

17 07 2019

55

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 05 AVRIL 2019

CSO  
N°392  
DU 05/4/2019

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE**

**AFFAIRE :**

Monsieur GNONHANLOU  
Richard  
SCPA Abel KASSI-KOBON  
& Associés

C/

Monsieur KOUASSI Tanoh  
Ernest  
Maître AMANY Kouame

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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur N'DRI Kouadio Maurice, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

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

**ENTRE : Monsieur GNONHANLOU Richard**, né le 02 mai 1953 à Toulepleu, , Ivoirien, Commerçant, domicilié à Abidjan, 28 BP 58 Abidjan 28 ;

**APPELANT ;**

Représenté et concluant par la SCPA Abel KASSI-KOBON & associés, avocats à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART ;**

**Et : Monsieur KOUASSI Tanoh Ernest**, Majeur, Ivoirien, Planteur à Ebilassokro dans le département d'Abengourou, Président de la Coopérative CAGRAAS d'Abengourou, domicilié à Abengourou ;

Représenté et concluant Par Maître AMANY Kouamé, avocat à la Cour, son conseil ;

**INTIMEE ;**

**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'Abengourou, statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement n°152 du 02 juin 2016, enregistré à Abengourou le 11 juillet 2016, (reçu cent quarante six mille huit cent soixante quinze francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;



2



Par exploit en date du 13 octobre 2016, suivi d'un avenir d'audience en date du 22 novembre 2016, Monsieur GNONHANLOU Richard déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur KOUASSI Tanoh Ernest à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 09 décembre 2016, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1766 de l'an 2016 ;

Par arrêt avant dire droit n°307 du 13 avril 2018, la Cour d'Appel de céans a ordonné une expertise immobilière ;

Cette mesure close, l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du vendredi 25 mai 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 30 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 03 février 2017, a requis qu'il plaise à la Cour :

Reformer la décision ;

Condamner l'intimé à payer la somme de 31 500 000 francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Ordonner la compensation des créances et dettes ;

Confirmer pour le surplus ;

**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 vendredi 1<sup>er</sup> mars 2019, délibéré qui a été jusqu'au 05 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 05 avril 2019, 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 l'arrêt de la cour d'appel d'Abidjan avant dire droit N°307 du 13 avril 2018 ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

✓

## **EXPOSE DU LITIGE**

Suivant arrêt N°307 du 13 avril 2018, la cour d'appel de ce siège a statué comme suit :

« Déclare l'appel de Monsieur GNOHANLOU Richard recevable ;

### **AVANT DIRE DROIT**

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de :

- Déterminer la valeur du terrain et de la construction à la date de la demande et la rentabilité économique normale que le propriétaire est en droit d'en attendre ;

- En préciser la valeur locative des locaux telle que cette valeur est déterminée par le code général des impôts ;

- Déterminer les prix pratiqués dans le voisinage par unité de surface pour les locaux équivalents compte tenu des caractéristiques propres de l'immeuble concerné ;

Commet pour y procéder Monsieur FADIGA Amara, urbaniste, promoteur, expert immobilier, Plateau avenue NOGUES face à la résidence Nabil ; 01 BP 4755 Abidjan 01 ; tel : 07 09 71 68 ;

- Lui impartit un délai de 45 jours pour déposer son rapport ;

- Met les frais de l'expertise à la charge de l'appelant ;

- Dit que l'expert effectuera sa mission sous la supervision de monsieur TOURE Mamadou, conseiller à la cour d'appel d'Abidjan ;

- Réserve les dépens. »

Les conclusions de l'expert sont les suivantes :

- valeur du terrain nu clôturé = quarante six millions cinq cent mille francs (46.500.000 FCFA) ;

- valeur des constructions = cent un millions treize mille sept cent quarante cinq francs CFA (101.013.745 FCFA) ;

- valeur locative = trois cent mille francs CFA (300.000 FCFA) ;

Prix pratiqué dans le voisinage = 1400 francs CFA / m<sup>2</sup> ;

