

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE
GREFFE DE LA COUR D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

Y.Y
N°173
DU 12/02/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 12 février 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième
Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du mardi
douze février deux mil dix neuf à laquelle
siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. JUDITH** Président
de Chambre, **PRESIDENT** ;

Madame **KAMAGATE NINA** Née **AMOATA**
et Monsieur **GOGBE BITTI**, Conseillers à la
Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de Maître **YAO AFFOUE**
YOLANDE épouse **DOHOULOU**, Attachée des
Greffes et Parquets,
Greffier ;

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

ENTRE :

1/ Madame : **KLOHA AKASSI RITA**, née le 28
février 1983 à Bouaflé, de nationalité Ivoirienne,
domicilié à Abidjan Marcory ;

2/ Madame : **KLOHA MAGNIN LYNDA**
HERMINE, née le 23 septembre 1994 à Port Bouet,
de nationalité Ivoirienne, domicilié à Abidjan
Marcory ;

3/ Monsieur : **KLOHA HAMED TIDIANE**
WILFRIED, né le 12 octobre 1991 à Port Bouet, de
nationalité Ivoirienne, domicilié à Abidjan Marcory ;

4/ Monsieur : **KLOHA EUPHRAHIME ARNAUD**,
né le 14 avril 1987 à Adjamé, domicilié à Port

AFFAIRE:

ADF KLOHA ACKA KPELE
(SCPA RAUX AMIEN &
ASSOCIES)
C/

DJE ALLALY JEAN
BAPTISTE

(Me **YAO KOUEN EMMANUEL**)



Bouët, de nationalité Ivoirienne, domicilié à
Abidjan Marcory ;

**Tous Ayants-Droits de Feu KLOHA ACKA
KPELE**

APPELANTS ;

Représentés et concluant par la scpa RAUX
AMIEN & ASSOCIES, Avocat à la Cour, son
conseil;

D'UNE PART ;

Et :

**Monsieur : OUATTARA DJE ALLALY JEAN
BAPTISTE, acquéreur de la propriété
immobilière de feu KLOHA ACKA KPELE sise à
Port Bouet, de nationalité Ivoirienne;**

INTIME ;

Représenté et concluant par maître YAO. N.
EMMANUEL, 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 d'Abidjan, statuant
en la cause en matière civile, a rendu le jugement n° 473 en
date du 10 avril 2017, enregistré au plateau le 19 mai 2017, à
dix huit mille francs, aux qualités duquel il convient de se
reporter ;

Par exploit en date du 09 octobre 2017, la scpa RAUX AMIEN & ASSOCIES conseil des Ayants-Droits de Feu KLOHA ACKA KPELE, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur OUATTARA DJE ALLALY JEAN BAPTISTE,, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 07 novembre 2017 pour entendre confirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1741 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 10 juillet 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Conclut qu'il plaise à la cour
Déclarer les Ayants-Droits de Feu KLOHA ACKA KPELE, recevables en leur appel ;
Les y dit mal fondés ;
Confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;
Le condamne 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 12 février 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 12 février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

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 ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 09 Octobre 2017, mesdames KLOHA Akassi Rita, KLOHA Magnin Lynda Hermine, messieurs KLOHA Hamed Tidiane Wilfried et KLOHA Euphrasine Arnaud, tous ayants droit de feu KLOHA ACKA KPELE ont relevé appel du jugement n° 473 CIV 3F RG n°4907/2015 du 10 Avril 2017 rendu par le Tribunal de Première instance d'Abidjan qui les a déclaré irrecevable en leur demande en paiement de loyers et les a débouté de leur action en nullité de la vente de l'immeuble litigieux ;

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit en date du 11 juin 2015, messieurs KLOHA Hamed Tidiane Wilfried, KLOHA Euphrasine Arnaud, mesdames KLOHA Akassi Rita et KLOHA Magnin Lynda Hermine, tous ayants droit de feu KLOHA Aacka Kpele ont fait assigner monsieur DJE Allaly Jean Baptiste par devant le Tribunal d'Abidjan aux fins de s'entendre :

