

Gratis

04 JUN 2018  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

G/S

N° 190 CIV  
DU 23/02/2018

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

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

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 23 FEVRIER 2018

**AFFAIRE :**

L'ETAT DE COTE D'IVOIRE

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt trois février deux mil dix huit**, à laquelle siégeaient :

(CABINET D'AVOCATS ESSIS)

c/

Mme KOUASSI CAMILLE  
épouse AKA

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,  
Monsieur **MOUSSO GNAMIEN** et Monsieur **KOUADIO CHARLES DAVID WINNER**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,

(Me **ESSY N'GUATTA**)

G

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAUDA**, Greffier,

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

Grosse délivrée le 22/05/18  
à Me ESSY N'GUATTA

**ENTRE :** L'ETAT DE COTE D'IVOIRE, représenté par Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances, pris en la personne de l'Agent Judiciaire du Trésor, BP V 98 Abidjan ;

**APPELANT**

Représenté et concluant par le Cabinet d'Avocats ESSIS, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :** Madame KOUASSI CAMILLE épouse AKA, né le 24/05/1964, de nationalité Ivoirienne, Secrétaire de Direction, demeurant à Abidjan, 06 BP 797 Abidjan 06 ;

**INTIMEE**

Représentée et concluant par Maître ESSY N'GUATTA, Avocat à la Cour, son conseil ;

AI

## 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** : La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause, en matière administrative a rendu le jugement N° 265 CS1 du 26/05/2016 enregistré au Plateau le 01/09/2016 (reçu : 1.250.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 10 octobre 2016 comportant ajournement au 27 janvier 2017, L'ETAT DE COTE D'IVOIRE a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Mme KOUASSI CAMILLE épouse AKA à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 10 février 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 162 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 17/11/2017 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 21/07/2017 a requis qu'il plaise à la Cour reformer la décision entreprise ; Condamner l'Etat de Côte d'Ivoire à payer la somme de 50.000.000 F au titre du remboursement du prix de la parcelle ; Statuer ce que de droit sur les dépens ;

**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 26 janvier 2018, délibéré qui a été rabattu et renvoyé au 02 février 2018. A cette date l'affaire a été à nouveau mise en délibéré pour le 23 février 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 23 février 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :



## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions

Vu les conclusions du ministère public en date du 27 juin 2017 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## DES FAITS-PROCEDURES-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 10 octobre 2016, comportant ajournement au 27 janvier 2017, l'ETAT de Côte d'Ivoire, représenté par le Ministre de l'Economie et des Finances, pris en la personne de l'Agent Judiciaire du Trésor a relevé appel du jugement civil N°265/CS1 rendu le 26 MAI 2016 par le Tribunal de première instance d'Abidjan qui a statué ainsi qu'il suit ;

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière administrative et en premier ressort :

-Déclare dame KOUASSI CAMILLE épouse AKA partiellement fondée en son action en responsabilité initiée à rencontre de l'ETAT de Côte d'Ivoire ;

-Condamne l'ETAT de Côte d'Ivoire à lui payer la somme de deux cent millions de francs CFA à titre de remboursement de la valeur de la parcelle de terrain sise à ABIDJAN Cocody Angré, formant le lot N°12 îlot 08 de la circonscription foncière de Bingerville, irrégulièrement retirée ;

-Dit en outre que l'ETAT de côte d'ivoire a commis une faute de service ;

-En conséquence, le condamne à payer à dame KOUASSI CAMILLE épouse AKA, la somme de 50.000.000F CFA à titre de dommages intérêts, toutes causes de préjudices confondues ;

-Déboute toutefois dame KOUASSI CAMILLE du surplus de ses demandes ;

-Condamne l'ETAT de Côte d'Ivoire aux dépens » ;

Il résulte des termes et énonciations dudit jugement que suivant acte administratif de vente en dates des 5 avril et 14 juillet 1997, enregistré le 15



juillet 1997, l'ETAT de Côte d'Ivoire a cédé à dame KOUASSI CAMILLE épouse AKA, contre le paiement de la somme de 20.190.000 F CFA une parcelle de terrain urbain, d'une superficie de 4.038 M2, sise à Abidjan Cocody et formant le lot N°12 de l'îlot 8 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Par la suite, les services de l'administration foncière ont procédé en 1998 au morcellement de la même parcelle en créant de nouvelles parcelles qu'ils ont encore vendu à des tiers ;

