

**ABOUA**

**N°722**

DU 18/06/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

MONSIEUR HAIDAR  
MOUSTAPHA

(SCPA KAKOU-DOUMBIA-  
NIANG & ASSOCIES)

C/

MONSIEUR KOUADIO  
PHILIPPE

LA SCI NEPHTALI

(CABINET A. FADIKA &  
ASSOCIES)

REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 18 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile,  
Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite  
ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi Dix-huit Juin**  
**deux mille dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE  
LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,

Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE  
EPOUSE WOGNIN et Madame TOURE BIBA EPOUSE  
OLAYE, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître ABOUA JEANNETTE,  
GREFFIER,

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

ENTRE : MONSIEUR HAIDAR MOUSTAPHA, né le 05 Avril  
1955 à Kana (Liban), de nationalité ivoirienne, Commerçant,  
demeurant à Abidjan-Plateau, Immeuble Duplessis, 03 BP 1696  
Abidjan 03 ;

APPELANT

Représentée et concluant par la SCPA KAKOU-DOUMBIA-  
NIANG & ASSOCIES, Avocat à la cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : I- MONSIEUR KOUADIO PHILIPPE, né le 15 Mars 1955  
à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Médecin, demeurant à Cocody-  
Plateau Dokui, 08 BP 2450 Abidjan 08 ;

2- LA SCI NEPHTALI, sise à Abidjan, Adjamé, 08 BP 2450  
Abidjan 08, ayant pour représentant légal Monsieur ETTIEN  
N'GUESSAN, né le 07 Janvier 1952 à Dabou, de nationalité  
ivoirienne, demeurant à Abidjan Yopougon ;

INTIMES

10 JUN 2019



Représentée et concluant par la CABINET A. FADIKA &  
ASSOCIES, Avocat à la cour, leur conseil ;

## D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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°772 CIV 3F du 06 Juillet 2015, enregistré à Abidjan le 04 Avril 2016 (18 000 Dix-huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 10 Juin 2016, **MONSIEUR HAIDAR MOUSTAPHA** déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR KOUADIO PHILIPPE & AUTRE** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Mardi 29 Mars 2019 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°86I BIS de l'an 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 16 Avril 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 23 Janvier 2019 a requis qu'il plaise à la cour ;

Déclare recevable l'appel de Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA ;

L'y dire mal fondé ;

L'en débouter ;

Confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

**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 18 Juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 18 Juin 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 l'arrêt avant dire droit numéro I30 CIV/I8 du 02 février 2018 ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 25 février 2019 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 14 août 2016, Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA, ayant pour Conseil, la SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG et Associés, a relevé appel du jugement civil n°772 rendu le 06 juillet 2015 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

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

*Reçoit KOUADIO Philippe et la SCI NEPHTALI en leur action ;*

*Les y dit bien fondés ;*

*Ordonne la cessation des troubles à eux causés par le défendeur dans la jouissance de l'immeuble querellé ;*

*Condamne le défendeur aux dépens ;*

Par un autre exploit du 30 novembre 2016, Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA a servi assignation en intervention forcée et en déclaration d'arrêt commun à la SICOGI ;

Au soutien de son recours, Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA, fait savoir qu'il a signé une promesse de bail à construction avec Monsieur LOHORE TOTI Fulgence le 20 août 1992, portant sur un espace vert situé à Abidjan-nord, 2<sup>ème</sup> tranche, d'une superficie de cinq cent vingt cinq (525) mètres carrés, formant le lot numéro 15 et faisant l'objet du titre foncier numéro 15.084 de la circonscription foncière de Bingerville, faisant face à la clinique de ce dernier ;

Ladite promesse a été ensuite passée par devant notaire le 29 novembre 1993 et suivie d'un contrat de bail signé le 12 octobre 2001 ;

Après le décès de Monsieur LOHORE TOTI Fulgence, propriétaire dudit espace vert, poursuit-il, son épouse a signé le 08 novembre 2018 un contrat de prolongation du bail au 30 mars 2016 ;

Il fait savoir qu'il a construit de bonne foi à ses frais, un immeuble à simple rez-de-chaussée à usage commercial sur des fondations et une ossature permettant la surélévation de trois étages ;

Il soutient que la vente dont se prévaut Monsieur KOUADIO Philippe ne porte que sur le terrain, à l'exclusion des impenses qu'il a réalisées ; Selon lui, la SICOGI qui n'était pas propriétaire des constructions ne pouvait les vendre en vertu du principe selon lequel, nul ne peut transférer à autrui plus de droit qu'il n'en a lui-même ; Par conséquent, sa défense faite aux locataires de payer les loyers en d'autres mains que les siennes est justifiée ;

