

2400B

80

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

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

1ère CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU VENDREDI 1^{er} MARS 2019

DMC

**N°160/19
DU 1^{er} /03/2019**

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

1ère CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

**Monsieur KOUASSI
N'GUESSAN**

G

C/-

**M. ABDOULAYE ZOROB
Mlle ZOROLOU AMI GISELE**

(Cabinet DAKO et GUEU)

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre Civile, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi Premier Mars deux mil dix neuf à laquelle siégeaient ;

M. TAYORO FRANCK THIMOTEE, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Mme OGNI SEKA ANGELINE et M. GOGBE BITTY, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **GNAGA KOUGAGBO**, GREFFIER ;

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

ENTRE : Monsieur KOUASSI N'GUESSAN, né le 01/01/1952 à FASSOU/SAKASSOU, gendarme à la retraite, de nationalité ivoirienne, Demeurant à Yopougon-Niangon ;

APPELANT

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART

ET : Monsieur ABDOULAYE ZOROB, né le 21 Avril 1969 à Treicheville, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

2- Mlle ZOROLOU AMI GISELE, née le 30 Avril 1966 à Treichville, nationalité Ivoirienne, cadre Commercial, domiciliée à Yopougon.

Tous ayants droit de feu **TIBA ZOROB**, Cadre technique industriel ;

INTIMES

Représentés et concluant par le Cabinet DAKO et GUEU, Avocats à la Cour, leurs conseils ;



**GROSSE
EXPEDITION**

**Delivrée, le 28/05/19
à Kouassi N'Gueissan**

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 de Yopougon, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°03 du 21/02/2017 enregistrée à Yopougon le 15 Mars 2017 (reçu 18.000 Francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 28 Avril 2017 le sieur KOUASSI N'Guessan déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné ABDOULAYE ZOROBİ et O1 autre à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du Vendredi 23 Juillet 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° 718 de l'an 2017 ;

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

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 20/07/2018 a requis qu'il plaise à la Cour déclarer l'appel de KOUASSI N'GUESSAN recevable ; l'y dire bien fondé ; Infirmer le jugement attaqué, statuer à nouveau et débouter les ayants droits de TIBA ZOROBİ de leurs prétentions ; les condamner aux 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 1^{er}/03/2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 1^{er}/03/2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et motifs ci-après ;

Vu les conclusions du ministère Public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Maître ZADI ZADI BEDEL, huissier de Justice, Monsieur KOUASSI N'GUESSAN, agissant en personne, relevait appel du jugement civil contradictoire N° 03/2017 rendu le 21 Février 2017, par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Yopougon, qui en la cause a statué ainsi qu'il suit ;

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

Déclare recevable les demandes principale et reconventionnelle ;

Dit M. ABDOULAYE ZOROBİ et Mlle ZOROLOU AMI GISELE, ayants droit de feu TIBA ZOROBİ partiellement fondés ;

Ordonne la suppression des constructions édifiées par M. N'GUESSAN KOUASSI sur le lot n+4600 ilot 456 sis à Yopougon Attié 9ème tranche, objet du titre foncier 50315 de Bingerville, aux frais de celui-ci ;

Les déboute du surplus de leurs prétentions ;

Déboute M. N'GUESSAN KOUASSI de sa demande reconventionnelle ;

Met les dépens de l'instance à la charge de M. N'GUESSAN KOUASSI. » ;

Au soutien de sa demande, Monsieur KOUASSI N'GUESSAN explique qu'en date du 04 Juillet 1997, Monsieur TIBA ZOROBİ lui cédait par acte notarié le lot 4600 ilot 456, moyennant la somme de deux (2) millions de francs ; que courant année 1999, le cédant l'assignait en revendication de propriété et en expulsion ; qu'en date du 16 mars 2016, Monsieur ABDOULAYE ZOROBİ et Mlle ZOROLOU AMI GISELE, tous ayants droit de feu ZOROBİ, l'assignaient à leur tour devant le juge en démolition des constructions élevées sur le lot querellé ; au soutien de leur demande, explique-t-il, ils exposent que leur père est attributaire du lot 4600 ilot 456 d'une contenance de 613 m², sis à Yopougon Attié 9^{ème} tranche, objet du Titre Foncier 50613 de Bingerville ; Qu'ils détiennent sur ce lot la lettre d'attribution 3293 en date du 08 Septembre 1983 délivrée par le Ministre de la Construction ; que sur la base de ces documents, le Tribunal de Yopougon ordonnait son expulsion et la démolition des constructions érigées sur le terrain ; qu'il sollicite de la Cour l'infirmerie du jugement attaqué, et la condamnation des intimés à lui rembourser les impenses réalisées sur

le terrain, sur le fondement de sa bonne foi, conformément à l'article 555 du code civil ;

Par des conclusions additionnelles en date du 01^{er} décembre 2017, M. KOUASSI N'GUESSAN reformulait sa demande, en soulignant qu'étant dans l'ignorance des démarches du notaire, il demandait que ses impenses lui soient remboursées, alors que suite à l'acte de vente notarié, le notaire a obtenu un Arrêté de Concession définitive dit ACD, au nom du cédant et a opéré le transfert dudit titre en son nom, de sorte qu'il sollicite désormais que la Cour reconnaisse son droit de propriété sur le terrain querellé ;

En réaction aux écritures de l'appelant, les ayants droit de TIBA ZOROBİ, soulignent que l'appelant a volontairement bâti sur un terrain qui ne lui appartient pas ; qu'en le faisant, il n'est pas de bonne foi et ne peut invoquer le bénéfice de l'article 555 du code civil ; Que réagissant à de nouvelles conclusions de l'appelant, les ayants droit de feu TIBA ZOROBİ, affirment que KOUASSI N'GUESSAN brandit un certificat de Mutation foncière à son nom pour revendiquer, justifier sa propriété sur le terrain ; que cependant, la question de la propriété du terrain, a été tranchée par jugement n° 367/CIV/4^{ème} du 03/7/2000 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ; que la décision est passée en force de chose jugée ainsi qu'il ressort de l'acte de signification et du certificat de non appel du 09 Juin 2009 ;

SUR CE

Attendu que les deux parties ont conclu ; qu'il sied de rendre une décision contradictoire ;

En la forme

Attendu que l'appel a été interjeté dans les forme et délai légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

Attendu que pour rejeter la demande de remboursement des impenses de KOUASSI N'GUESSAN, le premier juge a indiqué que celui-ci ne disposait pas de titre translatif, conformément à l'article 555 du code civil, de sorte qu'il ne pouvait pas évoquer à son bénéfice la bonne foi, alors même qu'il ne disposait d'aucun document administratif l'autorisant à construire ;

Attendu qu'en appel Monsieur KOUASSI N'GUESSAN produit un titre de propriété du terrain qui n'est pas sérieusement contestée ; Que bien même qu'une décision de justice ait tranché la question de propriété,

elle ne constitue pas pour autant un titre de propriété ; que tant que le présent titre reste en l'état, il continue de produire son effet ; qu'on ne démolit que, lorsque la personne ne dispose pas d'un titre, or en l'espèce KOUASSI N'GUESSAN a un titre de propriété, dans ces conditions, il ne peut être procédé à la destruction des immeubles bâtis sur le lot 4600 ilot 456 ; qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les autres demandes ; que le jugement civil attaqué mérite d'être infirmé ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare recevable l'appel de KOUASSI N'GUESSAN contre le jugement civil contradictoire N° 03/2017 rendu le 21 Février 2017, par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Yopougon ;

Au fond

L'y dit bien fondé ;

Infirme le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau

Rejette la demande de démolition des constructions édifiées sur le lot N°4600 ilot 456 sis à Yopougon Attié 9^{ème} tranche, objet du titre Foncier N°50315 de Bingerville ;

Condamne les ayants droit de TIBA ZOROBİ aux dépens de l'instance.

En foi de quoi, ce présent Arrêt a été rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

NS 00 28 28 10

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 03 MAI 2019

REGISTRE A. J. Vol. 115 F° 31

N° 50315 Bord 116 q5

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

[Signature]

REÇU : Vingt quatre mille francs
N°
REGISTRE A.J. Vol.
Le 24 MAI 2012
ENREGISTRE AU PLATEAU
D.F. : 24.000 francs
Le Chef du Domaine, de
l'Entretènement et du Timbre