

KV

REPUBLICUE DE COTE D'IVOIRE

N°47 CIV/19

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

Union-Discipline-Travail

Du 25/01/2019

ARRET CIVIL

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 25 JANVIER 2019

AFFAIRE

Mme KOFFI BEHEGBHIN
AFFOUE HORTENSE

(Me ROGER DAGO)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, s'étant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi vingt cinq janvier deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

C/

Mme KOUASSI AFFOUE
MONIQUE EPSE KOUASSI
KRA

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs BONHOULI MARCELLIN et AFFOUM
HONORE JACOB, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maître N'GOUAN OLIVE,
Attachée des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

Mme KOFFI BEHEGBHIN AFFOUE HORTENSE,
née le 22 mai 1965 à Bouaké en 1952, de nationalité ivoirienne, Informaticienne, domicilié à Abidjan-Cocody -riviera;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître ROGER DAGO,
avocat à la cour leur conseil ;

D' UNE PART

ET :

GROSSE
EXPEDITION
Livrée, le 09/09/19

-Mme KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KOUASSI KRA, née le 01 janvier 1940, de nationalité ivoirienne, ménagère, domicilié à Abidjan- Marcory;

INTIMEE

Comparant et concluant en personne

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 Yopougon, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°08 du 08 mars 2015, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 26 mai 2016, **Mme KOFFI BEHEGBHIN AFFOUE HORTENSE**, a Déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Mme KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KOUASSI KRA**, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du 24 juin 2016, 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°869 bis de l'an 2016;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 09 novembre 2018, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 18 mai 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

Déclarer les appels principal et incident de madame KOFFI BEHENGHIN AFFOUE HORTENSE et KOUASSI AFFOUE MONIQUE recevables,


Dire l'appel incident mal fondé ;

Dire l'appel, principal partiellement fondé ;

Reformant le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau ;

Dire que les constructions réalisées sur la parcelle litigieuse sont le fait de feu KRA KOUAME PAULIN, défunt époux de l'appelante ;

 2

Désigner tel expert pour évaluer la valeur vénale desdites constructions ;
Confirmer pour le surplus ;
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 25 janvier 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 25 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu un l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'arrêt Avant Dire Droit n°122 CIV du 02 février 2018

Vu le procès verbal de mise en état du 29 mars 2018 ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public après mise en état du 11 mai 2018 tendant à la réformation du jugement de déguerpissement déferé ;

Vu l'ordonnance de clôture de la mise en état du 21 juin 2018 ; Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ; Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSÉ DU LITIGE:

Monsieur KOUASSI KRA MODESTE, marié légalement avec dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE sous le régime de la communauté de biens a obtenu du Ministre de la Construction **une lettre d'attribution** du 17 avril 1980 et un **arrêté de concession provisoire** du 29 décembre 1981 sur une parcelle de terrain urbain, formant le lot n°5127 îlot 483 sise à Yopougon Attié 9^{ème} Tranche Extension, objet du titre foncier n°33.006 de Bingerville;

De l'union légale de monsieur KOUASSI KRA MODESTE et KOUASSI AFFOUE MONIQUE, sont nés plusieurs enfants, au nombre desquels, figure monsieur KRA KOUAME PAULIN;

Sur cette parcelle de terrain concédée à son père KOUASSI KRA MODESTE, monsieur KRA KOUAME PAULIN, également marié légalement avec dame KOFFI BEHEGBIN AFFOUE HORTENSE,



sous le régime de la communauté de biens, a construit des logements donnés en location à des tiers ;

Cependant, décédèrent KOUASSI KRA MODESTE et KRA KOUAME PAULIN, laissant à leur survivance, deux (02) épouses communes en biens, des enfants, la parcelle de terrain et les logements loués dont la gestion immobilière était assurée par dame KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTEN

PROCEDURE DE PREMIER INSTANCE :

Reprochant à sa belle-fille, KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTENSE d'encaisser les loyers sans partage, dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KOUASSI KRA assigna celle-ci le 13 avril 2015, par devant le Tribunal de Première Instance de Yopougon, en déguerpissement et répétition de loyers indûment encaissés, sous le bénéfice de l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Par **jugement civil contradictoire n°08 du 08 mars 2016 assorti de [exécution provisoire]**, ledit Tribunal a ordonné le déguerpissement de dame KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTENSE de la parcelle de terrain litigieuse et rejeté tant l'exception d'irrecevabilité par elle soulevée que sa demande reconventionnelle tendant au remboursement des impenses réalisées sur la parcelle de terrain litigieuse ;

