

24.090

N°882  
DU 28/12/2018

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

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

15 MAI 2019

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

2<sup>ème</sup> CHAMBRE

2<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 30 Janvier 2019

**AFFAIRE :**

AD de FEU EHOUMAN  
N'DOUBA GABRIEL  
(ME GUYONNET PAUL)  
C/

La Cour d'Appel d'Abidjan, 2<sup>ème</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi trente novembre -deux mil dix-huit**, à laquelle siégeaient :

AD de FEU COULIBALY  
BABA & AUTRES

Madame **SORI HENRIETTE**, Présidente de chambre,  
PRESIDENTE,

(ME YAO KOBENA  
INNOCENT)

G

Madame **OUATTARA M'MAM** et Madame  
**N'GUESSAN AMOIN HARLETTE** épouse **WOGNIN**,  
Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY YAKOU  
MARIE -JOSEE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier,  
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

**ENTRE :** Ayants- droits de Feu **EHOUMAN N' DOUBA  
GABRIEL FOTO LEON** à savoir :



1/Madame **EHOUMAN YABA INES SANDRA**, née le 25 mai 1990 à Adjamé, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody – Palmeraie 08 BP 1785 Abidjan 08 ;

2/Monsieur **EHOUMAN MARIE ISABELLE AMA**, née le 13 Janvier 1994 à Cocody, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody –Palmeraie 08 BP 1785 Abidjan 08 ;

3/Monsieur **EHOUMAN ANGAMAN WILLIAM XAVIER**, né le 13 Avril 08 1785 à Abidjan, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody –Palmeraie 08 BP 1785 Abidjan 08 ;

4/ Veuve **EHOUMAN née ALLAH – Kouadio Margueritte AHOU TALOAMONIN**, née le 14 septembre 1957 à Abidjan, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Cocody – Riviera

**GROSSE  
EXPEDITION**  
Delivrée, le 27/6/19  
à M. YAO KOBENA

**APPELANTS**

Représenté et concluant par maître GUYONNET PAUL,  
Avocat à la Cour, son conseil

**D'UNE PART**

**ET** : Ayants- droit de feu Coulibaly BABA à savoir :

**1/Monsieur Coulibaly ABDEL MOHMED**, né le 1<sup>er</sup> janvier 1975 à Treichville, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

**2/ Monsieur COULIBALY ABDOULAYE DIENET**, né le 22 Novembre 1985 à Port- Bouet, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon ;

**3/ Madame COULIBALY BLAMA FATIMA DJENET**, né le 16 Mars 1989 à Marcory, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Yopougon ;

**4/ Maitre ADOU NANGON**, notaire à Abidjan, Tel : 20 33 17 37, Fax : 20 21 41 93 ;

**5/ Maitre FANNY AISSATA**, notaire à Abidjan – Plateau, TEL : 20 21 50 05 ;

**6/AGENCE DE GESTION FONCIERE dite AGEF**, dont le siège sociale est à Abidjan Cocody BP V-186 ;

Représenté et concluant par Maitre YAO KOBENAN INNOCENT, Avocat à la Cour, son conseil ;

**INTIMES ;**

**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 –Plateau, statuant en la cause, en matière civile rendu le jugement N°133 du 13 février 2017 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du Vendredi 08 septembre 2017 les ayants droits de Feu EHOUMAN YABA INES

GABRIEL FOTO LEON ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné les ayants droits de Feu COULIBALY BABA à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 10 Novembre 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