Il fait observer qu'ayant été évincé de son droit de superficie, il est en droit de réclamer le bénéfice des dispositions de l'article 555 du code civil, en réclamant le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, au prétendu propriétaire, préalablement à toute éviction ;

Il conclut que dans le cas d'espèce, il n'y a aucun trouble de jouissance, de sorte que le jugement doit être infirmé et les intimés déboutés de leur action ;

En réplique, Monsieur KOUADIO Philippe et la SCI NEPHTALI font observer, par le canal de leur Avocat, le Cabinet FADIGA et Associés, en premier lieu, que le contrat de bail du 12 octobre 2001 dont se prévaut l'appelant, indique qu'il a été conclu entre Monsieur LOHORE TOTI Fulgence et Monsieur HAIDAR NASRAT, et qu'il apparaît clairement que Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA n'est pas partie à ce contrat ;

En second lieu, font-ils remarquer, le contrat de prolongation de bail du 08 novembre 2016, manque de crédibilité, dans la mesure où il ne fait pas référence au titre foncier en cause ; en outre, ayant été établi par acte sous seing privé, il est de ce fait nul ;

Aussi, ils ajoutent que le terrain litigieux, était déjà bâti au moment de la conclusion du contrat entre Monsieur LOHORE TOTI Fulgence et HAIDAR NASRAT, tel que mentionné à la page 2 du contrat, sous la rubrique « DESIGNATION DE L'IMMEUBLE » ;

Ils concluent par conséquent, à la confirmation de la décision attaquée ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère Public, qui a conclu qu'il plaise à la Cour, confirmer cette décision ;

Une mise en état a été ordonnée par arrêt avant-dire-droit n° I30/I8 du 02 février 2018, au cours de laquelle les parties ont réitéré leurs prétentions ;

### SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que Monsieur KOUADIO Philippe et la SCI NEPHTALI ont conclu par le canal de leurs Avocats ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA a été interjeté selon les conditions de forme et délai prescrites par la loi ;

Qu'il sied donc de le déclarer recevable ;

### AU FOND

#### Sur la demande en remboursement d'impenses

Considérant que Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA demande pour la première fois à la Cour, la condamnation de l'intimé à lui rembourser les impenses sous le fondement de l'article 555 du code civil, au motif qu'il a élevé de bonne foi les constructions sur lot litigieux ;

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative, qu'il ne peut être formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale ;

Qu'il sied de dire que la demande en remboursement des impenses de Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA, étant une demande nouvelle, elle est irrecevable, conformément à l'article 175 ci-dessus cité ;

#### Sur la demande en cessation de troubles

Considérant que, Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA soutient encore que c'est à tort que le premier Juge a fait droit à la demande de Monsieur KOUADIO Philippe et de la SCI NEPHTALI, en lui ordonnant de cesser de troubler les intimés dans la jouissance de l'immeuble querellé ;

Mais considérant qu'à l'examen des pièces de la procédure, il est constant que le contrat de bail de loyers dont se prévaut l'appelant a été conclu entre Monsieur LOHORE TOTI Fulgence et Monsieur HAIDAR NASRAT ;

Qu'il est tout aussi constant que le terrain litigieux était déjà bâti au moment de la conclusion dudit contrat ;

Que par ailleurs, Monsieur KOUADIO Philippe dispose d'un acte notarié de vente signé le 02 septembre 2010 avec la SICOGLI, qui lui confère la propriété du terrain litigieux, objet des titres fonciers n°I4117 et I5084 ;

Considérant qu'en conséquence, c'est à bon droit que le premier juge a ordonné à Monsieur HAIDAR MOUSRAPHA de cesser de troubler Monsieur KOUADIO Philippe et la SCI NEPHTALI dans la jouissance de l'immeuble en cause ;

Qu'il convient de confirmer le jugement en toutes ses dispositions ;

#### Sur les dépens

Considérant Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA succombe ;

Qu'il convient de le condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

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

#### EN LA FORME

Déclare l'appel de Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA recevable ;

#### AU FOND

Déclare sa demande en remboursement d'impenses irrecevable ;

Dit son appel mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement querellé ;

Laisse les dépens à sa charge ;

En foi de quoi le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le greffier.



N° de l'arrêt : 00 28 28 23

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 17 mai 2019  
REGISTRE J. Vol. 45 F. 55  
N° 1156 Bord 438/11

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

