

30.000

Opération

H.H.N.

RG N° 6072/2013

JUGEMENT CIVIL

CONTRADICTOIRE

N°214 CIV 1^{ère} A

DU 28 février 2019

ENTRE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

UNION-DISCIPLINE-TRAVAIL

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE
D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
(FORMATION PRESIDENTIELLE)

ADOU JOSEPH

(Maitre NOMEL LORNG)

CONTRE

1-KONATE ASSETOU

2-DE HEAUD HASCEAUP
DOROTHEE BLANCHE MARIE

(EN PERSONNE)

Tenue le vingt-huit février deux mille dix-neuf

Au Palais de Justice de cette ville où siégeaient :

CISSOKO Amouroulaye Ibrahim, Président du

Tribunal, Président ;

1- **ALLOU Emma Danielle épouse ROUBA**

2- **HIEN H. Anne Nadège**

Juges de ce tribunal, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maitre **COULIBALY Alamadogo**,
Greffier ;

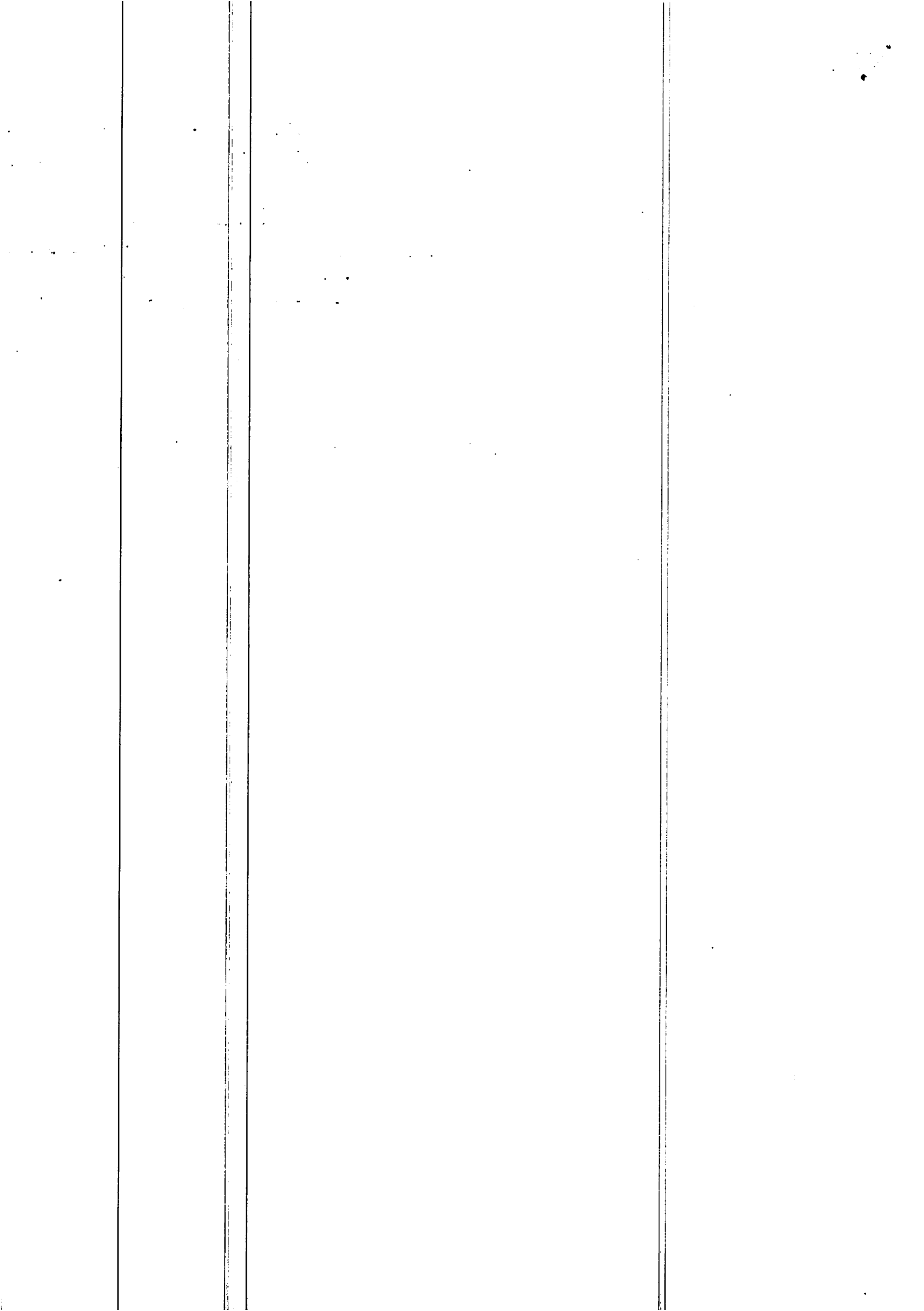
A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause
entre :

PARTIES

ADOU Joseph, ivoirien, né le 04 avril 1948 à Abidjan
Adjamé, fonctionnaire retraité, demeurant à Adjamé
quartier Ebrié Liberté ;

Ayant pour conseil Maitre NOMEL LORNG, Avocat
près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant, 20/22,
Boulevard CLOZEL, Immeuble le ACACIAS, 08 BP 154
Abidjan 08, Tél : 20 21 84 49 ;





Demandeur,

D'une part ;

1- Dame KONATE Assétou, née le 28 décembre 1968 à Bouaké, ivoirienne, couturière demeurant à la Riviera 2 Akouedo, 03 BP 1456 Abidjan 03, Tél : 22 41 68 80 ;

2- DE HEAUD HASCEAUP Dorothee Blanche Marie Grâce, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Riviera 2 Akouedo, 03 BP 1456 Abidjan 03, lot n°881 sis à Adjamé II plateaux quartier Ebrié ;

Défenderesses ;

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 sous les expresses réserves de fait et de droit ;

Evoquée pour la première fois à l'audience du 22 juillet 2013, devant la première formation du tribunal de céans, la cause a subi plusieurs renvois et été mise en délibéré à l'audience du 07 mars 2019 ;

Advenue cette date, la décision a été rendue et dont la teneur est la suivante :

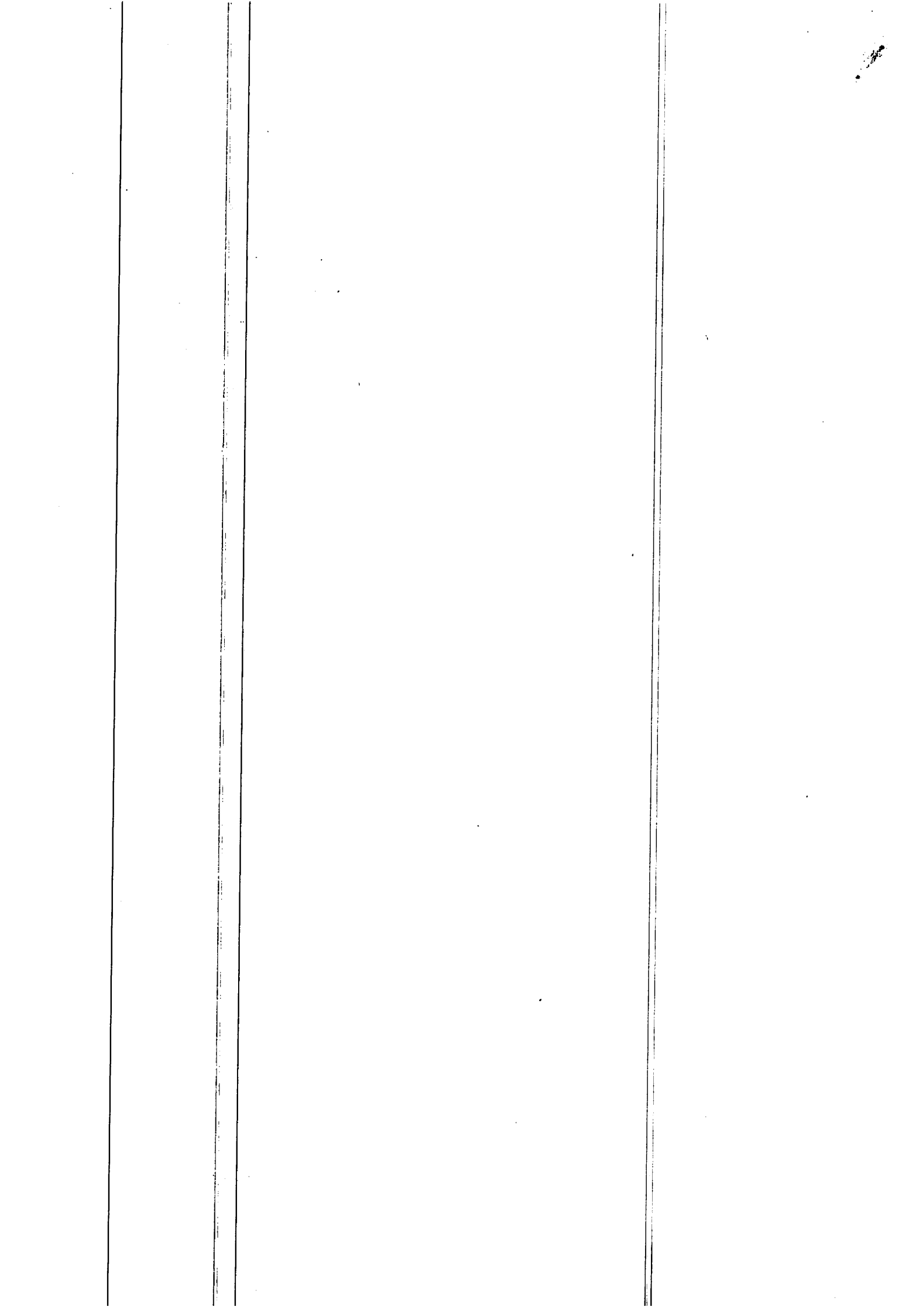
LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;



EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 15 juillet 2013, ADOU Joseph a fait assigner KONATE Assétou et DE Heaud Hasceaup Dorothee Blanche Marie par-devant la juridiction de céans, à l'effet de s'entendre :

- Prononcer l'annulation des baux à construction signés par les parties lesquels ont été passés en violation des textes applicables en la matière ;
- Dire que ces contrats sont censés n'avoir jamais existé, et ce, ab initio ;
- Ordonner le retour sans frais des lots et constructions à son profit ;

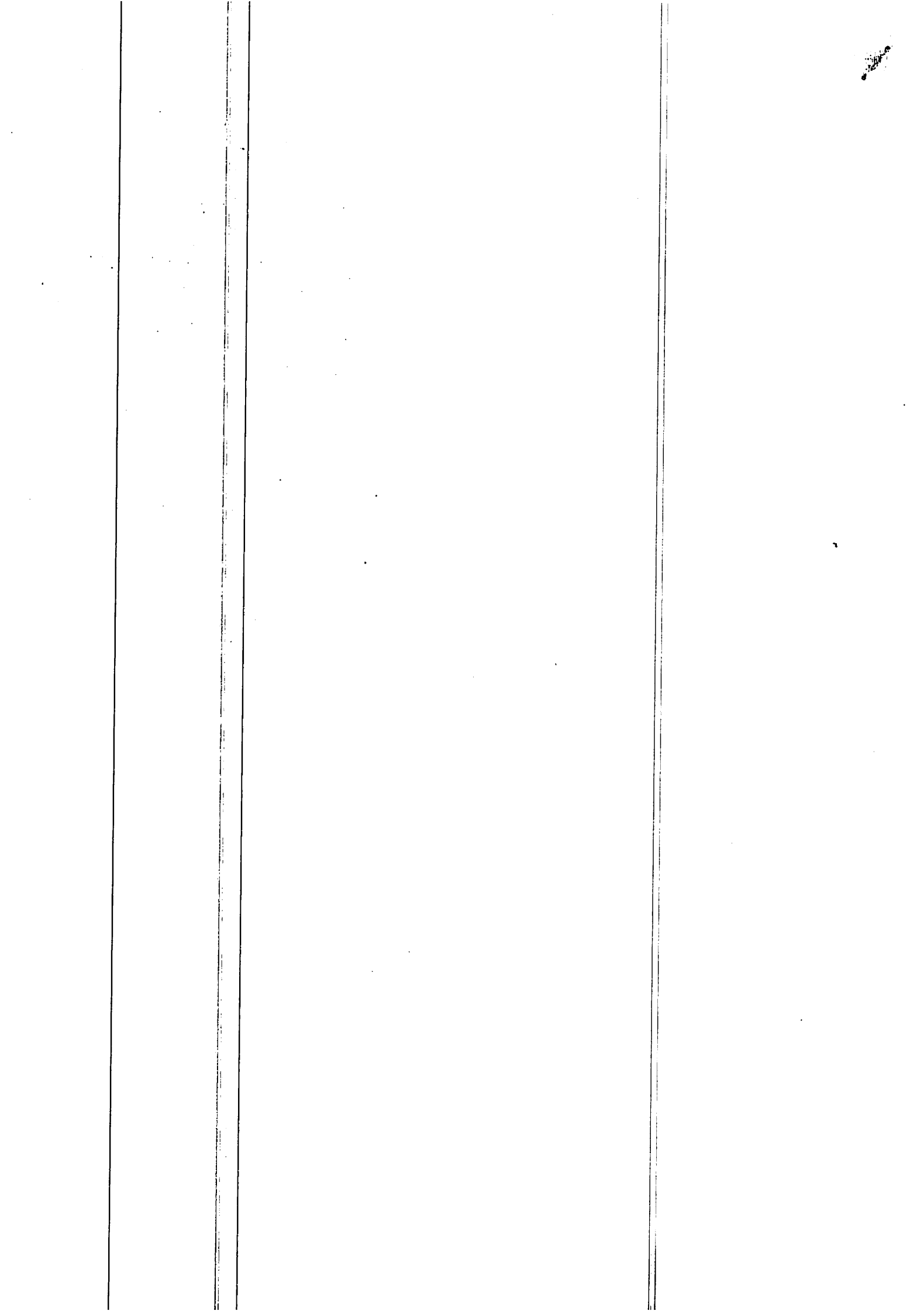
Au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a conclu avec KONATE Assétou, un bail à construction portant sur les parcelles de terrain formant les lots 881 et 887 situées respectivement à Adjamé quartier Ebrié et Adjamé lotissement des deux-plateaux Adjamé pour une durée de quinze années allant du 1^{er} janvier 2010 au 1^{er} janvier 2026 ;

