

G/S

N° 73 CIV/19
DU 15/02/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

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

97 AVRIL 2019

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 15 FEVRIER 2019

AFFAIRE :

GNEKRE LEZOU JOSEPH

(Me BAGUY LANDRY
ANASTASE)

C/

TRAORE Epse N'DIAYE
MARIAM ET 01 AURE

(SCPA NANA BLEDE &
ASSOCIES)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi quinze Février deux mil dix neuf**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président,
PRESIDENT ;

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur **KOUADIO CHARLES WINNER**, Conseillers à la Cour,
MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUA**,
Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur **GNEKRE LEZOU Joseph**, devenu **GNEKRE LEYH Joseph Thierry**, Administrateur Civil, demeurant et domicilié à Abidjan Cocody Angré, 01 BP 1354 Abidjan 01 ;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître **BAGUY LANDRY ANASTASE**, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET: 1- Madame **TRAORE épouse N'DIAYE Mariam**, née le 16 mai 1951 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, Administrateur des Services Financiers, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera-Bonoumin, 09 BP 1442 Abidjan 09 ;



[Handwritten signature]

2- La Société APPAREILLAGE MENAGER AFRICAN D'ORION SERVICE, dite **AMAOS**, SARL, dont le siège social est à Abidjan Cocody, 10 BP 590 Abidjan 10, représentée par Monsieur KOUASSI KOFFI Félix, demeurant es-qualité au siège de ladite société ;

INTIMEES

Représentées et concluant par la SCPA NANA BLEE et Associés, Avocat à la Cour, leur 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 d'Abidjan Plateau, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N° 1093/CI3ème du 26 Juillet 2016 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 21 Novembre 2016, Le sieur GNEKRE LEZOU JOSEPH a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le exploit assigné Mme TRAORE Epse N'DIAYE MARIAM et 01 autre à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 20 Janvier 2017 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° 177 de l'an 2016 ;

Par arrêt avant dire droit N° 252 bis du 19/05/2017 la Cour d'Appel de céans a ordonné une mise en état ; Cette mesure close, l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 16/02/2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 04/01/19 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 16/02/2018 a requis qu'il plaise à la Cour déclarer GNEKRE LEZOU JOSEPH recevable en son appel ; Au fond, l'y dire mal fondé ; L'en débouter ; Confirmer la décision querellée en toutes ses dispositions et condamner l'appelant 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 25 Janvier 2019, délibéré qui a été prorogé au 15 Février 2019

Advenue l'audience de ce jour, 15 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions et moyens des parties et motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 14 mars 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES ET MOTIFS CI-APRES

Par exploit d'huissier en date du 21 novembre 2016, Monsieur GNEKRE LEZOU JOSEPH alias GNEKRE LEYH JOSEPH THIERRY, ayant pour conseil la SCPA NANA-BLEDE et Associés, Avocats à la Cour, a assigné Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM et LA SOCIETE D'APPAREILLAGE MENAGER AFRICAN D'ORION SERVICE dite AMAOS en appel du jugement civil contradictoire n°1093/CIV/3^{ème}F rendu le 25 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, sur opposition, en matière civile et en premier ressort ;

Met la société AMAOS hors de cause ;

Déclare Monsieur GNEKRE LEZOU Joseph, devenu GNEKRE LEYH Joseph recevable en son opposition ;

L'y dit cependant mal fondé ;

En conséquence, le déboute de sa demande en rétractation ;

Restitue son plein et entier effet au jugement 404 CIV3F du 18 mars 2013 ;

Condamne Monsieur GNEKRE LEZOU Joseph, devenu GNEKRE LEYH Joseph aux dépens de l'instance.» ;