C'est ainsi qu'au moment de sa mise en valeur, un litige est survenu entre dame KOUASSI CAMILLE et monsieur DAO DAUDA, l'un des attributaires qui revendiquait également la propriété de la même parcelle sur la base de deux attestations villageoises délivrées par monsieur KOKORA François N'GOLI, chef de village d'ABOBOTE;

Cette affaire ayant été portée en justice, la cour suprême réglant définitivement ce contentieux a, par arrêt N°482/14 du 18 juillet 2014, cassé l'arrêt numéro 376/2003 de la cour d'Appel d'Abidjan et débouté dame KOUASSI CAMILLE de sa demande d'expulsion au motif que le lot 12 îlot 8 revendiqué par dame KOUASSI CAMILLE et qui justifie sa demande, n'existe plus comme tel pour avoir été morcelé et revendu par l'administration ;

Aussi a-t-elle par exploit d'huissier en date du 22 juillet 2015, assigné l'ETAT de Côte d'Ivoire par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan à l'effet de le voir condamné à lui payer la somme de 200.000.000F CFA en remboursement de la valeur du terrain à elle retiré ainsi qu'à 150.000.000 F CFA à titre des dommages intérêts en réparation des préjudices moral et financier soufferts ;

Pour y parvenir, elle a soutenu qu'après lui avoir cédé le terrain litigieux et perçu entièrement le prix, l'ETAT de Côte d'Ivoire a, à son insu, procédé au morcellement de la parcelle en cinq autres terrains dont les titres ont été créés et cédés à des tiers ;

Elle note que ce faisant, l'ETAT de Côte d'Ivoire a manqué à son obligation de garantie et celle de faire établir au bureau de la conservation foncière la mutation à son profit du titre foncier se rapportant à la parcelle à elle vendue ; qu'ainsi l'ETAT de Côte d'Ivoire en sa qualité de cédant a concouru à son éviction ;



Elle estime que sur le fondement des articles 1630 et 1633 du code civil, la somme de 200.000.000 réclamée correspond au prix actuel de la vente de terrain querellée ;

Elle affirme par ailleurs avoir subi divers préjudices tant moraux que financiers, résultant de plus de quinze années de procédure judiciaire en vue de la reconnaissance de ses droits ;

Pour se déterminer ainsi qu'il l'a fait, le tribunal a considéré que la convention de cession d'une parcelle du domaine privé de l'ETAT, ne comportant en son sein aucun élément distinctif de prérogative de la puissance publique, revêt la nature d'une convention de droit privé, de sorte qu'elle reste régie par les règles de droit privé ;

Se fondant ensuite, sur l'article 1633 du code civil, le tribunal a estimé qu'à ce jour le prix du mètre carré de terrain dans la zone de Cocody Angré étant de 50.000F, la valeur de plus de 4.000 mètres carré est de 200.000.000F CFA;

Relativement aux dommages intérêts, le tribunal a relevé que l'administration n'ayant pas été à mesure d'envoyer en possession dame KOUASSI CAMILLE épouse AKA, après qu'elle a eu à conclure un contrat de cession immobilière en bonne et due forme, celui-ci a commis une faute qui a occasionné un préjudice certain résultant de la perte du bien acquis ; Toutefois, estimant excessive la somme réclamée, le tribunal a condamné l'ETAT au paiement d'un montant de 50.000.000f CFA ;

Ce jugement ayant été signifié à l'ETAT de Côte d'Ivoire le 9 septembre 2016, il en a relevé appel le 10 octobre 2016 et sollicite sa reformation en ce qu'il estime que le tribunal a prononcé des condamnations pécuniaires excessives ;

Concernant le quantum du remboursement du prix de la parcelle, l'appelant soutient que le tribunal a fait une mauvaise interprétation et application des dispositions de l'article 1633 du code civil dans la mesure où il a confondu l'époque de l'éviction avec l'époque de la demande en paiement de l'acquéreur évincé qui est 2015 ;