Il fait également savoir qu'il a conclu avec DE Heaud Hasceaup Dorothee Blanche Marie un bail à construction relatif à une villa inachevée pour une période de dix années ;

Suivant les termes des conventions liant les parties, ajoute-t-il, le bailleur devrait à l'issue des constructions, bénéficier des loyers de deux magasins et un appartement dont il fixerait personnellement le coût ;

Toutefois, il fait remarquer que jusqu'à la date de la présente assignation, aucune mise à disposition n'a été opérée en ce sens par les défenderesses ;

Dès lors, il soutient qu'elles ont manqué à leurs obligations contractuelles et fait savoir que les conventions conclues par les parties n'ont pas respecté la forme authentique prévue par les dispositions de



l'article 5 du décret 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières ;

Assignées à tiers, les défenderesses n'ont pas conclu ;

Par jugement avant-dire droit n°96-CIV 1^{ère} A du 12 février 2015, le Tribunal a ordonné une expertise immobilière contradictoire à l'effet de déterminer la valeur des immeubles bâtis sur les lots 981 sis à Adjamé quartier Ebrié, lot 877 sise à Adjamé lotissement des deux-plateaux ainsi que la villa plein pied objet du litige ;

Cependant, aucun rapport d'expertise effectué à cet effet n'est produit au dossier de la procédure ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée s'en est rapporté à justice ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

KONATE Assetou et DE Heaud Hasceaux Dorothée Blanche Marie ont eu connaissance de la procédure ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

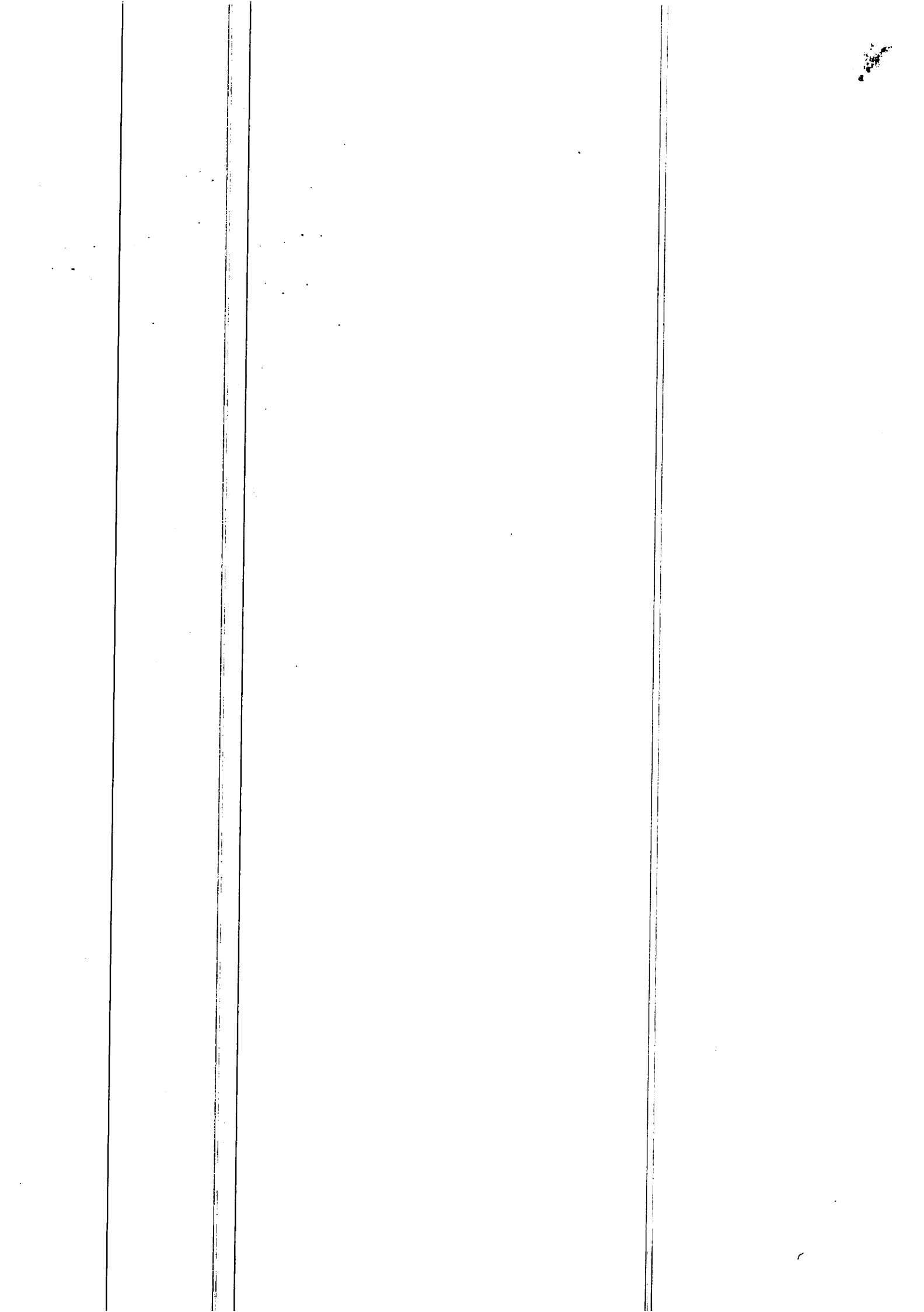
L'action a été introduite conformément à la loi ;