- constater la nullité de la vente de l'immeuble litigieux qui demeure un bien indivis ;
- condamner le défendeur à leur payer la somme de 3.000.000 francs au titre des arriérés de loyers échus et impayés des mois de janvier 2013 à juillet 2015 ;
- ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- mettre les dépens à la charge du défendeur ;

Au soutien de leur action, ils exposent que l'épouse de leur défunt père, feu madame KADJI Apie Sylvie a vendu à leur insu à leur locataire monsieur DJE Allaly Jean Baptiste, l'immeuble que leur père avait acquis avant leur mariage ;

Estimant que ledit bien ne fait pas partie de la communauté, ils se fondent sur les dispositions de l'article 1599 du code civil pour dire que la vente n'est pas valable ;

Ils relèvent que monsieur DJE Allaly qui prétend avoir acquis l'immeuble refuse de leur verser les loyers, raison pour laquelle ils sollicitent sa condamnation au paiement de la somme de 3.000.000 francs représentant les arriérés de loyers échus et impayés couvrant la période de janvier 2013 à Juin 2015 ;

Ils ajoutent que monsieur DJE Allaly qui ne produit aucun titre de propriété délivré par le ministère de la construction, est donc un occupant sans droit ni titre ;

En réplique, monsieur DJE Allaly Jean Baptiste soulève in limine litis la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité et d'intérêt à agir des demandeurs au motif qu'ils ne justifient d'aucun titre leur conférant la qualité de propriétaire de l'immeuble ;

Il affirme qu'en l'absence de titre de propriété daté, attestant que le bien a été acquis par leur défunt père, les demandeurs ne sont pas fondés à soutenir que l'immeuble est un bien propre de leur père ;
Le Ministère public a conclu ;

Le Tribunal vidant sa saisine, a déclaré irrecevable l'action en paiement de loyers aux motifs que les demandeurs ne produisent pas de titre attestant de leur qualité de bailleur, surtout que le défendeur leur conteste cette qualité ;

Relativement à l'action en nullité de la vente, le tribunal a, en application de l'article 3 du code de procédure civile, retenu que les demandeurs ont la qualité pour agir, en ce qu'ils prétendent détenir un droit de propriété sur le bien litigieux, mais les a débouté de leur action aux motifs qu'ils n'ont versé au dossier aucun acte pour faire la preuve de ladite vente pour lui permettre d'apprécier le moyen de nullité invoqué ;

En cause d'appel, les ayants droits de feu KLOHA ACKA KPELE produisent leur jugement d'hérédité RG n°2677/2014 et la fiche technique d'identification d'habitats précaires établie au nom de leur père et font valoir que ladite fiche justifie de leur droit de propriété sur le bien légué par leur défunt père ;

Ils expliquent qu'après le décès de leur père, ils ont avec la veuve, donné à bail à monsieur DJE Allaly Jean Baptiste l'immeuble litigieux et ce dernier qui prétend à présent avoir acheté l'immeuble, refuse de leur verser les loyers ;

Ils reprochent au Tribunal de les avoir déclaré irrecevable en leur demande en paiement des arriérés des loyers faisant valoir qu'ils n'ont produit de titre attestant de leur qualité de bailleur ;

Ils soutiennent qu'ils tirent leur qualité de bailleur de leur qualité d'ayant droit de feu KLOHA Acka Kpele, propriétaire du bien immobilier et en cette qualité, ils sont à présent les propriétaires de l'immeuble ;

Ils font remarquer que c'est à tort que le Tribunal n'a pas pris en compte la pièce intitulée « reconnaissance de cession » qui atteste de la vente passée à leur insu entre madame KADJI Apie Sylvie et monsieur DJE Allaly Jean Baptiste, pour déclarer ladite vente nulle, la vente de la chose d'autrui, aux termes de l'article 1599 du code civil est nulle ;