L'appelant conteste le rapport d'expertise au motif d'une part qu'il n'était pas présent sur les lieux et d'autre part que l'expert n'a pas provoqué ses observations avant le dépôt du rapport ;

Par ailleurs, il soutient que le système de l'impôt en Côte d'Ivoire est déclaratif de sorte que ses déclarations faites à l'administration fiscale peuvent ne pas refléter la réalité, il en veut pour preuve le fait qu'il louait lui-même l'immeuble à la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA avant de l'acheter ;

Enfin, il affirme qu'il a commis un huissier de justice pour interroger ses voisins immédiats qui ont déclaré que la





valeur locative de leurs biens se situait entre deux et cinq millions ;

L'intimé quant à lui, sollicite l'homologation du rapport d'expertise puisque les deux parties ont été reçues par l'expert et ont déposé des pièces ;

L'intimé sollicite en outre qu'un délai de grâce d'un an lui soit accordé pour payer le reliquat de la valeur du bien fixé par l'expert en tenant compte de l'acompte de soixante millions qu'il a déjà versé ;

#### **AU FOND**

#### **SUR L'HOMOLOGATION DU RAPPORT D'EXPERTISE**

L'appelant conteste le rapport d'expertise arguant qu'il n'a pas assisté aux opérations d'expertise ;

Il ressort cependant dudit rapport que les deux parties ont été reçues par l'expert et ont même déposé des pièces ;

Par ailleurs, la présente Cour a remis copie du rapport de l'expert à l'appelant pour qu'il fasse ses observations ;

Enfin, il est avéré que la valeur locative des locaux litigieux a été fixée sur la base des propres déclarations de l'appelant faites à l'administration fiscale ;

Il s'ensuit que l'expertise a été réalisée contradictoirement et dans les règles de l'art ;

Partant, il convient de dire mal fondé les moyen soulevés par l'appelant et d'homologuer le rapport de l'expert versé au dossier ;

#### **SUR LA NULLITE DU CONTRAT DE VENTE**

Monsieur GNONHANLOU Richard invoque la nullité de la vente de l'immeuble qui s'est faite sous seing privé ;

Selon les dispositions de l'article 8 de la loi N°70-209 du 20 mars 1970 portant loi de finances : « Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence(...) doivent en vue de leur inscription, être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue. Ils ne peuvent être authentifiés par le dépôt au rang des minutes d'un notaire. »

En l'espèce, il est constant que le contrat de vente portant sur l'immeuble de l'appelant n'a pas été établi par devant notaire violant ainsi les prescriptions impératives du texte sus cité ;

Il convient donc de déclarer la vente passée sous seing privé nulle et de nul effet ;



### **SUR LE DEGUERPISSEMENT DE L'INTIME**

Monsieur GNONHANLOU Richard soutient que le premier juge n'a pas tiré toutes les conséquences de la nullité du contrat de vente car il a omis d'ordonner le déguerpissement de l'intimé ;

En effet, le contrat de vente de l'immeuble ayant été déclaré nul, monsieur KOUASSI TANOH devient du coup, un occupant sans titre ni droit puisqu'il ne peut justifier son maintien dans les lieux par un quelconque contrat fut il de location ;

Il convient dès lors d'ordonner son déguerpissement tant de sa personne, de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef ;

### **SUR L'INDEMNITE D'OCCUPATION**

L'appelant sollicite la condamnation de son adversaire à lui payer une indemnité d'occupation ;

L'indemnité d'occupation est une indemnité compensatoire destinée à réparer le préjudice occasionné au propriétaire d'un local par la jouissance irrégulière de son bien ;

En l'espèce, il est constant que depuis le mois de mars 2011, l'intimé a manifesté le désir d'acheter l'immeuble de monsieur GNONHANLOU en lui versant un acompte de cinquante millions de francs mettant du coup fin au contrat de bail qui les liait ;

Depuis lors il n'a plus payé de loyers ni soldé le prix d'achat du bien ;

Il est constant que le fait pour Monsieur KOUASSI Tanoh de se maintenir de cette façon dans le local a privé injustement l'appelant de la jouissance de son bien durant toutes ces années et lui a manifestement causé un préjudice qu'il convient de réparer en lui allouant une indemnité d'occupation ;