Il ressort du jugement attaqué ainsi que des pièces du dossier de la procédure que, par exploit d'huissier en date du 20 octobre 2012, Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM a fait servir assignation Monsieur GNEKRE LEZOU d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan pour s'entendre ordonner avec exécution provisoire le déguerpissement

ce celui-ci de sa villa formant le lot n°35 îlot 02 sise a Abidjan Cocody Riviera M'Pouto tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Elle a exposé au soutien de son action que, suivant contrat en date du 18 novembre 1998 conclu avec la société CAD-PROMOTION IMMOBILIERE dite CIAD-PRIMO, elle s'est portée réservataire la susdite villa ;

Elle a ajouté qu'elle en a soldé le prix d'acquisition mais s'est trouvée dans l'impossibilité de jouir de son bien qui est occupé par Monsieur GNEKRE LEZOU, ce, sans titre ni droit ;

Ledit tribunal, faisant droit à sa demande a, par jugement de défaut n°404 CIV 3F en date du 18 mars 2013, ordonné le déguerpissement de ce dernier;

Par exploit d'huissier en date du 06 février 2014, Monsieur GNEKRE LEZOU, formant opposition contre ledit jugement a assigné outre Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM, la société d'Appareillage ménager Africain d'Orion Service dite société AMAOS ;

Au soutien de son action, il a expliqué que, courant année 1994, il a souscrit à une opération immobilière initiée par la société CIAD-PRIMO à la Riviera M'Pouto à l'occasion de laquelle il s'est vu attribuer la villa n°35 litigieuse qu'il occupe depuis l'année 1997, sa date de livraison ;

Il a indiqué que depuis la reprise de la société CIAD-PRIMO par la société AMAOS, il a continué de payer le coût de ladite villa entre les mains de cette dernière société qui lui a même délivré une attestation d'occupation qui confirme son droit sur cette maison ;

C'est dans ces circonstances, a-t-il dit, qu'il a reçu, contre toute entente, signification du jugement querellé ;

Il a fait observer que pour prononcer son déguerpissement, le tribunal a estimé que les documents produits par Madame TRAORE constituent la preuve de ses droit sur la villa litigieuse ;

A rebours, en critiquant les pièces produites ayant fondé la conviction du tribunal, il a d'abord excipé que l'attestation de non redevance délivrée à la défenderesse à l'opposition par les soins du sieur Babilly DEMBELE, gérant de la société CIAD-PRIMO, est frauduleuse, complaisante et antidatée ;

Car selon lui, la société CIAD-PRIMO ayant cédé ses actifs à la société AMAOS depuis le 06 novembre 2007, le susnommé n'était plus habilité à délivrer un tel document ;

Ensuite, a-t-il poursuivi, Maître BOHOUSSOU n'avait plus le pouvoir à certifier les actes pour le compte de la société CIAD-PRIMO en qualité de notaire ;

Il a terminé en alléguant, pour sa part, que contrairement à Madame TRAORE, il détient, lui, une attestation de reconnaissance d'occupation légale délivrée par la société AMAOS, seule, habilitée à cet effet ;

Il a, en conséquence, conclu au mal fondé de la demande en déguerpissement formée contre lui ;

En réplique, Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM a articulé que le demandeur à l'opposition n'a nullement rapporté pas la preuve de ses droits sur la villa litigieuse puisqu'il n'a produit ni contrat de réservation ni reçu de paiement du prix ;

Elle a argué que jusqu'à preuve du contraire, l'attestation notariée qu'elle a versé au débats fait foi de ce qu'elle a acheté la villa en cause ;

Elle a, par ailleurs, relevé que la société AMAOS qui serait subrogée dans les droits de la société CIAD-PRIMO n'a pu remettre en question les engagements de cette dernière à son égard ;

Elle a enfin estimé que l'attestation d'occupation légale délivrée par la société AMAOS à Monsieur GNEKRE LEZOU, seulement après la signification du jugement querellé, ne peut prévaloir sur le contrat de réservation et les reçus de paiement du prix qu'elle a produits ;

La société AMAOS n'a pas conclu ;

Vidant sa saisine, le tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant sur la recevabilité de l'action entreprise contre la société AMAOS a mis celle-ci hors de cause au motif qu'elle n'était pas partie au jugement attaqué ;

