24000

BD

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline Travail

O.L

N° 07/19
DU 04/01/2019

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

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1ère CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

AFFAIRE :

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

(Me CHARLES KIGNIMA)

CONTRE

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

(CABINET GUIRO ET ASSOCIES)

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 04 JANVIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1ère 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 OUINKE LAURENT, Greffier :

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

**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 ;

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 TANLNAN MARTIN** : né le 01 janvier 1980 0 Niakara, Chauffeur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, Commune de Yopougon, au quartier Koweit ;

République de Côte d'Ivoire
BUREAU DU DOMAINE, DE L'ENREGISTREMENT ET DES IMPOTS
TIMBRE FISCAL
1000 FRANCS
C10061271B
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Expédition délivrée le 08/02/19
à 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 2ème 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 1er 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 s a propriété elle constatait 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 établit 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 a 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

Y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Le 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.

N° 00 28 27 81

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 31 JAN 2019
REGISTRE A.J. Vol. F°
N° Bord.
REÇU : Vingt quatre mille francs

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