

130

24000

O.L
N° 07/19
DU 04/01/2019

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

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 04 JANVIER 2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quatre janvier deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **DADJE CELESTIN**, Président de Chambre, Président ;
Mme OGNI SEKA ANGELINE et **Mme MAO CHAULT** Conseillers à la Cour, Membres ;
Avec l'assistance de Maître **QUINKE LAURENT**, Greffier :
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause :

AFFAIRE :

LA SOCIETE VICTOIRE ET PROSPERITE dite V.I.P.R.

(Me **CHARLES KIGNIMA**)

CONTRE

1/Mme **DIA WOKANOUAN**
2/M. **KONE TANLANAN MARTIN**
3/M. **BAKAYOKO SOULEYMANE**

E.

ENTRE : **LA SOCIETE VICTOIRE ET PROSPERITE dite V.I.P.R.** : Société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 FCFA, spécialisée dans la construction et la promotion immobilière, dont le siège social est à Abidjan, commune de Cocody, riviera Bonoumin, 22 B.P. 49 Abidjan 22, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur **TOURE DOROUH**, son gérant, de nationalité ivoirienne, demeurant au siège de ladite société ;

APPELANT ;

Comparant et concluant par le canal du Cabinet de Me Charles **KIGNIMA**, Avocat à la Cour, son Conseil ;

(CABINET GUIRO ET ASSOCIES)

D'UNE PART ;

ET : 1/ **M. DIA WOKANOUAN** : né le 15 janvier 1966 à Zouan-Hounien, agent technique de santé, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, Commune de Yopougon, au quartier Koweit ;
2/ **M. KONE TANLANAN MARTIN** : né le 01 janvier 1980 à Niakara, Chauffeur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, Commune de Yopougon, au quartier Koweit ;



expédition délivrée le 08/02/19
Cab Guiro & Associés

3/ M. BAKAYOKO SOULEYMANE : né le 15 janvier 1970 à Abengourou, Commerçante de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, Commune de Yopougon, au quartier Koweit ;

4/ M. BOTI BI YOUAN : né le 01 janvier 1955 à Kaloufla, Fonctionnaire à la retraite, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, Commune de Yopougon, au quartier Koweit ;

Comparant et concluant par le canal du Cabinet GUIRO et associés ; Avocat à la Cour, leur Conseil ;

INTIMES ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance de Yopougon statuant en la cause en matière civile en premier ressort, a rendu le jugement civil contradictoire N 161 du 14 février 2017 rendu par la 2^{ème} A, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 17 juin 2017, la Société VICTOIRE ET PROSPERITE dite V.I.P.R. a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné Mrs DIA WOKANOUAN, KONE TANLNAN MARTIN et BAKAYOKO SOULEYMANE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 28 juillet 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° 1043 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 09 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 pour rendre son arrêt à l'audience du 28 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour le délibéré a été prorogé à l'audience du vendredi 04 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

A rendue l'arrêt dont la teneur suit :

Il s'énonce des pièces du dossier que DIA WOKANOUAN, KONE TANLNAN MARTIN et BAKAYOKO SOULEYMANE occupent des lots siss au quartier dit « Koweit » dans la commune de Yopougon sur lesquels ils ont bâti leur logement :

LA SOCIETE VICTOIRE ET PROPRIETE en acronyme VIPR, se disant propriétaire de la parcelle abritant lesdits lots, a assigné les susnommés en revendication de propriété et expulsion par devant le tribunal de Première Instance de Yopougon qui statuant par jugement n° 161/2017 dans la cause a vidé sa saisine en ces termes :

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

Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par la demanderesse ;

Déclare DIA WOKANOUAN, KONE TANLNAN MARTIN, BAKAYOKO SOULEYMANE et BOTI BI YOUAN recevables en leur opposition ;

Les y dit partiellement fondés ;

Dit que la demande de suspension des poursuites est désormais sans objet ;