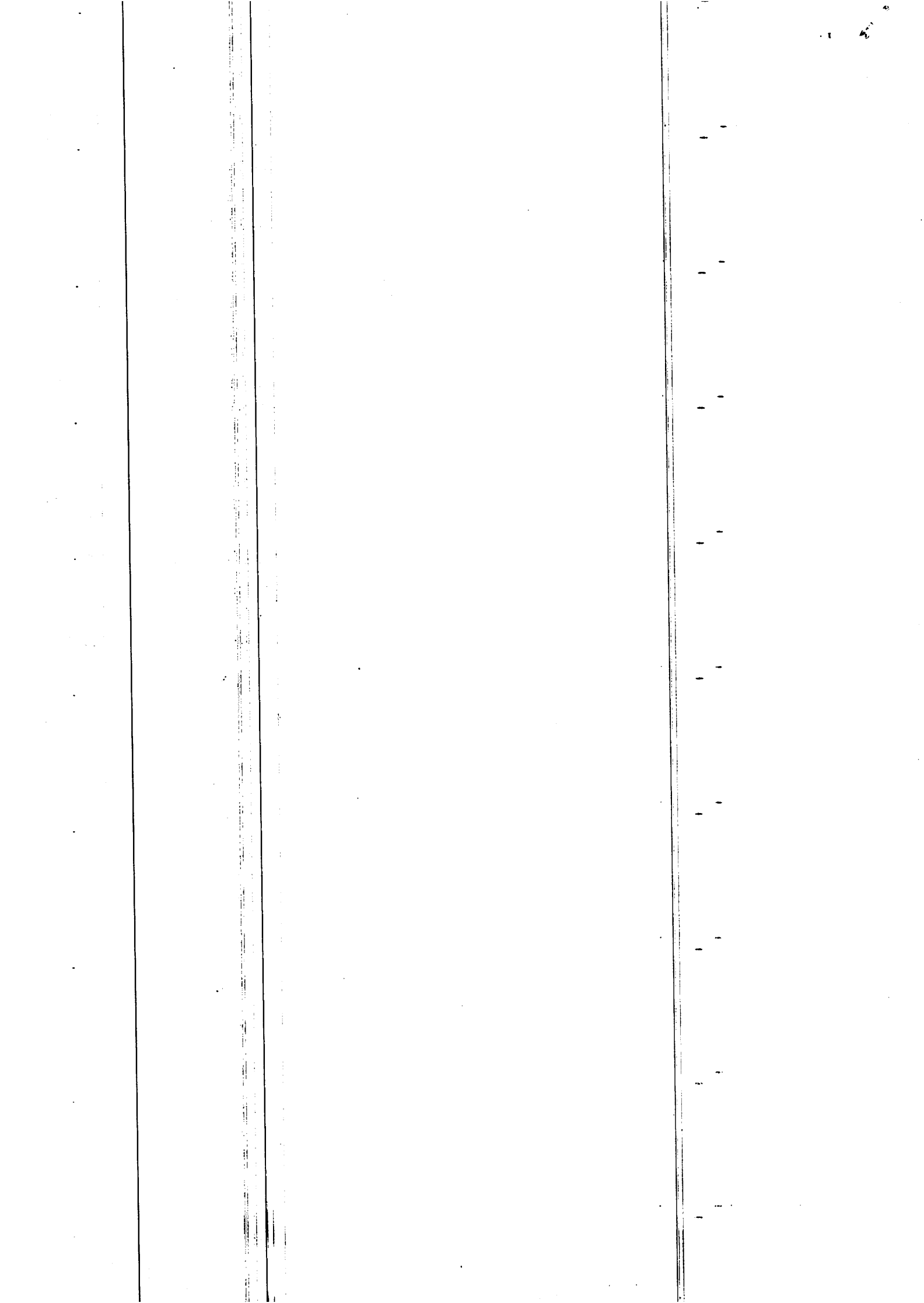
Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1767 de l'année 2017

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 16 Novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**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 le 28 décembre 2018 pour rendre son arrêt à la date de ce jour ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 28 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;



## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du ministère public en date du 16 mai 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 08 septembre 2017, EHOUMAN Yaba Inès Sandra, EHOUMAN Marie Isabelle Ama, EHOUMAN Angaman William Xavier et veuve EHOUMAN née ALLAH-KOUADIO Marguerite Ahou Taloamonin, tous ayants droit de EHOUMAN N'DOUBA Gabriel Foto Léon, ont interjeté appel du jugement civil contradictoire n°133 CIV 3F rendu le 13 février 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, lequel en la cause a statué ainsi qu'il suit :

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

Déclare les ayants droit de Coulibaly Baba recevables en leur action ;

Les y dit partiellement fondés ;

Dit que la cession intervenue entre feu Ehouman N'Douba Gabriel Foto Léon et feu Coulibaly Baba portant sur le lot 1360 îlot 100 sis à Cocody Bonoumin Ouest est régulière ;

Déboute les ayants droit de feu Coulibaly Baba du surplus de leur demande ;

Déclare les ayants droit de feu Ehouman recevables en leur demande reconventionnelle ;

Les y dit cependant mal fondés les en déboute»;

Au soutien de leur action les ayants droit de EHOUMAN N'DOUBA Gabriel Foto Léon exposent que par acte notarié en date des 30 mars et 04 juillet 1995, leur défunt père, EHOUMAN N'DOUBA Gabriel FOTO Léon a cédé à Coulibaly Baba le terrain nu formant le lot n°1360 îlot 100 sis à Cocody Riviera Bonoumin au prix de 4.500.000 FCFA ; que cette vente était assortie de conditions suspensives notamment le transfert à peine de nullité de la vente, de la concession provisoire puis définitive de la propriété au profit de l'acquéreur, à la diligence du notaire, Maître ADOU Nangon, dans un délai de 24 mois;