Il estime que l'époque d'éviction de dame KOUASSI CAMILLE remonte à l'année 1998, date à laquelle elle a été privée de la jouissance de son terrain par monsieur DAO DAOUA dont les attestations d'attribution portant la date du 21 juillet 1998 matérialise expressément cette éviction ;



Pour l'ETAT de Côte d'Ivoire, l'arrêt de la Cour Suprême a circonscrit la date d'éviction à l'année 1998, en décidant que les droits de dame KOUASSI CAMILLE sont éteints du fait du morcellement suivi de la cession faite à monsieur DAO DAOUDA la même année, de sorte qu'il affirme que la condamnation au titre du remboursement du prix du terrain à cette époque doit être de 20.190.000F CFA d'autant que le prix du mètre carré ne peut avoir changé dans la zone entre 1997 et 1998 ;

Relativement aux dommages intérêts, l'ETAT de Côte d'Ivoire fait noter que dame KOUASSI CAMILLE ne fournit aucune pièce permettant d'évaluer le quantum des préjudices invoqués et que le tribunal a déclaré « ramener à juste proportion » le montant de ce chef de demande et l'a fixé à 50.000.000F sans toutefois faire référence à un quelconque standard contrairement à ce que laisse entendre sa motivation, laquelle n'obéit à aucune rigueur ;

En conséquence, il prie la cour de ramener le montant des dommages intérêts à la somme 25.000.000F CFA ;

En répliquant dans ses écritures en date du 29 novembre 2016, dame KOUASSI CAMILLE épouse AKA soutient que le tribunal a fait une bonne application de l'article 1633 en ce que ledit texte dispose que si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur est tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente ;

Selon elle, pour qu'il y est éviction au sens de la loi, il faut que l'acheteur soit dépossédé en fait et que la dépossession soit consacrée par un jugement qui constate par exemple le droit de propriété d'un tiers sur la chose vendue ;

Aussi soutient-elle que la période d'éviction ne peut se déduire des attestations de monsieur DAO DAOUDA ni résulter de la décision de la cour suprême qui n'a nullement statué sur le droit de propriété de ce dernier ;

Dame KOUASSI CAMILLE affirme qu'il est incontestable que ce sont les conclusions du rapport d'expertise ordonné par la cour suprême et réalisé le 12 octobre 2013 qui lui ont révélé que l'ETAT l'a subrepticement dépossédé de sa parcelle en la morcelant pour ensuite céder les lots obtenus à des tiers

; ce qui a conduit la cour suprême à décider le 18 juillet 2014, qu'elle est mal fondée à revendiquer un terrain qui n'a aucune existence matérielle ;

Ainsi selon elle, l'époque de l'éviction c'est la date où il a été définitivement jugé qu'elle n'a aucun droit à faire valoir sur un bien inexistant ;

Pour cela, elle sollicite la confirmation du jugement attaqué en ce que le tribunal a bien interprété l'article 1633 suscité pour fixer en 2014 le prix de la parcelle vendue en 1997, celle-ci ayant augmenté de prix ;

S'agissant des dommages intérêts, dame KOUASSI CAMILLE explique que s'il est fait grief au jugement d'avoir retenu tel montant sur la base d'un raisonnement qui n'est motivé par aucune référence permettant d'apprécier sa juste proportion, l'ETAT lui-même propose la somme de 25.000.000F CFA qui lui paraît raisonnable sans toutefois donner la moindre indication susceptible d'apprécier le caractère raisonnable du montant proposé ;

Que contrairement aux dires de l'ETAT, le juge a en principe, un pouvoir souverain d'appréciation en matière d'évaluation du préjudice ;

Elle ajoute qu'elle a subi un énorme préjudice moral et financier dans la mesure où l'ETAT lui avait vendu la parcelle en cause en vue de lui permettre de construire un établissement scolaire dont elle avait obtenu les autorisations ;

