

G.P.
3^{ème} CHAMBRE CIVILE
COMMERCIALE, ET
ADMINISTRATIVE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
N°712/2019
DU 14/06/2019
R.G. N°223/2017

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 14 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi quatorze juin deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

AFFAIRE:

Madame **METCHRO YA EDITH**
(Cabinet N'TAKPE & ASSOCIES)

-**Madame TIENDAGA GISELE**, Président de Chambre, Président ;
-**Messieurs KOUAME GEORGES et TOURE MAMADOU**, Conseillers à la Cour, Membres ;
Avec l'assistance de Maître **GOURE BI ZAOU LI PATRICE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

C/
- **Monsieur KOB YAGO GEORGES et La SICO GI**
(Me **JEAN-PIERRE SERGES ABOA**)

ENTRE :

-**Madame METCHRO YA EDITH**, née en 1954 à Pass/Dabou, de nationalité ivoirienne, Secrétaire à la retraite ;
APPELANTE ;

Représentée et concluant par le Cabinet N'TAKPE et Associés, Avocats à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

1°)-**Monsieur KOB YAGO GEORGES**, né le 1^{er} janvier 1941 à Pass/Dabou, de nationalité ivoirienne, domicilié à Pass, 01 B.P. 2929 Abidjan 01 ;

2°)-**La Société ivoirienne de Construction et de Gestion immobilière dite SICO GI**, sise à Adjamé, Boulevard du Général DE GAULLE, 01 B.P. 1856 Abidjan 01, Tél : 20 37 03 40 ;

INTIMES ;

Représentés et concluant par Maître **JEAN-PIERRE SERGES ABOA**, Avocat à la Cour, leur conseil ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des

22 AOÛT 2019



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 le jugement civil contradictoire n°167/3èF du 02/02/2015, enregistré à Abidjan-Plateau, (reçu : 18.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 27 janvier 2017, **Madame METCHRO YA EDITH** a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Monsieur KOBAYAGO GEORGES et La Société ivoirienne de Construction et de Gestion immobilière dite SICOGI** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 24 février 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°223 de l'année 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures, a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites;

Le Ministère Public a déposé ses conclusions écrites ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

Revenue après les conclusions écrites du Ministère public, la cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 20 avril 2018, délibéré prorogé au 1^{er} juin 2018 ;

A cette date, le délibéré a été rabattu et la cause a été renvoyée à l'audience du 21 décembre 2018 pour l'accomplissement de certaines formalités ;

Cette date advenue et les formalités accomplies, la Cour a de nouveau mis l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu le 14 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 14 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 27 janvier 2017, madame METCHRO YA EDITH a attiré monsieur KOBAY YAGO GEORGES devant la juridiction de ce siège pour relever appel du jugement N° 167 CIV 3F rendu le 02 février 2015 par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant:

« Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée;
Déclare recevable l'action de dame METCHRO Ya Edith;

AU FOND

L'y dit mal fondée;

L'en déboute;

Met les dépens à sa charge. »

Madame METCHRO YA EDITH explique qu'elle a été sollicitée par son oncle KOBAY YAGO GEORGES afin de l'aider à financer les frais de procédure dans un litige l'opposant à monsieur KOFFI DJEDJESS et portant sur le logement SICOI N°2394 sis à Koumassi; En contrepartie expose-t-elle, il devait faire la mutation du bien en son nom;

C'est ainsi selon l'appelante qu'elle a financé lesdits frais et après l'expulsion de monsieur KOFFI, son oncle lui a remis les clés de la maison et joignant l'acte à la parole, il a adressé le 10 janvier 1992 un courrier à la SICOI demandant la mutation du logement au nom de mademoiselle METCHRO YA EDITH; Et elle à son tour, elle a soldé le reliquat du coût d'acquisition du bien;

L'appelante poursuit en disant que quelques années plus tard, elle est surprise de recevoir une assignation en validation de congé et en expulsion de la part de monsieur KOBAY YAGO; Le juge saisi ayant débouté celui-ci au motif qu'il n'y avait aucun contrat de bail entre les parties, il a fait appel de cette décision;

Pendant que cette procédure était en cours, son oncle a cette fois ci saisi le juge des référés à son insu pour des soi-disant loyers impayés;

Madame METCHRO YA EDITH affirme que n'ayant pas eu l'occasion de se défendre, son expulsion a été ordonnée et elle a fait appel de cette ordonnance;

Elle déclare que finalement, la cour d'appel a rendu deux arrêts dans le cadre de cette affaire dans lesquels il a été clairement dit qu'elle n'avait pas la qualité de locataire puisqu'aucun contrat de ce type ne liait les parties;

L'appelante termine en disant qu'à son tour, elle a assigné monsieur KOBAY YAGO et la SICOI devant le tribunal aux

fins de voir ordonner la mutation du logement en cause en son nom; Le juge saisi ayant rendu la décision précitée, elle fait appel de ce jugement;

Madame METCHRO YA EDITH soutient que c'est à tort qu'elle a été déboutée de sa demande au motif que le courrier demandant la mutation devait être passé par devant notaire puisqu'il s'agissait de transmettre un droit réel immobilier;

Selon elle, monsieur KOPY YAGO n'était titulaire d'aucun droit réel immobilier sur le logement en cause qui demeurait la propriété de la SICOGI;

Ainsi pour elle, son adversaire qui n'était que réservataire de la maison pouvait valablement demander à la SICOGI de procéder aux formalités de mutation sans passer par l'étude d'un notaire, cette exigence ne devant intervenir qu'entre la société immobilière et elle;

Elle sollicite donc l'infirmité du jugement attaqué;

En répliques, monsieur KOPY YAGO GEORGES explique qu'il a signé en 1972 un contrat de location simple avec la SICOGI portant sur le logement N°2394 sis à Koumassi; Il ajouta qu'en 1991 il a accepté de loger sa nièce METCHRO YA EDITH dans l'une des chambres tout comme monsieur KOFFI DJEDJESS; Ayant été muté à l'intérieur du pays, il apprenait plus tard que monsieur KOFFI qu'il logeait gracieusement manœuvrait pour faire la mutation de la maison en son nom; Monsieur KOPY YAGO déclare qu'il a engagé une procédure qui a abouti à l'expulsion de celui-ci; Finalement affirme-t-il, la SICOGI lui a cédé le logement en cause en 1995;

Il poursuit en disant qu'en 1998, après avoir vainement demandé le départ de sa nièce de la maison, il lui a fait servir un exploit de congé et a saisi le tribunal pour la validation; Il affirme avoir été débouté de son action et madame METCHRO YA Edith à son tour l'a assigné devant le même tribunal aux fins de le contraindre à faire la mutation du logement en cause en son nom et le juge a rendu la décision dont appel;

Monsieur KOPY YAGO soutient en cause d'appel que madame METCHRO l'a approché pour lui expliquer qu'elle avait introduit un dossier de prêt immobilier auprès de sa banque et qu'elle avait mentionné le numéro de son logement SICOGI de sorte qu'elle avait besoin d'un document attestant que le propriétaire du bien était prêt à le lui céder; Il déclare que c'est ainsi qu'il a rédigé le courrier de demande de mutation sans se douter que celle-

ci allait s'en prévaloir plus tard ;
Ainsi selon monsieur KOPY, il n'a jamais été question de céder la maison ;
Par ailleurs, il expose que la correspondance sous seing privé dont se prévaut son adversaire est nulle et de nullité absolue dans la mesure où l'intervention d'un notaire est obligatoire pour toutes transactions immobilières au regard de la loi de finances de 1970 ;
Il sollicite donc la confirmation du jugement querellé ;
Conformément à la loi, la procédure a été communiquée au Ministère Public pour avis ;

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 par la loi, il est recevable ;

AU FOND

SUR LE BIEN FONDE DE L'APPEL

Madame METCHRO YA EDITH sollicite voir ordonner à monsieur KOPY YAGO et à la SICOGI de procéder à la mutation du logement N°2394 sis à Koumassi à son profit ;
Il est cependant acquis en droit positif qu'on ne peut céder un droit qu'on n'a pas ;
Autrement dit pour céder ou transférer un droit, il faut en être titulaire ;
En l'espèce, l'appelante elle-même déclare dans son acte d'appel en date du 27 janvier 2017 que monsieur KOPY YAGO était réservataire du logement en cause, ce qui veut dire qu'au moment où il adressait le courrier à la SICOGI, il n'était pas encore propriétaire du bien en question ;
Pour preuve, c'est seulement le 25 mars 2009 que la SICOGI a délivré l'attestation de vente à monsieur KOPY YAGO ;
En clair, monsieur KOPY n'étant pas encore propriétaire du logement en 1992, il ne pouvait pas valablement demander à l'opérateur immobilier d'en faire la mutation au nom d'une tierce personne ;
Ainsi, par substitution de motif, il convient de déclarer l'appel de madame METCHRO YA EDITH mal fondé et confirmer la décision critiquée ;

SUR LES DEPENS

L'appelante 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 madame METCHRO YA EDITH recevable en son appel ;

AU FOND

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué par substitution de motifs ;

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.



N50389766

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 26 SEPT 2019.....
REGISTRE A. J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