Rétracte le jugement de défaut n° 255/16 rendu le 1^{er} mars 2016, par le tribunal de céans ;

Statuant à nouveau

Déclare l'action de LA SOCIETE VICTOIRE ET PROPRIETE recevable ;

Dit que DIA WOKANOUAN, KONE TANLNAN MARTIN, BAKAYOKO SOULEYMANE et BOTI BI YOUAN ne sont pas des occupants sans titre ni droit ;

La déboute en conséquence de ses demandes en déguerpissement et démolition ;

La condamne aux dépens ;

Par exploit du 17 juin 2017 dit acte d'appel valant premières conclusions, la SOCIETE VICTOIRE ET PROPRIETE dite VIPR, expose que suivant protocole d'accord des 28 et 22 janvier 2013, elle acquis par devant notaire des mains du syndicat national des agents des banques, établissements financiers et assurances de Côte d'Ivoire dit SYNABEFACI, une parcelle de terrain sise à YOPOUGON KOWEIT, d'une superficie de 10 h 400 a ;

Elle soutient que voulant mettre en valeur sa propriété elle constatant que celle-ci était occupée par les intimés qui y ont même construit des maisons, alors même qu'ils sont incapables de produire copie des titres en vertu desquels le nommé ZADI dont ils disent détenir leur droit, leurs vendus les terrains ;

Elle ajoute que face à leur refus de libérer les lieux elle les a assignés en expulsion, mais s'est heurtée au refus du juge qui l'a déboutée de sa demande ;

L'appelante articule que c'est à tort que le premier juge pour statuer comme il l'a fait, a estimé que les intimés ne sont pas des occupants sans titre ni droit, alors même qu'ils n'ont produit ni certificat de cession, ni autorisation d'occupation ;

Les intimés concluant pour leur part, par le canal du Cabinet GUIRO et associés leur conseil, font valoir dans leurs écritures en date du 26 janvier 2018, qu'ils occupent une parcelle de terrain sise à Yopougon-Koweit, d'une superficie totale de 10 ha quatre cents ares, objet des titres fonciers n° 200905, 200906, et 200907 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Ils soutiennent y avoir bâti des immeubles et ont ensuite été informés du fait que le terrain est la propriété de l'appelante qui l'a acquise des mains du SYNABEFACI suivant protocole d'accord en date des 22 et 23 janvier 2013 ;

Ils précisent avoir négocié avec l'appelante qui leur a indiqué le sieur Zadi en vue de recouvrer les sommes à payer pour l'acquisition des lots qu'ils occupent ;

Les intimés concluant en personne exposent en outre qu'en dépit des mesures d'expulsion dont ils étaient l'objet de la part de l'appelante, ils avaient négocié un accord avec elle, et lui avaient versé chacun la somme de 3.750.000 F pour l'acquisition d'une parcelle de 250 m² sur son compte logé à ECOBANK ;

Ils ajoutent avoir déboursé en outre la somme de 500.000 F au profit de l'appelante pour lui permettre de faire face à des procédures qu'elles disaient engagées à leur bénéfice ;

Ils allèguent qu'au terme de l'article 1583 du code civil la vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix, bien que la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ;

Au demeurant disent-ils la vente est d'autant plus parfaite que l'appelante ne peut exciper d'une simple promesse de vente en ce sens qu'aux termes de l'article 1589 du code civil, la promesse de vente, vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix en sorte qu'ils sont surpris d'être assignés en expulsion et démolition ;

Ils précisent avoir effectué des versements de sommes d'argent sur un compte que l'appelante leur a indiqué ;

Les intimés spécifient que le fait pour la société VIPR de percevoir les différents versements, et au-delà, de leur avoir fait payer des frais de procédure marque amplement la volonté de l'appelante de leur céder le terrain, et ce d'autant plus que sa volonté de céder lesdits terrains est officiellement claire au sens de l'article 1602 du code civil ;

Sur ce

En la forme

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la société VIPR a été introduit dans les forme et délai le la loi ; qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

Sur la demande en déguerpissement

Considérant que la société VIPR SARL sollicite le déguerpissement des intimés au motif qu'ils sont des occupants sans titre ni droit ;

Que ceux-ci de leur côté résistent à cette prétention au motif qu'ils ont effectué des paiements au profit de l'appelante suite à un accord établi entre eux et celle-ci ;

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier que les intimés ont effectué différents acomptes de paiement du coût de leurs terrains respectifs sur un compte de l'appelante logé à ECOBANK ;

Que celle-ci n'a jamais reversé lesdits fonds qui ont été versés depuis l'année 2015 par les intimés ;

Qu'il convient de dire que le premier juge en déboutant l'appelante de sa demande en expulsion, au motif que les intimés, du fait de la promesse de vente à eux faite bénéficiaient d'un titre légal et légitime d'occupation, et qu'en outre aux termes de l'article 1589 du code civil la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque sur la chose et le prix et fait une application exacte de la loi ;

Qu'il convient de confirmer la décision ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelante succombe ; qu'il convient de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

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

Déclare l'appelante recevable en son appel ;

Au fond

Elle y est mal fondée ;

Elle en déboute ;

Elle confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Elle condamne l'appelante 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.

Ns 00 28 27 81

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 13.1 JAN 2019
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

2

Year	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100																				
Population	150,000,000	155,000,000	160,000,000	165,000,000	170,000,000	175,000,000	180,000,000	185,000,000	190,000,000	195,000,000	200,000,000	205,000,000	210,000,000	215,000,000	220,000,000	225,000,000	230,000,000	235,000,000	240,000,000	245,000,000	250,000,000	255,000,000	260,000,000	265,000,000	270,000,000	275,000,000	280,000,000	285,000,000	290,000,000	295,000,000	300,000,000	305,000,000	310,000,000	315,000,000	320,000,000	325,000,000	330,000,000	335,000,000	340,000,000	345,000,000	350,000,000	355,000,000	360,000,000	365,000,000	370,000,000	375,000,000	380,000,000	385,000,000	390,000,000	395,000,000	400,000,000	405,000,000	410,000,000	415,000,000	420,000,000	425,000,000	430,000,000	435,000,000	440,000,000	445,000,000	450,000,000	455,000,000	460,000,000	465,000,000	470,000,000	475,000,000	480,000,000	485,000,000	490,000,000	495,000,000	500,000,000	505,000,000	510,000,000	515,000,000	520,000,000	525,000,000	530,000,000	535,000,000	540,000,000	545,000,000	550,000,000	555,000,000	560,000,000	565,000,000	570,000,000	575,000,000	580,000,000	585,000,000	590,000,000	595,000,000	600,000,000	605,000,000	610,000,000	615,000,000	620,000,000	625,000,000	630,000,000	635,000,000	640,000,000	645,000,000	650,000,000	655,000,000	660,000,000	665,000,000	670,000,000	675,000,000	680,000,000	685,000,000	690,000,000	695,000,000	700,000,000	705,000,000	710,000,000	715,000,000	720,000,000	725,000,000	730,000,000	735,000,000	740,000,000	745,000,000	750,000,000	755,000,000	760,000,000	765,000,000	770,000,000	775,000,000	780,000,000	785,000,000	790,000,000	795,000,000	800,000,000	805,000,000	810,000,000	815,000,000	820,000,000	825,000,000	830,000,000	835,000,000	840,000,000	845,000,000	850,000,000	855,000,000	860,000,000	865,000,000	870,000,000	875,000,000	880,000,000	885,000,000	890,000,000	895,000,000	900,000,000	905,000,000	910,000,000	915,000,000	920,000,000	925,000,000	930,000,000	935,000,000	940,000,000	945,000,000	950,000,000	955,000,000	960,000,000	965,000,000	970,000,000	975,000,000	980,000,000	985,000,000	990,000,000	995,000,000	1,000,000,000

Population