Il sied par conséquent de faire droit à la demande de l'appelant ;

Sur la base de la valeur locative du bien déterminée par l'expert et la durée de l'occupation injustifiée, condamne monsieur KOUASSI TANOH à payer à monsieur GNONHANLOU Richard la somme de dix-huit millions neuf cent mille francs CFA (18.900.000 FCFA) au titre de l'indemnité d'occupation calculé comme suit : 300.000 francs CFA X 63 mois=18.900.000 francs CFA) ;

### **SUR LA COMPENSATION DES CREANCES**

Les deux parties sollicitent la compensation de leurs créances respectives ;

Selon les dispositions de l'article 1289 du code civil : « Lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une



envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes (...). »

L'article 1290 du même code précise que : « La compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi même à l'insu des débiteurs ; Les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois, jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives. »

Il est constant que monsieur GNONHANLOU Richard a reçu la somme totale de soixante millions de francs comme acompte sur le prix d'achat de son immeuble ;

La vente ayant été déclarée nulle, les parties sont remises dans leur état antérieur au contrat si bien que monsieur GNONHANLOU Richard doit restituer les fonds perçus dans le cadre de ladite vente ;

De même, monsieur KOUASSI TANOI est débiteur envers l'appelant de la somme de dix-huit millions neuf cent mille francs (18.900.000 FCFA) au titre de l'indemnité d'occupation ;

Dès lors, il apparaît que les deux parties sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent et que les deux créances ont le même objet ;

Il convient donc conformément aux dispositions précitées de faire droit à la demande des parties, procéder à la compensation des deux dettes et condamner ainsi monsieur GNONHANLOU Richard à restituer la de quarante et un millions cent mille francs (41.100.000 FCFA) à monsieur KOUASSI TANOI ;

#### **SUR LE DELAI DE GRACE**

Monsieur KOUASSI TANOI sollicite un délai de grâce d'un an pour verser le reliquat du prix de vente de l'immeuble ;

La vente de l'immeuble ayant été déclarée nulle pour violation des dispositions de l'article 8 de la loi N° 70-209 du 20 mars 1970 portant loi de finances ; il y'a lieu de dire cette demande sans objet ;

#### **SUR LES DEPENS**

L'intimé succombant, il y'a lieu de le condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

Vu l'arrêt de la cour d'appel d'Abidjan avant dire droit N°307 du 13 avril 2018 ;

#### **EN LA FORME**

Déclare les appels principal et incident recevables ;

**AU FOND**

Homologue le rapport d'expertise  
Déclare l'appel principal de monsieur GNONHANLOU  
Richard partiellement fondé ;

Déclare nul le contrat de vente portant sur l'immeuble  
bâti sur le lot N° 6695 îlot 296 objet du titre foncier N°2601 de  
la commune d'Abengourou ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur KOUASSI  
Tanoh Ernest dudit immeuble tant de sa personne, de ses biens  
ainsi que de tous occupants de son chef ;

Condamne monsieur GNONHANLOU Richard à restituer  
à monsieur KOUASSI TANOH Ernest la somme de soixante  
millions (60.000.000FCFA) reçue dans le cadre de la vente en  
guise d'acompte ;

Condamne monsieur KOUASSI Tanoh Ernest à payer à  
monsieur GNONHANLOU Richard la somme de dix-huit millions  
neuf cent mille francs CFA(18.900.000.FCFA) au titre de  
l'indemnité d'occupation ;

Ordonne la compensation des créances entre les  
parties ;

Dit qu'après compensation monsieur GNONHANLOU  
Richard reste devoir la somme de quarante et un millions cent  
mille francs CFA (41.100.000 FCFA) à monsieur KOUASSI Tanoh  
Ernest ;

Le condamne à payer cette somme à monsieur KOUASSI  
TANOH ;

Dit monsieur KOUASSI Tanoh Ernest mal fondé en son  
appel incident ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance ;

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.

N° Rec: 00 28 28 23

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 17 JUN 2019

REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 53

N° 1156 Bord 138

REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*affoumalg*