Qu'en plus, le choc moral a été très grand lorsqu'elle a réalisé qu'elle a été dépossédée de son bien non pas par un citoyen ordinaire, mais par le fait du cédant qui se trouve être l'ETAT dont le rôle est de protéger les biens et les personnes ;

C'est pourquoi, elle forme appel incident pour demander la reformation du jugement querellé sur l'évaluation des dommages intérêts qu'elle sollicite voir réévalués à 150.000.000FCFA ;

En d'autres écritures datées du 30 mars 2017, l'ETAT de côte d'ivoire a réaffirmé que la date d'éviction de madame KOUASSI CAMILLE est bien l'année 1998 en ce que dans les faits, l'occupation du site par un tiers est effective à cette date en vertu d'un titre administratif, l'intimée n'ayant jamais été envoyée en possession de l'immeuble litigieux ;

Qu'ainsi, il n'était pas besoin d'une décision de justice comme le prétend l'intimée pour consacrer l'attribution faite par l'administration à un tiers qui dès cet instant détient des droits réels sur ce bien ;

Concernant les dommages intérêts, l'ETAT de côte d'ivoire a revu sa proposition initiale qu'elle ramène à la somme de 10.000.000FCFA d'autant qu'il estime que l'intimée n'a pas fait la preuve d'investissements réalisés dans le cadre de son projet, de sorte que le manque à gagner allégué n'est qu'une prétention sans fondement et que le préjudice financier doit être écarté pour ne prendre en compte que le préjudice moral ;

Le ministère public qui a reçu communication du dossier a conclu à la reformation du jugement de sorte à condamner l'ETAT de Côte d'Ivoire au paiement de la somme de 50.000.000F CFA au titre du remboursement du prix de la parcelle ;

### **DES MOTIFS**

#### **En la forme**

##### **\*Sur le caractère de la décision**

Toutes les parties ont comparu par leurs représentants et déposé des écritures pour faire valoir leurs prétentions et moyens respectifs conformément à l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il sied de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

##### **\*Sur la recevabilité des appels**

Tant l'appel principal de l'ETAT de côte d'ivoire que l'appel incident de dame KOUASSI CAMILLE épouse AKA ont été formés dans le respect des forme et délai légaux ; Il convient de les déclarer recevables ;

#### **Au fond**

##### **\*Sur la date d'éviction et l'évaluation du remboursement du prix de la parcelle**

Aux termes de l'article 1633 du code civil si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur est tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de vente ;



Dans les faits les parties sont contraires en ce que l'ETAT de Côte d'Ivoire situe l'époque de l'éviction en 1998, date de morcellement et de revente à des tiers de la parcelle en cause, tandis que pour dame KOUASSI CAMILLE son éviction se situe à l'époque de la décision de justice qui a constaté sa dépossession du terrain au profit de tierces personnes ;

Il résulte des pièces du dossier que les contestations ont débuté en 1998 entre dame KOUASSI CAMILLE, détentrice de l'acte administratif de vente de la parcelle par l'ETAT de Côte d'Ivoire le 10 avril 1996 et le nommé DAO DAOUDA qui lui opposait l'attestation villageoise délivrée le 21 juillet 1998 par monsieur KOKORA François N'GOLI, Chef de village d'ABOBOTE sur une portion de la parcelle ;

Il n'est pas établi que des actes administratifs ont été créés par l'ETAT de Côte d'Ivoire courant 1998 au profit de monsieur DAO DAOUDA pour justifier l'éviction de dame KOUASSI CAMILLE surtout qu'à cette époque, le titre foncier ou l'arrêté de concession définitive étaient les seuls documents admis pour asseoir les droits de propriété d'un particulier sur un immeuble ;

Il est tout aussi admis, que seule l'expertise ordonnée par la Cour Suprême en prélude à sa décision, a permis de déceler que le terrain tel qu'identifié dans l'acte administratif de vente de dame KOUASSI CAMILLE n'existe plus dans sa contenance ainsi que cela résulte du rapport d'expertise daté du 12 octobre 2013 et homologué par la Cour Suprême ;

Ainsi, c'est l'arrêt N° 482/2014 du 18 juillet 2014 de la Cour Suprême qui a constaté cet état de fait et consacré l'éviction de dame KOUASSI CAMILLE de la parcelle jusque-là revendiquée par chacun des protagonistes ;

D'ailleurs, cela est d'autant plus vrai qu'avant cette décision, dame KOUASSI CAMILLE était encore bien confortée dans ses droits sur ladite parcelle en raison de l'arrêt N° 376 rendu le 28 mars 2003 par la Cour d'appel qui avait fait droit à son action ;

Dans ces conditions c'est à juste titre que le premier juge a situé l'éviction de dame KOUASSI CAMILLE à la période de sa saisine pour procéder à la fixation du prix de remboursement du terrain ;

Il n'est pas non plus contesté que la parcelle querellée située dans la zone de COCODY ANGRE à Abidjan a gagné de la valeur entre 1997 et l'année 2014 de sorte qu'il était nécessaire de réévaluer le terrain conformément aux prescriptions de l'article 1633 suscitée ;



Mais contrairement à l'argumentaire de l'ETAT de Côte d'Ivoire qui soutient que le premier juge n'a tenu compte d'aucun standard ni référence pour arrêter le nouveau prix du terrain, celui-ci s'est référé au prix du mètre carré de terrain tel que pratiqué à la période indiquée et dans la zone concernée, pour fixer la somme de 200.000.000 francs pour la parcelle de plus 4.000 mètre carré initialement attribuée à dame KOUASSI CAMILLE ;

Dès lors, il y a lieu de dire l'appelant mal fondé et le débouter de ce chef de demande ;

\*Concernant le quantum des dommages intérêts

S'agissant de la réparation du préjudice subi, l'ETAT de Côte d'Ivoire, appelant principal, propose la somme de 10.000.000FCFA là où dame KOUASSI CAMILLE a par appel incident sollicité le relèvement de la somme allouée à 150.000.000F CFA ;

Pour l'ETAT de Côte d'Ivoire, le préjudice financier doit être écarté pour ne tenir compte que du préjudice moral d'autant qu'il estime que l'intimé ne rapporte pas la preuve des préinvestissements réalisés dans le cadre de son projet d'école de sorte que le manque à gagner est sans fondement ;

Mais il est incontestable qu'indépendamment du prix de la valeur réelle du terrain, l'appelant incident a subi un préjudice financier du fait de sa dépossession volontairement organisée par le ministère de la construction qui par ce fait a empêché la réalisation du projet d'école malgré l'autorisation de l'administration, alors et surtout que l'ETAT devait garantir à dame Kouassi Camille l'exploitation et la jouissance paisible de son bien ;

Quant à l'appelant incident, elle sollicite de la cour le relèvement du montant des dommages intérêts allouée à la somme de 150.000.000F CFA au motif que le choc moral a été très grand à l'idée de savoir qu'elle a été dépossédée de son immeuble non pas par un tiers mais par son cédant lui-même ;

Un tel argument est à lui seul insuffisant pour justifier le relèvement sollicité ;

En tout état de cause, en matière d'appréciation et d'évaluation de préjudice, l'autorité judiciaire détient un pouvoir souverain que



même une expertise ne peut lui ôter, celle-ci ne valant qu'à titre de renseignements ;

A l'analyse des circonstances de fait de la cause, le premier juge a fait une bonne application de la loi de sorte qu'il y a lieu de dire aussi bien l'appelant principal qu'incident mal fondés en leur moyen respectif ;

\*Sur les dépens

L'Etat de côte d'ivoire succombe ; il convient de mettre à sa charge les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement contradictoire en matière administrative et en dernier ressort ;

-Déclare tant l'ETAT de côte d'ivoire que dame KOUASSI CAMILLE épouse AKA respectivement recevables en leurs appels principal et incident ;

-Les y dire cependant mal fondés ;

-Les en déboute ;

-Confirme en toute ses dispositions le jugement entrepris ;

-Condamne l'ETAT de Côte d'Ivoire aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.



**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le ... 13 JUN 2018

REGISTRE A.J. - Vol. ... F°

N° ... Bord ...

REÇU: GRATIS

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



