

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

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

CSO  
N°646  
DU 07/6/2019

06 NOV 2019

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 07 JUIN 2019

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

**AFFAIRE :**

Monsieur  
KOSSONOU Kobéna  
Honoré  
Maître KOUADJO  
François

C/

Monsieur KASSI  
Manlan Jean Claude  
Maître WOGNIN  
Houa Jean Claude

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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

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

Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre, Greffier ;

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

**ENTRE :** Monsieur KOSSONOU Kobéna Honoré, né le 1<sup>er</sup> janvier 1965 à Pinda/Bondoukou, Ivoirien Directeur de société, domicilié à Abidjan zone 4 ;

**APPELANT ;**

Représenté et concluant par Maître KOUADJO François, avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART ;**

**Et :** Monsieur KASSI Manlan Jean Claude, né le 14 juin 1969 à Aboisso, Ivoirien, Expert-comptable, domicilié à Abidjan Cocody Danga, Tél : 09-15-16-17 ;

**INTIME ;**

Représenté et concluant par Maître WOGNIN Houa Jean Claude, avocat à la Cour son conseil ;

**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 Plateau, statuant en la cause en matière civile a rendu l'ordonnance n°4313 du 30 décembre 2016, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 12 mai 2017, Monsieur KOSSONOU Kobéna Honoré déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné Monsieur KASSI Manlan Jean Claude à comparaître par devant la Cour d'Appel



*(Handwritten signature)*

de ce siège à l'audience du vendredi 26 mai 2017, pour entendre infirmer ladite ordonnance ;  
Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°792 de l'an 2017 ;  
Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 14 décembre 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;  
Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 09 mars 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :  
Déclarer l'appel recevable ;  
L'y dire mal fondé ;  
Confirmer en toutes ses dispositions le jugement attaqué ;  
Réserver les 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 vendredi 07 juin 2019 ;  
Advenue l'audience de ce jour vendredi 07 juin 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;  
Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions;  
Vu les conclusions du Ministère Public;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi;

#### **EXPOSE DU LITIGE**

Par exploit du 12 mai 2017, monsieur KOSSONOU Kobéna Honoré a attiré monsieur KASSI MANLAN Jean Claude devant la cour d'appel de ce siège pour relever appel de l'ordonnance N°4313 rendue le 30 décembre 2016 par la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant:

"Déclarons monsieur KASSI MANLAN Jean Claude recevable en son action;

L'y disons bien fondé;

Ordonnons à KOSSONOU Kobéna Honoré de mettre à sa disposition, d'une part, le lot N° 167 B, îlot N°20, sis à Marcory zone 4C, détaché par voie de morcellement du titre foncier N°40562 de la circonscription foncière de Bingerville et d'autre part, l'original de l'arrêté de concession définitive (ACD) afférent audit lot;

Assortissons la présente mesure d'une astreinte comminatoire de 500.000 francs par jour de retard, à



compter de la signification de la présente décision;  
Mettons les dépens à la charge de KOSSONOU Kobéna Honoré."

Monsieur KOSSONOU Kobéna explique que par acte notarié daté du 30 décembre 2015, il a procédé à la vente sous condition de son terrain urbain non bâti formant le lot N° 167 B îlot 20 sis à Marcory zone 4C; Il précise que l'acquéreur avant la prise de possession effective des lieux devait remplir certaines conditions comme payer deux millions au cédant pour la clôture, construire un mur mitoyen et s'acquitter des frais de géomètre pour le morcellement de la parcelle entre autres ;

Monsieur KOSSONOU déclare qu'au lieu de remplir ses obligations comme convenu, c'est plutôt une mise en demeure que monsieur MANLAN lui a fait servir ;

L'appelant poursuit en disant que les parties se sont rapprochées pour trouver une issue négociée à leur différend, mais faute d'accord, son adversaire l'a assigné devant le tribunal aux fins de le voir contraindre à lui remettre l'original de l'arrêté de concession définitive et ce sous astreinte comminatoire ;

Le juge saisi ayant rendu l'ordonnance précitée, il fait appel de cette décision ;

