

K.R

ARRET N° 876
DU 28/12/2018

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

BONI KOFFI ERNEST
(Me N'GUETTA GERARD)
C/

LA SOCIETE DE GESTION
DU PATRIMOINE
IMMOBILIÈRE DE L'ETAT
(SOGEPIE)

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

Expédition délivrée le 24/12/2019.

à SOGEPIE

GROSSE
EXPÉDITION
Délivrée le 27/12/2019
à Me N'GUETTA G.

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

PREMIERE CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU VENDREDI 28 DECEMBRE 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, Première Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt huit décembre deux mil dix huit à laquelle siégeaient :

Monsieur DADJE CELESTIN Président de Chambre,
PRESIDENT ;

Monsieur Madame ATTE KOKO EPSE OGNI SEKA ANGELINE et MAO CHAULT CHANTAL, Conseillers à la Cour,

Membres ;

Avec l'assistance de Maître KOUASSI ADJOH BAH ROMAINE, Attaché des Greffes et Parquets,

Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur BONI KOFFI Ernest, né le 02 novembre 1954 à Agboville, préfet de Région, domicilié à Abidjan, II Plateaux ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Me N'GUETTA Gérard, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

LA Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat, en abrégée SOGEPIE, Etablissement à caractère industriel et commercial, dont le siège social est sis au Plateau angle Avenue Docteur Jamot et Boulevard Clozel, BP V 263 Abidjan, tel : 20 21 04 96, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, demeurant au siège de la dite société ;

INTIMEE ;

Comparaissant et concluant en personne ;

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 : Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n° 276 en date du 02 juin 2016, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 13 avril 2017, monsieur BONI KOFFI Ernest, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné la société de gestion du patrimoine immobilier de l'état en abrégé SOGEPIE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 28 avril 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° 579 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs 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 08 juin 2018 a conclu qu'il plaise à la cour confirmer la décision entreprise et 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 28 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 28 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier RG 579/17 ;

Oui les parties en leurs, demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère Public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Il s'énonce des pièces du dossier que par exploit d'huissier en date du 11 février 2015, monsieur BONI KOFFI Ernest a fait assigner la

Société de Gestion du Patrimoine de l'Etat, en abrégé SOGEPIE, devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau à l'effet de dire et juger que l'expulsion par la SOGEPIE à son encontre est irrégulière et abusive ;

-Ordonner sa réintégration dans la villa litigieuse ;

-Dire que la vente de la villa n° 572 intervenue entre les parties et lui est parfaite ;

A l'appui de son action, monsieur BONI KOFFI Ernest soutient que dans le cadre de ses fonctions administratives, il a été affecté à la villa n°572 sise à Cocody les Deux Plateaux SIDEKI le 1er avril 1997 ;

Que dans le cadre d'une cession du patrimoine immobilier de l'Etat, la vente de cette villa lui a été proposée moyennant le paiement de la somme de 7 478 500 FCFA au comptant ou celle de 10 469 900 FCFA par paiements échelonnés ;

Il affirme avoir opté pour un paiement au comptant et à ce titre, a versé la somme de 3 000 000 FCFA de sorte qu'il restait devoir celle de 4 478 500 FCFA le 25 mai 1998 ; Cependant contre toute attente la SOGEPIE lui a signifié un acte

f administratif d'expulsion de la villa n° 572 sise à Cocody les Deux Plateaux SIDEKI ;

Il précise que depuis son expulsion, ledit logement est resté inoccupé dans un état de délabrement avancé, raison pour laquelle il a initié le 04 novembre 2014 une action judiciaire en réintégration ; Suite à cette action, la SOGEPIE a émis le souhait de trouver une solution amiable à leur litige et l'a donc invité à s'acquitter de la somme reliquataire en sus des pénalités de retard ;

Il prétend s'être exécuté, mais à sa grande surprise, la SOGEPIE a refusé de réceptionner le chèque qu'il a libellé à cet effet, au motif qu'elle ne lui reconnaît pas la qualité d'acquéreur au regard des données figurant dans ses livres et que s'est par erreur que la correspondance du 31 décembre 2014 lui avait été adressée ;

Estimant cette expulsion irrégulière, il a saisi le Tribunal d'Abidjan-Plateau en réintégration et en validation de la vente intervenue entre les parties ;

Sur cette assignation, le Tribunal a par jugement n° 276 du 02 juin 2016 statué dans la cause en ces termes ;