Il convient de la recevoir ;

Au fond

sur la demande en annulation des baux à construction

Suivant les dispositions de l'article 8 de la loi portant loi de finances de l'année 1970, toutes les conventions ayant pour effet de constituer, transmettre un droit réel immobilier doivent être passées par acte notarié à peine de nullité absolue ;



En l'espèce, il est constant que par actes sous seing privé respectifs des 1^{er} mars 2007 et 1^{er} juin 2009, les parties ont conclu des baux à construction relatifs aux parcelles de terrains susvisées appartenant à ADOU Joseph :

Pour être valable, une telle convention emportant le transfert d'un droit de superficie des parcelles en cause au profit des défenderesses, aurait dû être passée par acte notarié :

Les parties n'ayant pas satisfait à cette exigence, il y a lieu de prononcer l'annulation des baux à construction susvisés conclus par les parties et dire qu'ils sont censés n'avoir jamais existé :

Sur la demande aux fins de retour sans frais des constructions à ADOU Joseph

En règle générale, la nullité entraîne l'anéantissement rétroactif de l'acte qui en est l'objet et la remise des parties en l'état antérieur à sa conclusion :

Cependant, il est admis en droit positif que dans le cadre d'un bail à construction, l'achèvement des travaux de construction par le preneur impose au bailleur, une indemnisation préalable au retour dans le statu quo ante :

En l'espèce, consécutivement à l'annulation des baux à construction conclus par les parties, ADOU Joseph sollicite le retour à son profit des constructions réalisées par les défenderesses sur les parcelles de terrain lui appartenant :

A cet effet, le Tribunal a eu à ordonner par jugement avant-dire-droit, une expertise immobilière à l'effet d'évaluer les impenses réalisées :

Cependant, aucun rapport d'expertise n'a été produit au dossier de la procédure et ce, en dépit des multiples renvois effectués à cette fin :

Dès lors, la remise des parties dans le statu quo ante ne peut valablement comporter le retour sans frais des constructions réalisées par des tiers ;

Par conséquent, il convient de déclarer ADOU Joseph mal fondé en sa demande et l'en débouter ;

Sur les dépens

KONATE Assetou et DE Heaud Hasceaux Dorothée Blanche Marie succombent ;

Il convient de mettre les dépens de l'instance à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Reçoit ADOU Joseph en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce l'annulation des baux à construction conclus par les parties les 1^{er} mars 2007 et 1^{er} juin 2009 ;

Déboute ADOU Joseph de sa demande de remise des constructions érigées par les défenderesses sur sa parcelle de terrain ;

Condamne KONATE Assetou et DE Heaud Hasceaux Dorothée Blanche Marie aux dépens de l'instance ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

U.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU

Le...
REGISTRE A.E.U Vol... F°...

N°... Bord...

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

affirmative

[Handwritten signatures and marks]