Monsieur KOSSONOU Kobéna soutient que c'est à tort qu'il a été condamné dans la mesure où il était convenu que l'acquéreur devait se mettre en rapport avec un géomètre à l'effet de procéder au morcellement de la parcelle en vue de la création du titre foncier ; Monsieur KOSSONOU ajoute que cette obligation qui incombait à l'acheteur n'a jamais été exécutée faute pour celui-ci d'avoir honoré ses engagements vis-à-vis de l'homme de l'art ;

L'appelant précise que la remise de l'arrêté de concession définitive n'est pas une condition de création du titre foncier au regard de la législation en vigueur si bien que sa non remise à l'acquéreur ne peut constituer une voie de fait comme l'a déclaré le premier juge ;

D'ailleurs, expose monsieur KOSSONOU, il a remis une copie de l'acte au notaire de l'intimé de sorte qu'aucune voie de fait ne peut lui être reproché ;

Il sollicite donc l'infirmité de l'ordonnance attaquée ;

En répliques, monsieur KASSI Manlan Jean Claude explique que par acte notarié du 30 décembre 2015, monsieur KOSSONOU lui a cédé 324 M<sup>2</sup> du lot N°167 B îlot 20 a détaché par voie de morcellement du TF 40562 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Monsieur KASSI Manlan expose qu'après avoir entièrement désintéressé le vendeur, celui-ci refuse de mettre à sa disposition l'arrêté de concession définitive pour les formalités de mutation ; Il poursuit en disant que bien qu'ayant fait venir un géomètre et des ouvriers pour le morcellement et les menus travaux mis à sa charge, le vendeur a refusé l'accès du site à tout ce monde ;

Monsieur KASSI Manlan affirme qu'après une mise en demeure restée sans suite, il a saisi le tribunal qui a rendu l'ordonnance querellée ;

En cause d'appel, il affirme que le vendeur s'est engagé à remettre l'original de l'ACD comme le stipule l'article 14 de leur accord,

Il précise que cet engagement est conforme aux dispositions de l'article 1605 du code civil qui prescrit que : « l'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clés s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriétés. » ;

Monsieur KASSI Manlan conclut que c'est en vain que le cédant veut se dédouaner en prétendant avoir remis les copies de l'acte au notaire ce qui n'était pas prévu par leur convention ;

Il sollicite donc la confirmation de l'ordonnance critiquée ;

Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la cour confirmer la décision attaquée ;

#### SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement ;

#### EN LA FORME

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits, il est recevable ;

#### AU FOND

##### SUR LE BIEN FONDE DE L'APPEL

Monsieur KOSSONOU Kobéna Honoré conteste la décision du premier juge au motif que la remise de l'arrêté de concession définitive n'est pas une condition de création d'un titre foncier et qu'il a déjà remis une copie de l'acte au notaire chargé de la vente du bien ;

Selon les dispositions de l'article 1134 du code civil : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ;

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

Il infère de ce texte que les parties s'obligent à exécuter ou à

remplir les obligations qu'elles se sont librement données dans leur convention ;

En l'espèce, il est formellement stipulé dans l'article 14 de l'acte de vente ferme entre KOSSONOU Kobéna Honoré et KASSI Manlan Jean Claude que : « Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, l'arrêté de concession définitive (ACD) global pour lui permettre d'accomplir les formalités subséquentes. »

Dès lors et sans qu'il ne soit nécessaire de développer d'autres arguments, le vendeur, en ne remettant pas l'arrêté de concession définitive (ACD) à l'acquéreur n'a pas respecté les clauses contractuelles auxquelles les deux parties se sont librement engagées ;

En effet, les affirmations de monsieur KOSSONOU Kobéna Honoré selon lesquelles il a remis une copie de l'acte susdit au notaire ne peuvent pas valoir puisqu'elles sont contraires aux termes de la convention des parties ;

Étant avéré que monsieur KOSSONOU Kobéna Honoré a manqué à son obligation contractuelle, c'est à bon droit que le juge d'instance l'a condamné à remettre l'original de l'arrêté de concession définitive (ACD) à monsieur KASSI Manlan Jean Claude sous astreinte comminatoire pour vaincre sa résistance ;

### SUR LES DEPENS

L'appelant 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

Déclare monsieur KOSSONOU Kobéna Honoré recevable en son appel ;

#### Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance attaquée ;

Met les dépens à sa charge ;

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° 00272824

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 10 AVR 2019

REGISTRE A.J.Vol. 45 F. 29

N° 592 Bord 234/59

REÇU: Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre