

Bo

24000

cso
Arrêt
N°722
DU 04/12/2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 04 DECEMBRE 2018

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

Monsieur ADON Atsé Angaté
(Cabinet Oré & Associés)
C/

Madame KOUAKOU
Monique

Me BENE K. Lambert

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre civile,
commerciale et administrative séant au Palais de justice de
ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi
quatre décembre deux mil dix-huit à laquelle siégeaient ;

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de Chambre,
PRESIDENT ;

Madame **YAVO Chéné épouse KOUADJANE** et monsieur
GUEYA Armand, Conseillers à la Cour,

MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **SANHIEGNÉ LÉA
Patricia**, Attachée des Greffes et Parquets ;

GREFFIER ;

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

ENTRE :

Monsieur ADON Atsé Angaté, né le 21 /09/ 1976 à
SOULA, Commerçant de nationalité ivoirienne, demeurant
à Abidjan Adjamé-Bracodi, tél : 09 86 85 85 ; 71 71 71 51 ;

APPELANT

Représenté et concluant par le cabinet Oré & Associés,
Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART

ET :

Madame KOUAKOU Monique, née le 08 mars 1970 à
N'Guessankro/ Toumodi, de nationalité ivoirienne,
domicilié à Yopougon, pasteur de l'Eglise Ministère
Prophétique de délivrance et de l'Évangélisation(MPDE);



INTIMEE

Représentée et concluant en personne par maître Béné K. Lambert, Avocat à la Cour, son conseil ;

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 de Yopougon, statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement n°959/15 du 29 décembre 2015 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 20 avril 2017, le sieur ADON Atsé Angaté a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné **Dame KOUAKOU Monique** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 19 mai 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°715 de l'an 2017;

L'Affaire a été renvoyée à l'audience publique du 02 juin 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites des parties et du Parquet Général de la Cour de céans ;

Le Ministère Public à qui l'affaire a été communiquée a conclu qu'il plaise à la Cour :

Déclarer l'appel de monsieur ADON Atsé Angaté recevable ;

L'y dire mal fondé, l'en débouter ;

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamner ADON Atsé Angaté aux dépens.

DROIT :

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

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 04 décembre 2018 ; à cette date, le délibéré a été vidé.

Advenue l'audience de ce jour mardi 04 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 ;

Oui les parties en leurs fins, moyens et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 13 ju 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS

DES PARTIES

*Par exploit en date du 20 avril 2017 de Maître KOFFI Léka Serge Daniel, huissier de justice à Abidjan, monsieur ADON ATSE ANGATE ayant pour conseil le cabinet d'Avocats Oré et Associés, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°959 rendu le 29 décembre 2015 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon dont le dispositif est le suivant : « **Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en premier ressort ;***

Déclare Monsieur ADON ATSE ANGATE recevable en son action ;

L'y dit cependant partiellement fondé ;

Ordonne le déguerpissement de Madame Kouakou Monique, tant de sa personne, de ses biens et de tout occupant de son chef;

Reçoit Madame Kouakou Monique en sa dema. reconventionnelle ;

La dit bien fondée ;

Dit qu'elle est une occupante de bonne foi ;

Condamne monsieur Adon Atsé Angaté à lui payer la somme de dix-neuf millions deux cent quatre mille cinq cent quatre-vingt-cinq francs Cfa (19 204 585 F CFA) au titre des impenses ;

Mets les dépens à la charge des deux parties ; »

Au soutien de son appel, monsieur Adon Atsé Angaté expose qu'il est propriétaire d'un terrain situé à Abidjan, Yopougon sur lequel il a permis gracieusement à l'intimée, dame Kouakou Monique, de s'installer de manière temporaire pour y mener ses activités religieuses ; il souligne que c'est dans ces conditions que celle-ci occupe ces lieux depuis plus d'une dizaine d'années ;

Il explique qu'en 2013, qu'ayant décidé que l'occupation de son site serait désormais payante à raison de trois cent mille (300 000) francs CFA par mois, il a invité le 13 mai 2013, dame Kouakou à conclure avec lui un contrat de bail pour régir leurs nouvelles relations ;

Il indique que suite au refus de cette dernière de signer le bail tout en continuant cependant à se maintenir indument sur ledit terrain, il l'a assignée en déguerpissement devant le premier juge ;

Il indique par le jugement dont appel, le Tribunal a fait droit à cette action en ordonnant le départ de l'intimée ;

Contre toute attente cependant ,poursuit-il ,sur demande reconventionnelle présentée par son adversaire , le Tribunal ,invoquant l'article 555 du Code civil ,l'a condamné, après expertise immobilière , à lui payer la somme de 19 204 585 francs CFA en remboursement des impenses qu'elles a réalisés sur le terrain concerné au motif qu'il ne s'est jamais opposé à la construction des bâtiments érigés par l'intimée jugée occupante de bonne foi des lieux ;