PROCEDURE D'APPEL:

Sollicitant respectivement l'infirmerie du jugement sus référencé, mesdames KOFFI AFFOUE BEHENGGBIN HORTENSE et KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KOUASSI KRA ont relevé appel principal et appel incident ;

Par arrêt avant dire droit n°122 du 02 février 2018 auquel, il y a lieu de se reporter pour plus amples exposés des faits, prétentions et moyens des parties, la Cour d'Appel de ce siège a ordonné une mise en état ;

MISE EN ETAT:

Dame KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTENSE, l'appelante a reconnu que la parcelle de terrain litigieuse avait été attribuée puis concédée à son beau-père, feu KOUASSI KRA MODESTE ;

Cependant, a-t-elle déclaré, les logements loués ont été **construits par feu KRA KOUAME PAULIN, son époux ;**

En vue de régler à l'amiable le litige, comme proposé par le conseiller chargé de la mise en état, elle a consenti à partager les loyers avec sa belle-mère ;

Comparaissant en qualité de témoins, les enfants de dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KOUASSI KRA à savoir : **ZIMIN YAO CLAUDE, KOUASSI AHOU SOLANGE, KOUASSI AHOU ANASTHASIE et ZIMIN AYA ALINE** ont déclaré tous unanimement que les logements loués **ont été construits par feu KRA KOUAME PAULIN;**

-^Quant à dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE, l'intimée, celle-ci a d'abord adhéré à la proposition de conciliation formulée par le conseiller chargé de la mise en état, avant de se rétracter pour revendiquer outre la propriété de la parcelle de terrain, celle de la propriété des logements loués, comme ayant été construit par son défunt époux, KOUASSI KRA MODESTE ;

A l'issue de la mise en état, la procédure a été communiquée au Ministère Public, lequel a conclu au débouté de l'appel incident de dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE, et à la réformation du jugement attaqué, en disant que les constructions ont été réalisées par feu KRA KOUAME PAULIN et désigner un expert, pour évaluer la valeur vénale desdites constructions ;

SURCE

EN LA FORME

• SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE, intimée ayant eu connaissance de la présente procédure, il convient de statuer contradictoirement ;



- SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL PRINCIPAL ET INCIDENT

Par arrêt avant dire droit n°122 du 02 février 2018, la Cour a déclaré recevables tant l'appel principal de madame KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTENSE que l'appel incident de sa belle-mère, KOUASSI AFFOUE MONIQUE; Il convient de s'en rapporter

AU FOND

- SUR L'APPEL INCIDENT DE DAME KOUASSI AFFOUE MONIQUE

Sur la répétition des loyers indûment encaissés

Aux termes de l'article 1376 du code civil, celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu ;

Il est constant comme résultant des courriers adressés aux locataires, l'assignation en résiliation paiement, les contrats de bail, le procès-verbal d'audition de témoin des 23 juin et 14 juillet 2015 dressé par Maître MAHAN BRUNO, Huissier de Justice, les attestations sur l'honneur légalisées du 22 juillet 2015 produits au dossier et des aveux concordant faits lors de la mise en état par l'appelante et les propres enfants de KOUASSI AFFOUE MONIQUE l'intimée, que les logements loués ont été construits par feu KRA KOUAME PAULIN, époux de dame KOFFI BEHEGBIN AFFOUE HORTENSE ;

En ayant encaissé les loyers générés par la location des logements construits par son époux, dame KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTENSE n'a pas reçu indûment paiement;

D'où il suit qu'il y a lieu de déclarer mal fondé l'appel incident de dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE, par confirmation du jugement déferé, rendu sur ce point ;



SUR L'APPEL PRINCIPAL DE DAME KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTENSE

Sur l'exception d'irrecevabilité soulevée pour défaut de qualité à agir

Il résulte de l'article 3-2° du code de procédure civile, que l'action en justice n'est recevable que si le demandeur a la qualité pour agir en justice ;

Il n'est pas contesté que dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE poursuit le déguerpissement de l'appelante, et la répétition des loyers, es qualité d'épouse commune en biens, de feu KOUASSI KRA MODESTE ;

Cependant, à aucun moment de la procédure, dame KOFFI AFFOUE BEHENGGBIN HORTENSE n'a dénié à l'intimée, sa qualité d'épouse commune en biens ;

Or, es qualité, dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KRA KOUASSI dispose bel et bien d'une qualité à agir en revendication de propriété, déguerpissement et paiement;