Sur le fond, ledit tribunal a estimé, en application de l'article 1315 du code civil, qu'il appartenait au demandeur à l'opposition de rapporter la preuve des droits, par lui, revendiqués sur la villa litigieuse ;



Or a jugé ce tribunal, Monsieur GNEKRE LEZOU n'a produit aucun acte d'acquisition de ladite villa, ni pendant les débats ni au cours de la mise en état, se contentant d'alléguer la perte des documents y afférents ;

Le juge du premier degré a conclu que c'est vainement Monsieur GNEKRE LEZOU se prévaut de l'attestation de reconnaissance d'occupation légale délivrée par la société AMAOS, laquelle société, par l'effet de la subrogation, se devait de poursuivre les engagements pris par son prédécesseur à l'égard Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM ;

Aussi, a-t-il déclaré Monsieur GNEKRE LEZOU JOSEPH mal fondé en son action et l'a débouté ;

E-n cause d'appel, celui-ci reprouve, de prime abord, la mise hors de cause de la société AMAOS en excipant qu'à aucun moment, le tribunal n'a appelé les parties à présenter leurs observations sur la recevabilité de l'opposition à l'égard de ladite société ;

Selon lui, aucune disposition processuelle n'interdit que l'acte d'opposition comporte l'intervention d'un tiers à une décision frappée d'opposition ;

Il estime que, dans ces conditions, le premier juge qui n'a pas provoqué les observations des parties a violé non seulement l'article 52 du code de procédure civil mais en plus les dispositions relatives à l'opposition, de sorte que sa décision mérite d'être infirmée ;

Ensuite sur le fond, il allègue que la preuve de ses droits sur la villa litigieuse, ressort de l'état de général des versements effectués entre les mains de la société CIAD-PRIMO qui indique qu'à la date du 10 mai 1995 il a payé la somme de 1.680.660 F CFA ;

Il argue que là, réside la preuve qu'il a bien conclu un contrat de réservation avec la société CIAD-PRIMO, contrat dont la société AMAOS a poursuivie l'exécution puisque celle-ci a, en outre, reçu de lui la somme de 2.000.000 F CFA, le 13 juin 2013, au titre du paiement de la villa litigieuse ;

Poursuivant, il ajoute que société AMAOS subrogé dans les droits la société CIAD-PRIMO lui a délivré une attestation d'occupation légale ainsi qu'un certificat d'attribution provisoire du lot n°35 îlot 02 disputé ;

Il considère qu'au regard de ces éléments, il fait bien fait la preuve de ses droits contrairement à ce que laisse entendre le premier juge ;

Par ailleurs, il fait remarquer que le contrat de réservation produit par Madame TRAORE à l'appui de sa demande n'a pas pour effet d'annuler ou de rompre son contrat, à lui, et que d'ailleurs le contrat de celle-ci lui est inopposable ;

Aussi, avance-t-il, le premier juge ne pouvait pas lui opposer le contrat de son adversaire sans violer le principe l'interdiction de la double attribution d'un bien immobilier et le principe de l'effet relatif des contrats, en sorte que sa décision mérite l'infirmer ;

Il produit des pièces ;

En réplique Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM reprend en substance ses moyens et arguments de première instance et conclut, à l'opposé, à la confirmation du jugement déféré ;

Néanmoins, par appel incident, elle prie la Cour d'annuler purement et simplement l'acte notarié de vente passé le 23 décembre 2016 au profit de l'appelant ;

Elle produit des pièces ;

La Cour a ordonné une mise en état dont le procès-verbal est versé au dossier de la procédure ;

Le Ministère Public a, pour sa part, conclu qu'il plaise à la Cour confirmer le jugement attaqué ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a fait valoir ses moyens de défense ; qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;



Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que tant l'appel principal de Monsieur GNEKRE LEZOU JOSEPH alias GNEKRE LEYH JOSEPH THIERRY que l'appel incident de Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM sont recevables pour être intervenus dans les forme et délai prescrit par la loi ;

