

G/S

N° 345 CIV/19  
DU 17/05/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
CHAMBRE PRESIDENTIELLE

**AFFAIRE :**

M. KOUZON MATHIAS  
(Me SORO WIGNAN  
IDRISSA FULBERT)  
C/  
M. LAGO DALEBA  
(SCPA KONAN LOAN ET  
ASSOCIES)

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

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

**CHAMBRE PRESIDENTIELLE**

**AUDIENCE DU VENDREDI 17 MAI 2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi dix sept mai deux mil dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, PRESIDENT,  
Monsieur **KOUADIO CHARLES WINNER** et Monsieur **DANHOUE GOGOUÉ ACHILLE**, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **OUATTARIA DAOUDA**, Greffier,

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

**ENTRE :** Monsieur **KOUZOU Mathias**, né le 08 décembre 1970 à Lakota, de nationalité ivoirienne, Commerçant, demeurant à Abidjan-Yopougon, Tél : 77 13 07 10 / 05 84 60 63 / 07 83 93 58 ;

**APPELANT**

Représenté et concluant par Maître SORO WIGNAN Idrissa Fulbert, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :** Monsieur **LAGO DALEBA**, Majeur, Fonctionnaire de Police, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Cocody Riviera 3 complémentaires, lot N°944, îlot 91 ;

**INTIME**

Représentée et concluant par la SCPA KONAN LOAN et Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;



## 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 a rendu le jugement N° 692 CIV3 F/17 du 22 mai 2017 enregistré au Plateau le 23 juin 2017 (reçu : cent vingt cinq mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 février 2018, M. KOUZON MATHIAS a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LAGO DALEBA à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 16 mars 2018 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° 270 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 12 avril 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 16 novembre 2018 a requis qu'il plaise à la Cour faire produire au dossier la promesse de vente et l'acte de vente querellé ;

**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 17 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 17 mai 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 écrites du Ministère public en date du 31 juillet

2018 ;



Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## **DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier de Justice en date du 8 février 2018 avec ajournement au 16 mars 2018, monsieur KOUZON MATHIAS, ayant pour conseil, maître SORO Wignan Idrissa Fulbert, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a interjeté appel du jugement civil contradictoire N° 692/CIV 3F/2017 rendu le 22 mai 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit:

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

*Déclare monsieur KOUZON MATHIAS irrecevable en sa demande en nullité fondée sur les dispositions de l'article 1599 du code civil ;*

*Le déclare recevable en ses autres prétentions ;*

*L'y dit cependant mal fondé ;*

*L'en déboute ;*

*Reçoit monsieur LAGO DALEBA en sa demande reconventionnelle ;*

*L'y dit partiellement fondé ;*

*Condamne monsieur KOUZON MATHIAS à lui payer la somme de 5.000.000 de FCFA à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;*

*Condamne monsieur KOUZON MATHIAS aux dépens de l'instance » ;*

Pour statuer comme il l'a fait, le Tribunal de première instance d'Abidjan a jugé que l'action en nullité initiée par monsieur KOUZON MATHIAS sur le fondement de l'article 1599 du code civil est irrecevable motif pris de ce que la nullité édictée par ledit texte est une nullité relative qui ne peut être invoquée que par l'acquéreur ;

Cependant, il a indiqué qu'en sa qualité d'héritier de feu KOUZON ANDRE, il a la qualité pour agir en nullité de tout acte portant sur l'immeuble litigieux, de demander le déguerpissement de tout occupant et l'indemnité d'occupation injustifiée ;

*JP*

Néanmoins, il a estimé que les différentes demandes de monsieur KOUZON MATHIAS ne sont pas fondées à rebours de la demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts de monsieur LAGO DALEBA ;

En cause d'appel, monsieur KOUZON MATHIAS explique que son défunt père était attributaire du terrain formant le lot N° 944, îlot 91 d'une superficie de 1500 m<sup>2</sup> sis à Abidjan-Cocody Riviera 3 complémentaire en vertu de la lettre d'attribution N° 4262 du 23 août 1985 sur lequel il a commencé à bâtir une villa duplex de sept pièces ;

Poursuivant, il indique qu'au décès de son père, celui-ci a laissé cinq héritiers pour lui succéder, lesquels décidèrent de céder ladite villa à monsieur LAGO DALEBA au prix de 175.000.000 de francs CFA par devant son Notaire maître Cécile AMI AN KONE, étant entendu que l'acte définitif de vente ne devant intervenir qu'après réalisation de la condition suspensive, à savoir l'obtention du certificat de propriété foncière par les ayants droit en leurs noms ;

Il ajoute que sur la base de la confiance, les clefs de la villa ont été remises à monsieur LAGO DALEBA qui s'y est installé avec sa famille depuis 2004 et face à son mutisme et celui du Notaire en charge des formalités devant aboutir à la vente envisagée, il a adressé une lettre à l'officier ministériel le 12 mai 2015 et, en réponse, il lui transmettait une ordonnance N° 1998/2010 du 31 mars 2010 rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance d'Abidjan qui autorisait certains ayants droit à procéder à la vente de la villa et à faire séquestrer à la CARPA, la part du prix de vente lui revenant sous prétexte que monsieur KOUZON MATHIAS était introuvable et injoignable ;

Il souligne que les investigations et diligences menées à la CARPA n'ont pu permettre d'obtenir d'elle les sommes qui devaient être séquestrées à son profit conformément à l'ordonnance susvisée de sorte que la vente n'a pu se réaliser, faute de signature par les héritiers des actes y relatifs, à l'exception de madame AZANGBAN Denise Ablanvi, mère et mandataire de l'enfant mineur KOUZON Gnonhouinba Hervé résident à l'étranger ;

Il fait savoir en outre que depuis 2004, monsieur LAGO DALEBA n'a payé que la somme de 25.000.000 de francs CFA sur le prix de 175.000.000 de francs CFA de sorte qu'il reste devoir aux ayants droit la somme de 150.000.000 de francs CFA dont 50.000.000 de francs CFA pour les charges de la vente et 100.000.000 de francs CFA représentant le reliquat du prix de vente ;



Estimant que monsieur LAGO DALEBA est un occupant sans titre ni droit, dit-il, par exploit d'huissier de Justice du 9 octobre 2015, il a saisi le Tribunal de première instance d'Abidjan pour entendre ordonner son déguerpissement de l'immeuble litigieux ;

D'une part, il sollicite l'annulation du jugement attaqué au motif que les premiers juges ont omis de statuer sur des moyens et prétentions contenues dans ses conclusions datées du 12 décembre 2016, à savoir la violation des dispositions de l'article 1599 du code civil, la violation des dispositions de l'article 8 de la loi N° 70-209 du 10 mars 1970 portant loi de finances pour la gestion 1970 de l'Annexe fiscale et de celles de l'article 2 du décret N° 64-164 du 16 avril 1964 portant interdiction des actes sous-seing privé en matière immobilière, l'absence d'un certificat de localisation établi par un géomètre expert agréé préalablement à la vente immobilière litigieuse faite sans que le vendeur ne justifie d'un titre de propriété foncière définitif et irrévocable, l'existence d'une indivision successorale et le défaut de participation de tous les héritiers à la vente de bien successorale litigieuse ;

D'autre part, il sollicite l'infirmerie du jugement querellé car, dit-il, le Tribunal a fait une mauvaise application ou une interprétation erronée de l'article 1599 du code civil qui, contrairement aux premiers juges, est une disposition d'ordre public en vertu de laquelle le vendeur peut solliciter la nullité de la vente immobilière sous condition suspensive qui de surcroit, n'a pas été réalisée ;

Il en est de même, affirme-t-il, des dispositions de l'article 8 de la loi N° 70-209 du 10 mars 1970 portant loi de finances pour la gestion 1970 de l'Annexe fiscale et de celles de l'article 2 du décret N° 64-164 du 16 avril 1964 portant interdiction des actes sous-seing privé en matière immobilière dont la violation est sanctionnée par la nullité absolue ;

Il fait observer en outre qu'à défaut d'accord et de participation des co-indivisaire à la vente d'un bien successoral, celle-ci est frappée de nullité absolue ;

Par ailleurs, il demande qu'à défaut de prononcer la nullité de la vente, la Cour voudra bien en prononcer la résolution pour inexécution fautive et abusive des engagements contractuels de monsieur LAGO DALEBA et ce, en application de l'article 1184 du code civil ;

Il soutient aussi que c'est à tort que le Tribunal a rejeté sa demande en paiement de dommages-intérêts au motif que monsieur LAGO DALEBA n'a pas commis de faute alors qu'en application des articles 1136 et 1142 du code civil, l'acquéreur qui était tenu de payer le



JP

reliquat du prix de vente de l'immeuble et qui ne l'a pas fait, devait être condamné à payer des dommages-intérêts outre l'indemnité d'occupation ;

Enfin, il explique que le jugement attaqué manque de base légale, motif pris de ce qu'il n'est pas motivé en fait et en droit d'autant plus que monsieur LAGO DALEBA qui ne dispose d'aucun titre ni droit de propriété définitif et irrévocable et ne justifie pas le paiement intégral du prix de vente, a été maintenu dans l'immeuble ;

Concluant par le canal de son conseil, la SCPA KONAN-LOAN & Associés, monsieur LAGO DALEBA expose qu'il a été approché par monsieur KOUZON MATHIAS comme l'ainé des héritiers de feu KOUZON ANDRE à l'effet de vendre la villa en cours d'achèvement implantée sur le lot N° 944, îlot 91 d'une superficie de 1500 m<sup>2</sup>- sis à Abidjan-Cocody Riviera 3 complémentaire dont le défunt était attributaire en vertu de la lettre d'attribution N° 4262 du 23 août 1985 ;

Il ajoute que monsieur KOUZON MATHIAS s'étant présenté comme le représentant légal de ses frères et sœur, il n'a consenti à l'achat de la villa que sur présentation du procès-verbal de délibération du conseil de famille N° 1870 du 11 juin 1999 ;

Il précise que l'acte de promesse de vente sous condition suspensive reçu au rang des minutes de maître Cécile AMIAN-KONE, Notaire, ne portera que la signature de monsieur KOUZON MATHIAS agissant à titre personnel et pour le compte de ses cohéritiers ;

Après paiement d'une première tranche entre les mains de monsieur KOUZON MATHIAS, poursuit-il, les autres cohéritiers se sont présentés à lui pour réclamer leur quote-part et il a poursuivit le paiement entre leurs mains jusqu'à règlement intégral du prix de vente de la villa ;

Il rappelle que l'acte de vente était soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat de propriété foncière aux noms des héritiers ;

Alors que cette condition a été réalisée et que les parties s'apprêtaient à conclure la vente, souligne-t-il, monsieur KOUZON MATHIAS est resté introuvable et suite aux recherches infructueuses menées par les autres héritiers, ceux-ci ont sollicité et obtenu du Président du Tribunal de première instance d'Abidjan, l'autorisation de procéder à la vente suivant ordonnance N° 1998/2010 du 31 mars 2010 ;

Il fait savoir que le paiement intégral de leur quote-part ayant été effectuée, les ayants droit de feu KOUZON ANDRE ont adressé une lettre datée du 19 juin 2012 pour attester qu'ils ont été entièrement couverts

SP

du prix de la villa et indiquer qu'ils étaient disposés à signer tout acte de vente définitif ;

C'est dans l'attente de la signature de l'acte notarié de vente que monsieur KOUZON MATHIAS l'a assigné en déguerpissement, en annulation de la vente et en paiement de la somme de 410.000.000 de francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Il sollicite la confirmation du jugement et soutient que relativement à l'annulation du jugement envisagée par monsieur KOUZON MATHIAS, celui-ci fait une confusion entre la demande et le moyen qui sous-tend celle-ci ;

Or, dit-il, le Tribunal a statué sur la demande en annulation formulée par monsieur KOUZON MATHIAS et soutenu par un foisonnement de moyens ;

En outre, il indique l'article 1599 du code civil qui aurait été mal interprété par le Tribunal édicté une nullité relative au bénéfice de l'acquéreur qui peut seul l'invoquer pour se prémunir contre le risque d'éviction par le véritable propriétaire du bien ;

Quant à la prétendue violation des dispositions de l'article 8 de la loi N° 70-209 du 10 mars 1970 portant loi de finances pour la gestion 1970 de l'Annexe fiscale et de celles de l'article 2 du décret N° 64-164 du 16 avril 1964 portant interdiction des actes sous-seing privé en matière immobilière, il fait savoir qu'il ressort de la lettre de maître Cécile AMIAN-KONE, Notaire, qu'elle a reçu de ses minutes, le 27 juillet 2004, un acte portant promesse de vente de l'immeuble litigieux par les consorts KOUZON au profit de monsieur et madame LAGO DALEBA ;

Aussi, soutient-il, le moyen tiré de la violation des dispositions précitées est inopérant ;

Par ailleurs, il relève que monsieur KOUZON MATHIAS se garde de viser la loi qui exigerait du notaire la production d'un certificat de localisation établi par un géomètre expert agréé avant de procéder à la vente d'un bien immobilier dont le vendeur n'est pas encore définitivement et irrévocablement propriétaire alors qu'en la cause, les consorts KOUZON ont entrepris la vente en vertu d'une lettre d'attribution en attendant l'obtention en leurs noms d'un certificat de propriété foncière ;

Selon lui, la condition suspensive étant réalisée par la suite, monsieur KOUZON MATHIAS est mal fondé à demander la nullité de la vente ;



Il souligne par ailleurs que l'ensemble des héritiers a consenti à la promesse de vente et l'ordonnance présidentielle susvisée a autorisé la vente définitive de l'immeuble de leur défunt père ;

Sur la violation des articles 1136 et 1142 du code civil, il fait savoir que sa seule obligation était le paiement intégral du prix de vente, ce qui a été fait ;

Aussi, conclut-il, le Tribunal a, ajuste titre, jugé qu'il n'a commis aucune faute pouvant donner lieu à des dommages-intérêts ;

Enfin, il soutient que les premiers juges ont donné une base légale au jugement querellé en rejetant la demande en déguerpissement formulée par monsieur KOUZON MATHIAS et en condamnant celui-ci à payer la somme de 5.000.000 de francs CFA puisque d'une part, l'appelant reconnaît que c'est en vertu de la promesse de vente et du paiement du prix de vente que monsieur LAGO DALEBA occupe la villa litigieuse et d'autre part, monsieur KOUZON MATHIAS lui cause un préjudice moral en remettant en cause sans raison valable une vente dont il a pris l'initiative ;

Aussi, sollicite-t-il la confirmation du jugement querellé ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée estime que l'affaire n'est pas en état d'être jugée au motif que des pièces importantes comme la promesse de vente et surtout l'acte définitif de vente dont l'annulation est demandée ne sont pas produites ;

### **DES MOTIFS**

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

Il est acquis que les parties ont conclu ;

Aussi, convient-il de statuer par décision contradictoire ;

#### **EN LA FORME**

L'appel de monsieur KOUZON MATHIAS a été interjeté dans les formes et délai légaux ;

Il échoue de le déclarer recevable ;

#### **AU FOND**

#### **Sur la demande en résolution de la vente**

Aux termes de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *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* » ;



La demande nouvelle s'entend d'une demande autonome qui a ses moyens propres et qui, n'ayant pas été présentée, en première instance, est formulée pour la première fois en cause d'appel ;

La Cour constate qu'à l'examen des pièces du dossier, la demande en résolution de la vente n'avait pas été soumise au premier juge et constitue de ce fait une demande nouvelle ;

Aussi, convient-il de la déclarer irrecevable ;

**Sur l'annulation du jugement pour omission de statuer**

Monsieur KOUZON MATLIIAS reproche aux premiers d'avoir omis de statuer sur des moyens et prétentions contenues dans ses conclusions datées du 12 décembre 2016, à savoir la violation des dispositions de l'article 1599 du code civil, la violation des dispositions de l'article 8 de la loi N° 70-209 du 10 mars 1970 portant loi de finances pour la gestion 1970 de l'Annexe fiscale et de celles de l'article 2 du décret N° 64-164 du 16 avril 1964 portant interdiction des actes sous-seing privé en matière immobilière, l'absence d'un certificat de localisation établi par un géomètre expert agréé préalablement à la vente immobilière litigieuse faite sans que le vendeur ne justifie d'un titre de propriété foncière définitif et irrévocable, l'existence d'une indivision successorale et le défaut de participation de tous les héritiers à la vente de bien successorale litigieuse ;

L'obligation pour le juge saisi d'une action en justice est de statuer sur toutes les demandes qui lui sont présentées et non de répondre à tous les moyens de fait ou de droit qui soutiennent la demande ;

Il est constant que monsieur KOUZON MATLIIAS a formulé une demande en annulation de la vente fondée sur une multitude de moyens ;

A l'examen du jugement attaqué, il apparaît clairement que le Tribunal a statué sur la demande en annulation ;

C'est donc à tort qu'il lui est reproché d'avoir omis de statuer ;

**Sur la demande en annulation de la vente**

Il est établi que les ayants droit de feu KOUZON ANDRE ont consenti à monsieur LAGO DALEBA et son épouse la vente de la villa sise à Abidjan-Cocody Riviera 3 complémentaire bâtie sur le terrain formant le lot N<sup>b</sup> 944, îlot 91 en vertu de la lettre d'attribution N° 4262 du 23 août 1985, sous la condition suspensive d'obtention du certificat de propriété foncière en leurs noms ;

*(Signature)*

Il est constant que la condition suspensive a été réalisée, ainsi qu'il résulte du certificat de propriété délivré par le conservateur le 30 mai 2007 et produit au dossier ;

En outre, le prix de vente a été entièrement payé par le couple LAGO DALEBA ainsi que l'attestent les différentes quittances et la lettre libératoire du 19 juin 2012 versées au dossier ;

Enfin, par ordonnance N° 1998/2010 du 31 mars 2010 non encore rétractée, le Président du Tribunal de première instance d'Abidjan a autorisé les ayants droit de feu KOUZON ANDRE à procéder à la vente de la villa litigieuse ;

Dès lors que les obligations réciproques nées du consentement des parties ont été exécutées, la demande en annulation de la vente est sans objet ;

#### **Sur la demande en déguerpissement et en paiement d'indemnité d'occupation**

Le succès d'une demande en déguerpissement suppose que l'occupant des lieux s'y maintient sans titre ni droit ;

En la cause, il est établi que c'est en vertu de la promesse de vente consenti par les ayants droit et du paiement du prix de vente que monsieur LAGO DALEBA occupe la villa objet de litige ;

Son occupation se trouvant justifiée, c'est à bon droit que les premiers juges ont débouté monsieur KOUZON MATHIAS de sa demande en déguerpissement et en paiement d'indemnité d'occupation ;

#### **Sur la demande en paiement de dommages-intérêts pour préjudice moral et matériel**

L'exercice d'un droit peut être constitutif d'abus et s'avérer vexatoire lorsqu'il est empreint d'une audace inconsidérée et bâti sur l'intention de nuire ;

Il est constant que l'initiative de vendre l'immeuble litigieux a été prise par monsieur KOUZON MATHIAS se présentant malicieusement comme le représentant légal de ses cohéritiers ;

Alors que le prix convenu d'accord parties a été intégralement payé et que la condition suspensive a été réalisée, l'appelant refuse de signer l'acte de vente et entreprend de surcroit d'obtenir l'annulation de la vente, le déguerpissement de l'acquéreur et sa condamnation au paiement d'indemnité d'occupation ;

PP

Une telle action qui fait passer l'intimé pour un acquéreur de mauvaise foi est abusive et vexatoire et justifie sa demande en paiement de dommages-intérêts pour préjudice moral ;

C'est donc à bon droit que le Tribunal a condamné monsieur "KOUZON MATHIAS au paiement de dommages-intérêts ;

### Sur les dépens

Monsieur KOUZON MATHIAS succombe ;

Il échet de le condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

### EN LA FORME

Déclare recevable l'appel de monsieur KOUZON MATHIAS relevé le 8 février 2018 du jugement civil contradictoire N° 692/ CIV 3F /2017 rendu le 22 mai 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

### AU FOND

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué par substitution de motifs ;

Condamne monsieur KOUZON MATHIAS 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. /.

CPFH Plateau  
Poste Comptable 8003



Droit.....  
Hors Délai.....  
Reçu la somme de.....  
Quittance n°..... et.....  
Enregistré le.....  
Registre Vol..... Folio..... Bord.....

Le Receveur

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

Le Conservateur