Critiquant cette décision , l'appelant explique qu'au sens de l'article 550 du Code civil précité , l'occupant de bonne foi évincé qui a droit au remboursement des frais de constructions par lui exposés sur le terrain d'autrui est celui qui s'y trouve légalement et notamment en vertu d'un contrat de bail conclu avec le propriétaire ou qui disposait d'un titre d'occupation dont il ignorait les vices ;

Il soutient que tel n'est pas le cas de l'intimée qui ne se

trouvait sur son terrain que par l'effet d'une simple tolérance de sa part et qui est par la suite devenue une occupante sans titre ni droit suite à son refus de conclure le bail proposé ;

Il ajoute que l'intimée est d'autant moins fondée à réclamer des impenses qu'elle a construit sur son terrain sans son autorisation malgré les sommations à elle adressées pour s'en abstenir, et enfin ,qu'elle a agi en l'espèce dans l'optique de le spolier de son bien ;

Il estime que donc le premier juge qui a ordonné le déguerpissement de l'intimée comme occupante irrégulière des lieux ,n'a pu valablement lui accorder dans le même temps le remboursement des frais de constructions par elle exposés au motif qu'elle est de bonne foi ;

Il avance qu'elle est plutôt de mauvaise foi et que le jugement entrepris mérite infirmation pour en avoir décidé autrement ;

Poursuivant, il sollicite en cause d'appel la suppression des constructions faites par l'intimée sur le fondement de l'article 555 alinéas 1 et 2 du Code civil en expliquant que cette disposition légale autorise le propriétaire d'un fonds sur lequel un tiers a indument établi des constructions à réclamer valablement ladite suppression aux frais de l'occupant évincé ;

Il explique que le caractère absolu du droit de propriété tel qu'affirmé par l'article 544 du Code civil justifie, que le propriétaire exige conformément au texte ci-dessus visé que l'occupant évincé fasse place nette et libère les lieux des ouvrages irrégulièrement réalisés sur le terrain dont il a été expulsé ;

En réplique et par canal de son conseil Maître BENE K. Lambert, Avocat à la Cour, l'intimée dame Kouakou Monique, expose que c'est en vain que l'appelant s'oppose à sa condamnation au remboursement d'impenses décidé par le Tribunal ;

Revenant sur les faits de la cause, elle explique que pasteur de son état , c'est en remerciement des services de nature spirituelle qu'elle a rendus aux époux Adon Atsé que ceux-ci ont décidé devant toute l'assemblée de l'église qu'elle dirige de lui faire donation de leur terrain pour qu'elle y exerce ses activités religieuses ;

Elle ajoute que suite à cela , elle a entrepris de 2003 à 2012 d'importants travaux de construction d'un temple

avec l'assentiment des époux Adon qui ont même contribué matériellement à cette construction pour laquelle elle a exposé d'importantes sommes d'argent ;

Elle indique que cependant, deux mois avant l'achèvement de ces travaux, les époux Adon ont quitté son église et commencé à s'opposer à sa présence sur ledit terrain et pire, lui ont demandé de libérer ces lieux ;

Ce qui s'est matérialisé par l'assignation en justice qui a abouti au jugement dont appel par lequel le premier juge a ordonné son expulsion des lieux pour la seule raison que la donation qu'elle revendique n'a pas obéi aux formes légales, mais en revanche, a condamné monsieur Adon Atsé à l'indemniser des impenses qu'elle a exposés sur le terrain en cause jugeant qu'elle était une occupante de bonne foi ;

Elle avance que c'est à bon droit que le Tribunal lui a accordé indemnisation dans la mesure où c'est bien avec l'accord exprès de son adversaire, comme il reconnaît lui-même, qu'elle a occupé ledit terrain mais également a entrepris lesdites constructions ;

Elle considère qu'il ne peut donc sérieusement prétendre aujourd'hui qu'elle était une occupante temporaire et qu'elle a agi à son insu alors que son domicile est contigüe dudit terrain ;

Elle ajoute que si elle avait été avisée de ce que son occupation était précaire, elle n'aurait jamais entrepris l'édification de constructions d'une telle importance ;

Elle invite donc la Cour à retenir sa bonne foi et à confirmer le jugement entrepris qui, sur le fondement de l'article 555 alinéa 3 du Code civil lui a valablement accordé le remboursement de ses impenses suite à son éviction du terrain appartenant à l'appelant ;

Poursuivant, elle indique la demande en suppression desdites constructions présentées par l'appelant ne peut davantage prospérer ;

Elle explique qu'une telle réclamation ne peut aboutir que dans la seule hypothèse d'une occupation de mauvaise foi, ce qui est loin d'être le cas en l'espèce, ainsi qu'elle l'a démontré ;