Ils estiment que l'action en revendication de leur immeuble indument vendu est bien fondée, l'immeuble litigieux demeure un bien indivis qui n'est jamais sorti de la masse successorale ;

Ils demandent à la Cour de condamner monsieur DJE Allaly Jean Baptiste, à leur payer la somme de 6.000.000 francs au titre des arriérés de loyers et d'ordonner son expulsion des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, monsieur DJE Allaly Jean Baptiste, par le canal de son conseil maître Yao Emmanuel soutient que les appelants ne produisent pas un titre légal de propriété établi au nom de leur père pour justifier de ses droits sur l'immeuble querellée et ce, conformément aux dispositions de l'article 1er du décret n°71-74 du 16 Février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières ;

Il signale que les appelants ne prouvent pas non plus que le bien litigieux a été acquis avant le mariage de sorte que madame KADJI Apie Sylvie n'aurait pas un droit de propriété sur ce bien ;

Il fait remarquer qu'il a acquis le bien immobilier depuis le 14 Janvier 2013, et qu'il n'a plus la qualité de locataire mais de propriétaire de sorte que la demande en paiement d'arriérés de loyers des demandeurs n'est pas fondée ;

Il sollicite la confirmation du jugement attaqué ;

Le Ministère public a conclu qu'il plaise à la Cour, confirmer le jugement entrepris ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

1- Sur le caractère de la décision

Considérant que monsieur DJE Allaly Jean Baptiste a conclu ;
Qu'il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

2- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que par exploit d'huissier en date du 09 Octobre 2017, mesdames KLOHA Akassi Rita, KLOHA Magnin Lynda Hermine, messieurs KLOHA Hamed Tidiane Wilfried et KLOHA Euphrahime Arnaud, tous ayants droit de feu KLOHA ACKA KPELE ont relevé appel du jugement n° 473 CIV 3F RG n°4907/2015 du 10 avril 2017 rendu par le Tribunal de Première instance d'Abidjan ;
Qu'au dossier de la procédure ne figure d'acte de signification ;
Que leur appel est recevable pour être intervenu dans les formes et délais légaux ;

AU FOND

Sur les mérites de l'appel

Considérant qu'il ressort des articles 2 et 4 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 Juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains que « Toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministre chargé de la construction et de l'urbanisme ou des autorités déconcentrées ; »

Considérant que pour justifier du droit de propriété de leur défunt père sur l'immeuble litigieux, les appelants ont versé au dossier de la procédure qu'une simple fiche technique d'identification d'habitats précaires établie au nom de leur défunt père ;

Que cette fiche de recensement, n'est pas un titre de propriété, tel que prévu par les articles sus visés, et n'a pu conférer à leur défunt père, un droit de propriété de sorte à leur ouvrir le droit de revendiquer en leur qualité d'ayants droit, les loyers et ledit bien qu'ils estiment avoir été vendu en fraude de leurs droits ;

Qu'il y a lieu de retenir qu'ils sont donc recevables, mais mal fondés en leur action ; qu'il sied en conséquence, de confirmer la décision du tribunal par substitution de motifs ;

SUR LES DEPENS

Considérant que les appelants succombent à l'instance ;
Qu'il convient de mettre les dépens solidairement à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Reçoit mesdames KLOHA Akassi Rita, KLOHA Magnin Lynda Hermine, messieurs KLOHA Hamed Tidiane Wilfried et KLOHA Euphrahime Arnaud, tous ayants droit de feu KLOHA ACKA KPELE ont relevé appel du jugement n° 473 CIV 3F RG n°4907/2015 du 10 Avril 2017 rendu par le Tribunal de Première instance d'Abidjan ;

AU FOND

Les y dit partiellement fondés ;

REFORMANT

Déclare recevable mais mal fondée leur demande en paiement des arriérés de loyers ;

Confirme le jugement attaqué en ses autres dispositions par substitution des motifs ;

Condamne les appelants solidairement aux dépens.

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.

GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

11002828 10

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 03 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol... F°...
N° 722 Bord...
REÇU : Vingt quatre mille francs

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