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

En la forme

Rejette les exceptions d'irrecevabilité et d'incompétence soulevées ;

Au fond

Déclare mal fondées et rejette comme telles, les demandes tant principales que reconventionnelles de BONI KOFFI Ernest et de la SOGEPIE ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés de moitié par chacune des parties » ;

Suivant exploit d'huissier en date du 13 avril 2017, monsieur BONI KOFFI Ernest, par le biais de son avocat a relevé appel du jugement entrepris ;

Au soutien de son appel, il expose que dans le cadre de ses fonctions administratives, un logement de fonction situé à Cocody les Deux Plateaux, lui a été affecté puis proposé moyennant un paiement au comptant ou par tempérament ;

Il affirme avoir opté pour un paiement au comptant en versant la somme de 3 000 000 FCFA, de sorte qu'il restait devoir la somme de 4 478 500 FCFA ;

Il explique que contre toute attente, la SOGEPIE agissant en lieu et place du Service des logements et bâtiments administratifs du Ministère de l'Environnement lui a notifié un acte d'administration d'expulsion de la villa n° 572 sise à Cocody Les Deux Plateaux, au motif qu'il n'a pas soldé le prix de cession de la villa litigieuse ;

Il poursuit pour dire que depuis son expulsion, ledit logement est resté inoccupé, ce pourquoi le 04 novembre 2014 assigné la SOGEPIE en réintégration motif pris de ce que le Directeur Général de SOGEPIE, EPIC n'ayant pas la qualité d'autorité administrative, l'acte émis par lui a été abusivement qualifié d'administratif alors qu'il ne s'agit que d'un simple acte privé ;

Par conséquent, l'expulsion ordonnée sans aucune décision de justice constitue une voie de fait qui doit être sanctionnée par la réintégration de l'appelant ; En outre, il fait grief au premier juge d'avoir estimé que l'action en réintégration était frappée de forclusion, alors qu'aucun texte ne prévoit de délai pour agir en réintégration hormis la prescription trentenaire ;En outre, l'action en réintégration lorsqu'elle est sollicitée pour un logement occupé se résout nécessairement en dommages intérêts ;

Or en l'espèce tel n'est pas le cas, le local litigieux étant encore vacant.

Dès lors, il y a lieu de dire que l'argument tiré de la forclusion est sans fondement et d'ordonner sa réintégration dans la villa querellée ; Il termine pour dire que le premier juge n'aurait pas dû refuser de valider la vente intervenue entre les parties au motif qu'il n'était pas compétent pour le faire, alors même que la condition suspensive contenue dans la promesse de vente a été réalisée ;

En réplique, l'intimée fait valoir que dans le cadre d'une opération de cession du patrimoine immobilier de l'Etat, monsieur BONI KOFFI Ernest s'est vu proposer en vente la villa litigieuse ; Deux options s'offrant à lui, celui-ci a opté pour une acquisition au comptant et devrait donc s'acquitter du prix de vente dans un délai de 180 jours à compter du 1er juillet 1997, date de la proposition ;

Cependant ce dernier ne lèvera l'option que presque un an après en effectuant le 25mai 1998 un paiement partiel de 3000 000 FCFA, alors qu'il déclarait opter pour le paiement au comptant ;

Depuis ce versement unique, il n'a plus réagit et face à son inertie la SOGEPIE a procédé le 30 mai 2008 à son expulsion, soit plus de 10 ans après la levée de l'option par l'appelant ;

Estimant son expulsion irrégulière, il a sollicité la réintégration et la validation de la vente de la villa querellée à son profit ; Le Tribunal par jugement n°276 du 02 juin 2016 l'a débouté de cette action ; C'est contre cette décision que monsieur BONI KOFFI Ernest a interjeté appel ;

L'appelant conteste la motivation du premier juge en ce qu'il a estimé que les conditions de la vente n'étaient pas réunies ; En se déterminant ainsi, monsieur BONI KOFFI Ernest entend violer le principe posé par l'article 5 du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières, à savoir que la vente en matière immobilière n'est valable que si elle est passée par devant Notaire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Faute d'avoir satisfait à cette formalité, c'est à bon droit que le premier juge a refusé de ladite vente, laquelle n'a au demeurant jamais eu lieu ;

Pair ailleurs, pour contester la forclusion de son action en réintégration, l'appelant reproche au premier juge d'avoir enfermé cette action dans un délai ;

DES MOTIFS

Suivant exploit d'huissier en date du 16 mai 2017, DIBO GBEHI François a attrait les ayants droit de feu OLIGNIBO Philibert à savoir: OLIGNIBO Martial Charles Thierry, OLIGNIBO Timothée et OLIGNIBO Nincemond Franck Stéphane Dimitri devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement civil contradictoire n° 299/3F du 20 mars 2017 rendu par le Tribunal de[^] Première Instance d'Abidjan Plateau qui a statué comme suit :

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

Rejette le sursis à statuer et la fin de non-recevoir tirée de la règle electa una via ;

Reçoit OULIGNIBO Martial Charles Thierry Gousseamond, OULIGNIBO Timothée et OULIGNIBO Nincemond Franck Stéphane Dimitri en leur action ;

Les y dit bien fondés ;

Dit que les demandeurs sont propriétaires du logement de type E4J formant le lot 388 d'Adjamé Cité Fairmont ;

Ordonne le déguerpissement de DIBO GBEHI François et de tous occupants de son chef du logement de type E4J formant le lot 388 du règlement de copropriété, sise à Adjamé Cité Fairmont appartenant d'une superficie de 217m²;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ; Met les dépens de l'instance à la charge de DIBO GBEHI François » ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel a été relevé dans les forme les forme et délai légaux ;

Qu'il sied de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande de réintégration

Considérant que l'appelant fait grief au premier juge d'avoir estimé que l'action en réintégration était frappée de forclusion alors qu'aucun texte ne prévoit de délai pour agir hormis celui sur la prescription ;

Qu'au contraire, l'intimée soutient pour sa part que cette action est enfermée dans un délai et doit être exercée dans l'année du trouble ; Considérant cependant qu'aux termes de l'article 2262 du code civil, « toutes les actions, tant réelles que personnelles sont prescrites par trente ans ... » ;

En l'espèce, l'action en réintégration introduite par l'appelant doit être considérée comme une action personnelle et donc soumise à la prescription trentenaire et non annale conformément au texte précité, de sorte que monsieur BONI KOFFI Ernest pouvait même dix (07ans) après la levée de l'option introduire une telle action ;

Qu'en jugeant comme il l'a fait, le premier juge a manifestement erré ; qu'il convient d'infirmer sa décision ;

Sur la validité de la vente

Considérant qu'il est reproché à la juridiction de première instance d'avoir refusé de valider la vente, motif pris de ce que le prix convenu n'avait pas été soldé le prix ;

Qu'au sens de l'article 1583 du code civil, la vente est parfaite dès lors qu'il y a accord sur la chose et sur le prix ; en l'espèce, les parties se sont accordées sur les éléments essentiels du contrat de vente ;

En outre, en exécution de ce contrat de vente la SOGEPIE a perçu la somme de 3 000 000 FCA qu'elle détient encore à ce jour ;

Que mieux, cette dernière a même relancé par courrier l'appelant qui lui a présenté un chèque qu'elle a par la suite refusé ;

Considérant que par de tels actes, la condition suspensive contenue dans la promesse de vente s'est réalisée au regard de l'article 1176 du code civil, le premier juge aurait dû valider ladite vente et la déclarer parfaite. Ne l'ayant pas fait, sa décision mérite d'être infirmée ;

Sur les dépens

Considérant que monsieur la SOGEPIE succombe, il y a lieu de lui imputer les dépens ;

PAR SES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière civile et en dernier ressort;

En la forme

Déclare monsieur BONI KOFFI Ernest recevable en son appel ;

Au fond

L'y dit bien fondé;

Infirme le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau ;

Déclare monsieur BONI KOFFI Ernest recevable en son action ;

L'y dit bien fondé ;

Valide la vente intervenue entre monsieur BONI KOFFI Ernest et la SOGEPIE;

Ordonne en conséquence la réintégration de monsieur BONI KOFFI Ernest dans ledit logement

Condamne l'intimé aux dépens.

GRATIS

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jour, mois et an que dessus

Le..... 20 FEV 2019 Et ont signé le Président et le Greffier.

REGISTRE A.J Vol..... 45 F°..... 75

N°..... 317 Bord..... 102

REÇU : GRATIS

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

[Signature]

[Signature]

[Signature]