Ils expliquent qu'en dépit des recommandations de leur père, le transfert de propriété n'a pu s'opérer jusqu'au décès de celui-ci le 12 décembre 1997 ; que l'AGEF, organisme en charge de la cession des terrains urbains a transféré la propriété du terrain litigieux n leur nom et le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme leur a accordé par arrêté n°15 1641/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AE1/YAF1 du 09 avril 2015, la concession définitive du lot;

Ils ajoutent que les ayants droit de COULIBALY Baba les ont alors attirés en déclaration de propriété foncière et en paiement de dommages et intérêts, devant le Tribunal, qui, par jugement dont appel, a estimé que la vente critiquée est régulière ;

Ils indiquent que pour statuer ainsi, le Tribunal se substituant à leurs adversaires, a estimé que la vente faite par acte notarié est conforme aux dispositions de l'article 5 du Décret 71-74 du 16 février 1971 et les conditions suspensives stipulées dans l'acte de vente accomplies ;

Ils déclarent solliciter l'infirmité de cette décision pour manque de base légale du fait de la non réalisation, contrairement aux énonciations du jugement querellé, des conditions suspensives auxquelles était soumise la vente ;

Ils font remarquer qu'ils disposent d'un Arrêté de Concession Définitive(ACD) qui leur a conféré la propriété du terrain litigieux ;

Aussi, demandent-ils à la Cour de constater la caducité de la vente immobilière pour non réalisation des conditions suspensives dans le délai de 24 mois, prononcer subséquemment la résolution de la vente, condamner les ayants droit de COULIBALY Baba à leur payer une indemnité de privation de jouissance enfin ordonner le déguerpissement des intimés des lieux qu'ils occupent;

Pour leur part, les ayants droit de COULIBALY Baba soutiennent que la cession du terrain conclue entre leurs pères respectifs par devant notaire conformément à l'article 5 du décret n°71-74 du 16 février 1971, est régulière ;

Ils font valoir que non seulement le décès de COULIBALY Baba à 11 mois après la vente et celui de EHOUMAN N'Douba 02 ans plus tard ont constitué des obstacles à la réalisation des conditions suspensives, mais aux termes de la convention de vente, la non réalisation des conditions suspensives ne devait entraîner la nullité de la vente que 30 jours après la sommation d'avoir à réaliser lesdites conditions par acte extrajudiciaire à l'initiative de l'une ou l'autre partie restée infructueuse ;

Que les parties contractantes étant décédées sans avoir accompli cette condition supplémentaire, il revenait aux ayants droit de EHOUMAN N'DOUBA Gabriel FOTO Léon de leur servir une sommation à cette fin, que ne l'ayant pas fait, ils ne peuvent se prévaloir de leur défaillance pour solliciter la caducité de la cession et la nullité de l'acte notarié de vente;

Par ailleurs les intimés indiquent que la vente conclue par leurs défunts pères étant parfaite conformément aux dispositions de l'article 1583 du code

civil, et passée par devant notaire, a opéré le transfert de la propriété au profit de leur père même si elle n'a pas été publiée au livre foncier, car la publicité a seulement pour effet de rendre la vente opposable aux tiers ;

Ils en déduisent qu'ils sont les propriétaires du lot litigieux par dévolution successorale de sorte que selon eux, c'est injustement qu'ils sont traités d'occupants illégaux par les ayants droit de EHOUMAN N'DOUBA Gabriel FOTO Léon; Que dès lors, ceux-ci doivent être déboutés de leur action en revendication de propriété, en résolution de la cession des droits immobiliers, en déguerpissement et en paiement de dommages-intérêts pour privation de jouissance et d'immobilisation ;

Ils concluent enfin qu'ils sont troublés dans leur jouissance et forment appel incident pour entendre les appelants condamnés à leur payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour trouble de jouissance et procédure abusive ;

Le Ministère Public a conclu;

## DES MOTIFS

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont produit des conclusions et pièces ;  
Qu'il y a lieu de rendre un arrêt contradictoire ;

#### Sur la recevabilité des appels

Considérant que le jugement civil contradictoire n°133 CIV3 F du 13 février 2017 dont appel, a été signifié le 08 Août 2017 ;

Que l'appel interjeté le 08 Septembre 2017 est intervenu dans le délai légal ;  
Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Considérant que l'appel incident formé par voie de conclusions est régulier et doit être déclaré recevable ;

### AU FOND

#### Sur les demandes en déguerpissement et en paiement de dommages-intérêts

Considérant que les demandes en déguerpissement et en paiement de dommages-intérêts pour privation de jouissance, pour trouble de jouissance et

procédure abusive formulées par les parties n'ont pas été présentées devant le Tribunal ;