Elle estime en effet que les alinéa 1 et 2 de l'article 555 du

Code civil invoqués l'appelant ne s'appliquent nullement en présence d'un occupant de bonne foi comme c'est le cas en l'espèce , mais c'est plutôt l'alinéa 3 de ce texte de loi qui prévaut , lequel dispose que face à un occupant de bonne foi , le propriétaire n'a aucune possibilité de réclamer la suppression des ouvrages et contracturions réalisés mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur ;

Pour cette raison, elle plaide le rejet de la prétention de l'appelant et la confirmation en toutes ses dispositions du jugement ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public se dit en faveur de la confirmation du jugement attaqué ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée, dame KOUAKOU Monique, a conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité

A/de l'appel

Considérant que le présent appel a été interjeté dans les formes et délai prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

B / de la demande aux fins de suppression des constructions réalisées sur le terrain litigieux formulée par l'appelant

Considérant que cette demande intervient pour la première fois en cause d'appel ;

Considérant que selon l'article 175 alinéa 2 du Code de

procédure civile, il ne peut être formé aucune demande nouvelle en cause d'appel à moins qu'il ne s'agisse d'une demande qui procède directement de la demande originaire et qui tend aux mêmes fins bien que se fondant sur des causes et des motifs différents ;

Considérant qu'en application de cette disposition, cette prétention est la conséquence logique de l'action en déguerpissement initiée par monsieur Adon Angaté contre dame Kouakou Monique et est en conséquence recevable ;

Au fond

Considérant que l'objet du présent appel ne porte pas sur le déguerpissement de dame Kouakou du terrain appartenant à monsieur Adon Atsé Angaté mais sur les suites de cette expulsion à savoir l'indemnisation de l'occupante évincée et la suppression des constructions par elle réalisées sur le dit terrain ;

Considérant qu'en son alinéa 1, l'article 555 du Code civil énonce que lorsque des constructions et ouvrages ont été faits par un tiers sur le terrain d'un propriétaire, ce dernier a le droit ou de les tenir ou d'obliger le tiers à les enlever ;

L'alinéa 2 ajoute que si le propriétaire du fonds demande la suppression desdites réalisations, elle est ordonnée aux frais de celui qui les a faites en l'occurrence le tiers évincé, sans aucune indemnité pour lui ;

Considérant qu'en vertu de ces dispositions, le propriétaire du fonds peut valablement et sans avoir à payer aucune indemnisation au tiers qui a bâti sur son terrain, exiger la suppression des réalisations et ouvrages faits par ce tiers ;

Considérant que l'indemnisation éventuelle du tiers évincé n'est prévue par l'alinéa 3 de l'article 555 à la double condition que le propriétaire du fonds de terre préfère conserver lesdits ouvrages et que le tiers évincé soit de bonne de bonne foi ;

Considérant que l'article 550 du Code civil définit le

tiers de bonne foi comme étant un possesseur, au sens juridique du terme, qui possédait comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif dont il ignorait les vices ;

Considérant qu'il en résulte le remboursement d'impenses ne peut être accordé lorsque le propriétaire refuse de conserver les ouvrages réalisés par le tiers expulsé et lorsque ce dernier n'est pas de bonne foi ;

Considérant qu'en l'espèce d'une part, monsieur Adon Atsé Angaté ,propriétaire, demande la suppression des constructions faites par l'intimée ; et d'autre part , dame KOUAKOU ne peut invoquer sa bonne foi au sens de l'article 550 précité dans la mesure où elle ne disposait d'aucun titre translatif propriété sur le terrain en cause mais s'y trouvait par la seule tolérance du propriétaire et était une détentrice précaire qui ne peut réclamer le bénéfice de l'article 555 alinéa 3 du Code civil ;

Considérant en définitive , qu'il s'impose ainsi de dire d'une part que c'est à juste titre que le propriétaire réclame en l'espèce la suppression des ouvrages bâtis par l'intimée et d'autre part ,d'infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a indument accordé à l'intimée un remboursement d'impenses sur le fondement de l'article 555 alinéa 3 du Code civil ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimée succombe ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur Adon Atsé Angaté recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°959 rendu le 29 décembre 2015 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon ;

Le déclare également recevable en sa demande aux fins de suppression des constructions réalisées par dame Kouakou Monique sur le terrain en cause ;

Au fond

L'y dit bien fondé ;

Infirme le jugement attaqué en ce qu'il a condamné Adon Atsé Angaté à payer à dame Kouakou Monique la somme de 19 204 585 francs Cfa à titre de remboursement d'impenses ;

Statuant à nouveau,

Vu l'article 555 alinéa 1 et 2 du Code civil ;

Déboute dame Kouakou Monique de sa demande en remboursement d'impenses ;

Ordonne la suppression aux frais de dame Kouakou Monique des constructions par elle érigées sur le terrain appartenant à monsieur Adon Atsé Angaté ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Condamne dame Kouakou Monique aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus ; Et ont signé le Président et le Greffier.

N100282782

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 31 JAN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 115 F° 609
N° 121 Bord 53 / 609
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre