l'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision;

Condamne KOKO Christian aux dépens ;»

Monsieur KOKO Christian explique qu'il a acquis avec monsieur AKE GAHOUA Gabriel, une parcelle de terrain nu formant le lot n°123 îlot 11 du plan de lotissement d'Abatta Nord 2^{ème} Extension de la circonscription foncière de Bingerville ;

Que lorsqu'il a entrepris d'y édifier un immeuble, un litige l'a opposé à monsieur ASSOHOON Daniel qui en revendique la propriété ;

Qu'à la demande du directeur des affaires juridiques du Ministère de la Construction, l'intimé et lui ont décidé de régler à l'amiable leur différend ;

Que dans ce cadre, l'intimé a accepté de lui céder ses droits sur le terrain litigieux moyennant le paiement de la somme de 6.000.000(six millions) francs CFA ;

Qu'il a ainsi versé le montant de 4.000.000(quatre millions) au mandataire de l'intimé en présence de témoin contre décharge ;

Qu'estimant que la vente intervenue est parfaite entre les parties puisqu'il ya eu accord sur la chose et le prix, il a achevé les travaux de construction de son immeuble et donné celui-ci en location ;

Poursuivant, il fait valoir qu'il est de bonne foi de sorte que c'est à tort que le premier juge a ordonné la démolition à ses frais de l'immeuble construit ;

Monsieur ASSOHOON KOUASSI Daniel répliquant sollicite la confirmation du jugement attaqué ;

Il soutient qu'il n'a jamais vendu son bien à l'appelant ;

Que celui-ci est du reste, incapable de rapporter la preuve de l'existence de l'acte notarié de vente ;

Il avance qu'attributaire du lot n°700 îlot 65 d'une superficie de 668m² du lotissement d'Akouédo Extension Sud Est sis dans la commune de Cocody, il a obtenu du Ministère de la Construction, l'arrêté n°08-0785/MCUH/DDU/SDPAA/SAC du 12 novembre 2008 lui accordant la concession provisoire ;

Il énonce qu'il a élevé sur son terrain susdit une maison de deux pièces ; contre toute attente, le 14 janvier 2010, il a découvert que sa maison été détruite par l'appelant qui a édifié à la place des appartements qu'il a mis en location ;

Que le Ministère de la Construction du Logement de l'Assainissement et de l'Urbanisme qu'il a informé de la situation, a notifié une mise en demeure de démolition à monsieur KOKO Christian restée sans suite ;



Qu'après l'obtention de l'arrêté de concession définitive, une seconde mise en demeure de démolition a encore été servie à l'appelant le 09 septembre 2014 sans qu'il y accorde une suite favorable ;

Que face à cette situation qui lui cause un énorme préjudice, il a servi assignation à l'appelant devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau qui a rendu la décision querellée ;

Conformément à la loi, la cause a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions.

LES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu et conclu ; il convient de statuer contradictoirement ;

En la forme :

Sur la recevabilité

Monsieur KOKO Christian a relevé appel dans les formes et délais légaux ; il ya lieu de la recevoir en son action.

Au fond :

Sur la vente

Monsieur KOKO Christian soutient qu'une vente a été conclue avec l'intimée relativement à la parcelle litigieuse et produit à l'appui, un récépissé de paiement manuscrit en date du 30 septembre 2010;

L'intimé lui oppose que non seulement la preuve de la vente n'est pas faite mais aussi que le document produit n'est pas valable parce qu'il n'a pas été établi par acte notarié ;

Il est constant à l'analyse que le manuscrit du 30 septembre 2010 précité, même s'il se rapporte à un paiement reçu dans le cadre d'une vente ne peut pas valoir puisque la loi n°70-209 du 20 mars 1970 portant loi de finances pour la gestion 1970 annexe fiscale dispose que « *tous faits , conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre , déclarer ou éteindre un droit réel immobilier [] doivent, en vue de leur inscription être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue ...* » ;

Dans ces conditions l'appelant est malvenu à prétendre qu'une vente est intervenue entre les parties et qu'elle est parfaite ;

En outre il y a lieu de souligner que le Tribunal pour faire droit à la demande de déguerpissement et démolition de l'intimé a jugé que celui-ci qui est détenteur d'un arrêté de concession définitive, justifie de sa propriété de la parcelle litigieuse formant le lot n°700 îlot n°65 d'une superficie de 668m² du lotissement d'Akouedo Extension Sud Est situé dans la commune de Cocody ;

Vu que l'appelant pour soutenir ses prétentions, produit outre le récépissé du 30 septembre 2010 sus cité , une attestation de cession du 24 août 2009 faite à son profit par les autorités coutumières du village d'Abatta ; et que ces documents ne constituent pas des titres de propriété ; il ya lieu de convenir que le premier juge a fait une juste application de la loi ;

Confirme par conséquent le jugement attaqué ;

Sur les dépens

Monsieur KOKO Christian succombant ; il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit monsieur KOKO Christian en son appel;

Au fond :

L'y dit mal fondé ;

Le déboute de ses prétentions ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne monsieur KOKO Christian aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



N200 28 2773

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 10 JAN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 48 F° 02
N° 119 Bord. 16, 02
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