Considérant qu'aux termes de l'article 175 du code de procédure civile 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 ;

Considérant que les demandes dont s'agit sont nouvelles ; qu'en plus elles ne tendent pas à une compensation et ne sont pas une défense à l'action principale ;

Que dès lors, elles doivent être déclarées irrecevables ;

### Sur l'appel principal

Considérant que les conditions suspensives ont été stipulées en faveur du cessionnaire ; que dès lors le cédant ne peut les invoquer à l'encontre de celui-ci ;

Qu'en outre, aux termes du contrat de cession en cause, la non réalisation desdites conditions dans le délai de 24 mois n'entraîne pas automatiquement la nullité de la cession en ce qu'elle n'est effective qu'après l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la sommation d'avoir à réaliser lesdites conditions par acte extrajudiciaire, à l'initiative de l'une des deux parties ;

Qu'il n'est pas contesté que COULIBALY Baba est décédé avant l'expiration du délai de 24 mois et qu'au terme de cette période ni EHOUMAN N'DOUBA Gabriel Foto Léon ni les héritiers de celui-ci n'ont servi de sommation aux ayants droit de feu COULIBALY Baba en vue de la réalisation des conditions suspensives ;

Considérant qu'en plus l'acte administratif de cession a été finalement établi par l'AGEF au nom des ayants droits de feu EHOUMA N'Douba Gabriel Foto Léon ;

Qu'il se déduit de ce qui précède que l'acte notarié ne souffre d'aucune irrégularité de sorte que la cession des droits immobiliers n'est pas caduque ;

Qu'il convient donc de dire ce chef de demande mal fondé et d'en débouter les appelants principaux ;

### Sur l'appel incident

Considérant que suivant les dispositions de l'article 3 de l'ordonnance n°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains « le transfert de la propriété sur un terrain urbain relevant du domaine de l'État est opéré par l'arrêté de concession définitive, lequel est obligatoirement publié au livre foncier » ;

Considérant que l'acte administratif de propriété et l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) produits au dossier sont établis au nom des ayants droits de feu EHOUMAN N'Douba Gabriel Foto Léon ;



Que le transfert de la propriété n'étant pas effectué au profit des ayants droits de feu COULIBALY Baba, ceux-ci ne peuvent être déclarés propriétaires du terrain litigieux ;

Qu'il convient donc de les débouter de ce chef de demande ;

### Sur les dépens

Considérant que les ayants droits de feu EHOUMAN N'Douba Gabriel Foto Léon succombent qu'il sied de mettre les dépens à leur charge ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière civile et en dernier ressort ;

Déclare les appels principal et incident recevables ;

Dit les demandes en déguerpissement et en paiement de dommages-intérêts pour privation de jouissance des ayants droits de feu EHOUMAN N'Douba Gabriel Foto Léon et de dommages-intérêts pour trouble de jouissance et procédure abusive de ayants droit de feu COULIBALY Baba irrecevables;

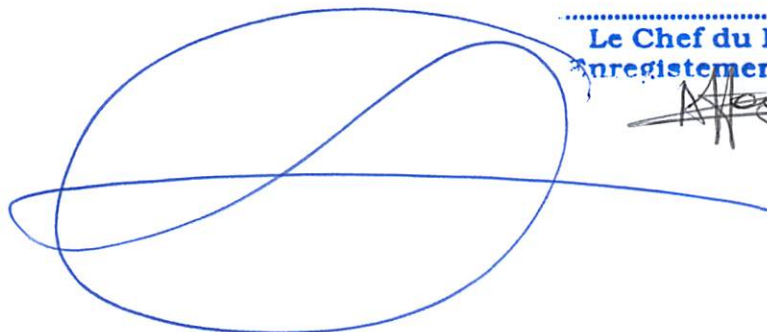
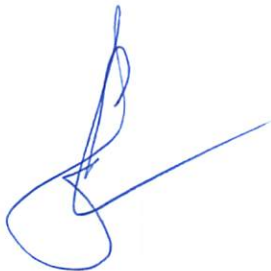
Déclare les parties mal fondées en leur appel principal et incident;

Confirme le jugement entrepris par substitution de motifs ;

Met les dépens à la charge des ayants droit de EHOUMAN N'DOUBA Gabriel Foto Léon;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de céans les  
jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier



N100282813  
D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
21 MAI 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 118 F° 110  
Bord. 118/110  
REÇU : Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'enregistrement et du Timbre  
M. [Signature]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 58TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
TEL: 773-936-3200  
WWW.CHICAGO.EDU