Au fond

1°/ Sur l'appel principal

Sur la mise hors de cause de la société AMAOS

Considérant que l'appelant fait grief au premier juge qui/statuant sur la recevabilité de l'opposition dirigée contre la société AMAOS l'a mis hors de cause sans avoir provoqué les observations des parties ;

Mais considérant que l'examen des pièces du dossier de la procédure donne de constater que la société AMAOS n'a en réalité nullement été mise en cause par aucune des parties, aucun grief ne lui étant reproché ;

Que dans ces conditions, il est même superflu de statuer sur son cas et encore moins de prononcer sa mise hors de cause ;

Que pour les mêmes raisons, les critiques de l'appelant sur ce point vaines et sans objet ;

Sur le déguerpissement

Considérant que pour résister à son déguerpissement, Monsieur GNEKRE LEZOU JOSEPH alias GNEKRE LEYH JOSEPH THIERRY produit en cause d'appel l'acte notarié de vente sous condition suspensive en date du 23 décembre 2016 et sollicite qu'il plaise à la Cour l'autoriser à établir, notamment le caractère faux du contrat de réservation en date du 18 novembre 1998 dont se prévaut l'intimée ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1322 code civil, « *l'acte sous seing privé, reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement reconnu, a, entre ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayant cause, la même foi que l'acte authentique* » ;

Qu'en l'espèce, il résulte du procès-verbal de mise en état que Monsieur Babily DEMBELE, cosignataire du contrat de réservation en date du 18

JP

novembre 1998, en qualité de gérant de la société CIAD-PRIMO, promotrice initiale de l'opération immobilière du même nom, a formellement reconnu sa signature à l'instar de l'intimée qui l'a également cosigné;

Que, dans ces conditions, ce contrat sous seing privé fait foi comme un acte authentique, en sorte que le faux allégué par l'appelant contre ledit contrat est sans fondement et manque de sérieux pour avoir été incapable de produire devant le juge chargé de la mise en état un acte de la même nature ;

Considérant que pour sa part, outre le contrat de réservation susdit, Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM produit à l'appui de sa demande un acte authentique, à savoir l'acte notarié de vente sous conditions suspensive dressé, le 29 novembre 2013, par Maître Juliette A. BOHOUSOU;

Considérant qu'il résulte de l'article 1319 alinéa 1 du code précité que :
« *L'acte authentique fait pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayants cause.* » ;

Considérant que l'acte notarié produit par l'intimée n'a nullement été contesté par l'appelant comme n'ayant fait l'objet d'aucune plainte en faux principal ni d'une procédure en inscription de faux ;

Qu'il s'ensuit que ses mentions, énonciations et constatations telles que transcrites par l'officier public font foi jusqu'à nouvel ordre et prévalent en l'espèce ;

1°/ Sur l'appel incident

Considérant que Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM sollicite l'annulation de l'acte notarié de vente sous conditions suspensives passé, le 23 décembre 2016, entre la société AMAOS et Monsieur GNEKRE LEZOU JOSEPH alias GNEKRE LEYH JOSEPH THIERRY;

Mais considérant qu'en vertu du principe de l'effet relatif des contrats qui trouve son fondement dans l'article 1165 du code civil, il est impossible à un tiers de faire modifier, résoudre, résilier ou annuler un contrat ;

Qu'ainsi, l'appel incident de l'intimée est mal fondé et elle doit en être déboutée ;



Sur les dépens

Considérant que l'appelant succombe ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare recevables tant appel principal de Monsieur GNEKRE LEZOU JOSEPH alias GNEKRE LEYH JOSEPH THIERRY que l'appel incident de Madame TRAORE épouse N'DIAYE MARIAM relevé du jugement civil contradictoire n°1093/CI/3^{ème} rendu le 26 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ;

Au fond

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement attaqué par substitution de motifs ;

Condamne l'appelant aux dépens p

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° 00282823

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 17.08.2019
REGISTRE A.J. Vol. 10 F° 55
N° 1156 Bord. 138/30
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre