

B/U

N°361 CIV/19

Du 31/05/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE
PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

Mme BOKA JEANNE

(Me ADAE JOSEPHINE)

C/

M. NOBA SEHR

(Cabinet KOSSOUGRO)

24.000
GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

04 SEPT 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....
CHAMBRE PRESIDENTIELLE
.....

AUDIENCE DU VENDREDI 31 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 trente et un Mai deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs KOUADIO CHARLES WINNER et DANHOUE GOGOUE ACHILLE, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maître KOFFI TANGUY, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

Madame BOKA JEANNE, Secrétaire de Direction, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan;

APPELANTE

Représentée et concluant par la Maître ADAE JOSEPHINE, avocat à la cour son conseil ;

D' UNE PART

ET :

Monsieur NOBA SEHR, né le 1^{er} janvier 1940 à Moossou/Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, Retraité, domicilié à Grand-Bassam, Cél : 08 11 97 36;

INTIME

Représenté et concluant par le Cabinet KOSSOUGRO, avocat à la cour son conseil ;



6

0

D'AUTRE PART

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

FAITS : Le Tribunal de Première Instance de Grand-Bassam, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°167 du 20 mai 2015, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 juillet 2015 et 22 février 2016, Madame BOKA JEANNE, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur NOBA SEHR, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Vendredi 20 Novembre 2015, Pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°2352 de l'an 2015 ;

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 a requis qu'il plaise à la Cour ;

-Déclarer l'appel recevable ;

-Ordonner le déguerpissement de BOKA JEANNE du lot litigieux ;

-Ordonner la démolition des constructions y édifiées ;

-Condamner monsieur NOBA SEHR à rembourser à dame BOKA JEANNE, la somme de 95.776.000 F CFA, représentant la valeur des constructions élevées ;

-Statuer sur le mérite des 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 31 Mai 2019.

Advenue l'audience de ce jour 31 Mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LACOUR

Vu les pièces du dossier notamment :

- *la lettre d'attribution du 04 juillet 1986 de Monsieur NOBA SEHR ;
- *la lettre d'attribution du 15 janvier 2003 de madame BOKA JEANNE; le permis de construire de madame BOKA JEANNE ;
- *le jugement n°167 du 20 mai 2015 attaqué ;
- *l'acte d'appel enregistré au Rôle sous le numéro (RG N°2352/15)
- *l'assignation en intervention forcée enregistré sous (RG N°298/16)

Vu **l'arrêt avant dire droit n°194 du 25 avril 2017** ayant :

- ordonné la jonction des procédures RG N°2352/15 et 298/16 ;
- déclaré recevables, tant l'appel principal de madame BOKA JEANNE que l'intervention forcée de l'ETAT DE COTE D'IVOIRE et de la COMMUNE DE GRAND BASSAM ;
- ordonné une expertise immobilière des constructions réalisées sur le lot litigieux;

Vu le **second arrêt avant dire droit n°253 du 20 mars 2018** ayant désigné un nouvel expert immobilier à l'effet de poursuivre la réalisation de l'expertise ;

Vu le rapport d'expertise immobilière du 27 septembre 2018 ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 08 janvier 2018 tendant à la réformation du jugement attaqué;

Oui les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSÉ DU LITIGE

Le Préfet de Grand Bassam a attribué aux parties litigantes (NOBA SEHR et BOKA NDRI JEANNE), deux parcelles de terrain urbain, sises au quartier CAFOP, Commune de Grand Bassam, d'une superficie de 1200 m² chacune, formant deux (02) lots différents:

- **le lot N°1474 ilot n°156** attribué à Monsieur NOBA SEHR, par lettre du 04 juillet 1986;



- le lot N°1480 ilot n°157 attribué à madame KANGAH épouse BOKA NDRI JEANNE, par lettre du 15 janvier 2003;

Affirmant avoir été trompée par les Services Techniques de la Mairie de Grand Bassam, qui lui ont indiqué le lot N°1474 ilot n°156 attribué à monsieur NOBA SEHR, comme étant le sien, madame KANGAH épouse BOKA N'DRI JEANNE, a érigé une villa sur **ledit lot**;

Dénonçant l'occupation du lot à lui attribué, entreprise par madame BOKA NDRI JEANNE, monsieur NOBA SEHR va l'assigner celle-ci, à deux reprises par devant la Section de Tribunal de Grand Bassam ;

PROCEDURES DE PREMIERE INSTANCE :

1°-Première Procédure :

Par un premier acte d'huissier de justice du 10 mai 2012, monsieur NOBA SEHR a assigné madame BOKA N'DRI JEANNE, en expulsion du **lot N°1474 ilot n°156** sous le bénéfice de l'exécution provisoire de la décision à intervenir;

Par jugement avant dire droit n°204 du 24 juillet 2013, la Section de Tribunal de Grand Bassam a ordonné une mise en état ainsi qu'une expertise immobilière à l'effet d'évaluer la plus-value dont a augmenté le terrain d'une part, et déterminer le coût des matériaux et de la main d'œuvre du bâtiment construit d'autre part ;

2°-Deuxième Procédure :

Par un second acte d'huissier de justice du 29 décembre 2014, monsieur NOBA SEHR a assigné derechef MADAME BOKA NDRI JEANNE et la MAIRIE DE GRAND BASSAM, par devant la Section de Tribunal de Grand Bassam à l'effet d'entendre ladite juridiction :

- ordonner le déguerpissement de celle-ci du lot N°1474 ilot n°156 ;
- ordonner la démolition des constructions y érigées, sous astreinte comminatoire de 200.000 francs CFA par jour de retard ;
- condamner solidairement celle-ci, avec la MAIRIE DE GRAND BASSAM à lui payer la somme de 50.000.000 francs CFA, à titre de dommages intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

En réplique, madame BOKA JEANNE a plaidé au fond, sa bonne foi, en excipant de l'erreur commise par les Services Techniques de la Mairie de Grand Bassam, lesquels lui ont indiqué l'emplacement d'un lot autre que le sien ;

Aussi a-t-elle sollicité reconventionnellement, la réalisation d'une expertise immobilière, à l'effet d'évaluer le coût de ses impenses, sur le fondement de l'article 555 du code civil, dans l'hypothèse de l'admission par le Tribunal, de la demande en déguerpissement formulée à son encontre ;

Dans ses ultimes conclusions, elle a soulevé en la forme, l'irrecevabilité de l'action de monsieur NOBA SEHR, pour cause d'autorité de la chose jugée (la Section du Tribunal de Grand Bassam saisie en 2012 d'une demande en expulsion);

Statuant sur le mérite de cette nouvelle assignation, la Section de Tribunal de Grand Bassam saisie, a rendu le jugement attaqué n°167 du 20 mai 2015 dont le dispositif est ci-dessous résumé:

Rejette l'exception d'irrecevabilité tirée de l'autorité de la chose jugée, comme non présentée in limine litis ;

Déclare NOBA SEHR irrecevable en son action dirigée contre la MAIRIE DE GRAND BASSAM, pour absence de personnalité juridique ;

Déclare NOBA SEHR recevable par contre, en son action dirigée contre madame BOKA JEANNE;

L'y dit partiellement fondé ;

Ordonne le déguerpissement de madame BOKA JEANNE, du lot N°1474 ilot n°156;

Le déboute du surplus de ses demandes ; Condamne la défenderesse aux dépens ;

PROCEDURE D'APPEL

Par acte d'huissier de justice du 08 juillet 2015 enregistré au Rôle Général, sous le numéro RG N°2352/15, madame BOKA JEANNE a relevé **appel** principal du jugement de déguerpissement sus référencé à l'effet d'en obtenir infirmation ;

Par un second acte d'huissier de justice du 22 février 2016 enregistré au Rôle Général, sous le numéro RG N°298/16, madame BOKA JEANNE a assigné **en intervention forcée** la COMMUNE DE GRAND BASSAM et l'ETAT DE COTE D'IVOIRE aux fins de confirmation de l'erreur commise dans l'indication du lot ;



Au soutien de son appel principal, madame BOKA JEANNE fait grief aux premiers juges d'avoir omis de statuer sur sa demande reconventionnelle aux fins de remboursement des impenses réalisées sur le lot litigieux;

Depuis l'année 2003, date de la fin des constructions érigées sur le lot litigieux, indique-t-elle, ce n'est qu'en 2012, que monsieur NOBA SEHR est apparu, pour revendiquer sa qualité d'attributaire dudit lot ;

Excipant de sa bonne foi, elle sollicite de la Cour, la condamnation de monsieur NOBA SEHR à lui rembourser le coût de ses matériaux et de la main d'œuvre évalués à dire d'expert, Si la Cour entendait confirmer la mesure de déguerpissement prononcée à son encontre;

En réplique, monsieur NOBA SEHR conclut au débouté de l'appel de madame BOKA JEANNE, en plaidant à nouveau, la mauvaise foi de celle-ci, d'autant que celle-ci ne rapporte aucune preuve de l'erreur commise par les Agents des Services Techniques de la Mairie de Grand Bassam ;

Aussi, a-t-il, formé appel incident, à l'effet d'entendre la Cour, faire droit à ses demandes en démolition et paiement de dommages intérêts, rejetées par les premiers juges ;

En réponse, madame BOKA JEANNE a soulevé l'irrecevabilité de cet appel incident, au motif que monsieur NOBA SEHR, l'intimé a acquiescé au jugement de déguerpissement attaqué ;

Le Ministère Public a reçu derechef, communication du dossier et conclu le 23 décembre 2016 à la réalisation d'une mise en état ;

Par **un premier arrêt avant dire droit n°194 du 25 avril 2017**, la Cour d'Appel d'Abidjan, autrement composée a :

-ordonné la jonction des procédures RG N°2352/15 et 298/16 ;

-déclaré madame BOKA JEANNE recevable en son appel ;

-déclaré recevable l'intervention forcée de l'ETAT DE COTE D'IVOIRE et de la COMMUNE DE GRAND BASSAM ;

-admis la bonne foi de dame BOKA JEANNE ;

-ordonné une expertise immobilière à l'effet de déterminer la valeur des constructions réalisées sur le lot n°1474 ilot 156 litigieux.

-désigné monsieur SERI AGOUA, es qualité d'expert immobilier pour y procéder;

Par **un second arrêt avant dire droit n°253 du 20 mars 2018**, la Cour d'Appel d'Abidjan, autrement composée a :

-désigné monsieur TIETIE BEHI PIERRE, Expert Immobilier, aux lieux et place de monsieur SERI AGOUA, décédé, à l'effet de réaliser la mission précédemment confié audit expert;

Le 27 septembre 2018, l'expert TIETIE BEHI PIERRE a produit son rapport d'expertise, duquel il résulte que dame BOKA JEANNE a construit sur le lot litigieux, une villa de (05) pièces et de deux (02) bâtiments annexes **inachevés** dont la valeur est estimée à la somme de 95.776.000 francs CFA ;

Ce fut sur ces entrefaites que le Ministère Public a reçu à nouveau communication de la procédure et conclut au déguerpissement de dame BOKA JEANNE, la démolition de ses constructions, et la condamnation de monsieur NOBA SEHR à lui rembourser la somme de 95.776.000 francs CFA représentant la valeur desdites constructions ;

SUR CE

- **SUR LE CARACTERE DE LA DECISION**

Monsieur NOBA SEHR ayant eu connaissance de la procédure, il sied de statuer contradictoirement ;

- **SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL PRINCIPAL & L'INTERVENTION FORCEE**

Par **arrêt avant dire droit n°194 du 25 avril 2017**, la Cour d'Appel d'Abidjan a déclaré recevables, tant l'appel principal de madame BOKA JEANNE que l'intervention forcée de l'ETAT DE COTE D'IVOIRE et de la COMMUNE DE GRAND BASSAM ; Aussi, convient-il de s'en rapporter ;

- **SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL INCIDENT DE NOBA SEHR**

Il n'est pas contesté que monsieur NOBA SEHR a relevé **appel incident** du jugement de déguerpissement déferé, à l'effet d'entendre la Cour, réformer ledit jugement pour avoir rejeté ses demandes en démolition et paiement de dommages intérêts ;

Aucune preuve de l'acquiescement de monsieur NOBA SEHR audit jugement n'ayant été rapportée par madame BOKA JEANNE, il sied de rejeter l'exception d'irrecevabilité par elle soulevée, et partant, de déclarer recevable, le présent appel incident ;

AU FOND

SUR L'OMISSION DE STATUER

Commet un infra petita par omission de statuer, la juridiction qui manque à son obligation de se prononcer sur une prétention ou sur des chefs de demande ou qui tranche la demande principale, en négligeant de décider une des demandes subsidiaires ;

Il n'est pas contesté que dame BOKA JEANNE a formulé à rencontre de monsieur NOBA SEHR une demande reconventionnelle en remboursement des impenses ;

Cependant, il ne transparaît ni de la motivation des premiers juges, ni du dispositif du jugement attaqué, trace du règlement de **la recevabilité et du bien-fondé ou non** de ladite reconventionnelle ;

Il sied donc de constater, comme l'a soulevé à bon droit, dame BOKA JEANNE, que les premiers juges ont omis de statuer et partant d'annuler le jugement attaqué, non sans évoquer la cause à eux soumise ;

• STATUANT SUREVOCATION

En la forme :

D'abord, la Mairie de Grand Bassam ne disposant pas de la personnalité juridique, il sied de déclarer monsieur NOBA SEHR, irrecevable, en son action dirigée contre celle-ci, pour défaut de capacité à défendre ;

Ensuite, madame BOKA JEANNE ayant soulevé l'irrecevabilité de l'action principale dirigée contre elle, pour cause d'autorité de la chose jugée, après avoir plaidé au fond, il y a lieu de rejeter cette fin de non-recevoir et de déclarer recevable ladite action de monsieur BOKA SEHR ;

Enfin, la demande reconventionnelle de dame BOKA JEANNE ayant par contre été régulièrement formée, il convient de la recevoir ;

Au fond :

Sur le déguerpissement :

Il résulte des dispositions de l'article 543 du code civil, qu'on peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou simple droit de jouissance ou simplement des services fonciers à prétendre ;

Il n'est pas contesté par madame BOKA JEANNE que la lettre d'attribution du 04 juillet 1986, attribuant le lot N°1474 ilot n°156 litigieux à Monsieur NOBA SEHR, lui confère un droit de jouissance exclusif dudit lot;

Dans ces conditions, à l'effet de sanctionner la négation du droit de jouissance du demandeur, il convient d'ordonner le déguerpissement de dame BOKA JEANNE, du lot N°1474 ilot n°156 d'une superficie de 1200 m2 sis au quartier CAFOP, Commune de Grand Bassam, qu'elle occupe, sans titre ni droit, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Sur les dommages Intérêts :

La responsabilité civile délictuelle ne peut être admise qu'en cas de faute prouvée;

La bonne foi de dame BOKA JEANNE ayant été admise par la Cour, par arrêt avant dire droit n°194 du 25 avril 2017, il y a lieu de débouter monsieur NOBA SEHR de sa demande en paiement de dommages intérêts ;

Sur la démolition

Il résulte de l'article 555 du code civil, que c'est le propriétaire du fonds qui a le droit de réclamer la suppression des constructions érigées sur ledit fond, par un tiers ;

Il faut en déduire que la démolition ne peut être prononcée qu'au profit du propriétaire du bien immobilier, en raison de la gravité de cette mesure ;

Or, monsieur NOBA SEHR ne conteste pas que le lot N°1474 ilot n°156 litigieux, dont il n'est qu'attributaire, est un bien immobilier appartenant à l'ETAT DE COTE D'IVOIRE; Il y a donc lieu de le débouter de sa demande en démolition ;

Sur la demande reconventionnelle en remboursement des impenses

Il résulte de l'article 555 du code civil, que le remboursement de la valeur des matériaux de constructions utilisés pour la réalisation des impenses est autorisé dans l'hypothèse de la bonne foi, du tiers constructeur ;

Il résulte des précédemment que madame BOKA JEANNE est de bonne foi, pour avoir été trompée par l'Administration Communale;

Cependant, en raison de l'inachèvement des constructions, de la vétusté des matériaux utilisés, dont l'énumération et les coûts non pas été précisés par l'expert immobilier désigné, il sied de ne condamner monsieur NOBA SEHR, à ne payer à madame BOKA JEANNE, que la somme de trente millions (30.000.000) francs CFA, à titre de remboursement des impenses ;

- SUR LES DEPENS

Les parties litigantes succombant, il convient de leur faire supporter les dépens, chacun pour moitié;

PARCES MOTIFS

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

S'en rapporte aux arrêts avant dire droit n°194 du 25 avril 2017 et n°253 du 20 mars 2018 ayant déclaré recevables, tant l'appel principal de madame BOKA JEANNE que l'intervention forcée de l'ETAT DE COTE D'IVOIRE et de la COMMUNE DE GRAND BASSAM ;

Déclare monsieur NOBA SEHR recevable en son appel incident ;

Annule le jugement civil n°167 du 20 mai 2015 attaqué, pour omission de statuer ;

EVOQUANT

EN LA FORME


- Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ;
- Déclare irrecevable l'action de monsieur NOBA SEHR initiée à l'encontre de la MAIRIE DE GRAND BASSAM, pour défaut de capacité à défendre ;
- Déclare cependant recevables, tant l'action principale de NOBA SEHR dirigée contre dame BOKA JEANNE que la demande reconventionnelle de celle-ci ;

AU FOND

- Les y dit partiellement fondés ;
- Ordonne déguerpissement de dame BOKA JEANNE, du lot N1474 ilot n°156 d'une superficie de 1200 m2 sis au quartier CAFOP, Commune de Grand Bassam, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;
- Condamne cependant à raison de la bonne foi de dame BOKA JEANNE, monsieur NOBA SEHR à lui payer, la somme de trente millions (30.000.000) à titre de remboursement des impenses ;
- Les déboute du surplus de leurs demandes respectives ;
- Met les dépens à la charge des parties, chacune pour moitié ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



110339760

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 SEP 2019
REGISTRE A J. Vol. 15 F° 68
N° 1407 Bord 56, 68
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