Dans ces conditions, les premiers juges ont fait une bonne application de la loi, en rejetant l'exception d'irrecevabilité soulevée, pour défaut de qualité à agir ;

Sur l'exception d'irrecevabilité soulevée pour prescription

En matière immobilière, il n'existe de vente d'un bien immobilier qu'autant que celle est conclue par devant notaire ;

Dame KOFFI AFFOUE BEHENGGBIN HORTENSE n'ayant versé aux débats, aucun acte notarié de vente, elle est mal venue à exciper d'une vente conclue entre son beau-père, feu KOUASSI KRA MODESTE et OSSIN AGUIE et ipso jure, de la prescription de l'action en annulation d'une vente; qui n'a jamais existé ;

Dans ces conditions, les premiers juges ont fait une bonne application de la loi, en rejetant l'exception d'irrecevabilité soulevée, pour cause de prescription;

D'où il suit qu'il y a lieu en définitive, de confirmer le jugement rendu sur ce point;



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;

Dame KOFFI BEHENGGBIN AFFOUE sollicite l'infirmerie du jugement attaqué **pour omission de statuer** en ce que lesdits juges ont omis de statuer à la fois sur sa demande de mise en état, formulée en première instance ainsi que sur la demande des ayants droits de son époux, feu KRA KOUAME PAULIN, intervenants volontaires, lesquels sont intervenus en revendication de la propriété de la parcelle de terrain en cause et des impenses y réalisés, concurremment avec leur mère ;

D'une part, en n'ayant pas ordonné la mise en état réclamée par dame KOFFI BEHENGGBIN HORTENSE, laquelle demeure une simple mesure d'instruction, les premiers juges ont usé de leur pouvoir souverain d'appréciation, de sorte qu'une telle entreprise de leur part, ne saurait constituer une omission de statuer, susceptible d'entraîner infirmerie du jugement attaqué ;

D'autre part, en n'ayant pas statué sur l'intervention volontaire principale des ayants droits de feu KRA KOUAME PAULIN, les premiers juges ont lésés les intérêts desdits ayants droits; Ceux-ci ont donc seuls qualité et intérêt à soulever l'omission de statuer ;

Dans ces conditions, il sied de déclarer dame KOFFI BEHENGGBIN AFFOUE irrecevable à soulever en leur lieu et place, cette omission de statuer, en application de la règle « **Nul ne plaide par Procureur** » ;

Aussi, convient-il en définitive, de conclure à l'inexistence d'une omission de statuer et de dire n'y avoir lieu à infirmerie du jugement attaqué, pour ce motif;

De plus, en considération de l'acte de notoriété n°1107 du 26 mai 2015 déterminant la qualité des héritiers de feu KOUASSI KRA MODESTE, produit par l'intimé elle-même, les enfants et petits-enfants de FEU KRA KOUAME PAULIN, possèdent le TITRE d'héritier, par représentation de leur défunt Père ;

Il faut en déduire que les droits de concessionnaire de la parcelle de terrain litigieuse reconnu à feu KOUASSI KRA MODESTE ont été transférés à l'ensemble de ses ayants droits au nombre desquels figurent, feu KOUAME KRA PAULIN et par représentation, ses enfants et petits-enfants ;

Dans ces conditions, ni feu KOUAME KRA PAULIN, ni son épouse, dame KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTENSE, ne peuvent être considérés comme des occupants sans droit ni titre de la parcelle de terrain litigieuse, appartenant de surcroît, à l'ETAT DE COTE D'IVOIRE ;

Ce n'est donc pas à bon droit que les premiers juges ont regardé dame KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTENSE, l'épouse de feu KRA KOUAME PAULIN, comme étant un occupant sans droit ni titre et prononcé son déguerpissement, qui plus est, avec exécution provisoire de ladite mesure ;

D'où il suit qu'il y a lieu d'infirmer le jugement rendu sur ces deux (02) point, et statuant à nouveau, de débouter dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE, de ses demandes en déguerpissement et exécution provisoire ;
Sur la demande en remboursement des impenses

L'appelant ne conteste pas que cette demande avait été formulée dans l'hypothèse de l'admission de son déguerpissement ;

La mesure de déguerpissement de dame KOFFI BEHEGBIN AFFOUE HORTENSE ayant été rétractée, par infirmation du jugement déféré, il sied, pie rejeter, comme dépourvu d'objet, la demande de remboursement des impenses ;

D'où il suit qu'il y a lieu de confirmer le jugement rendu sur ce point, par substitutions de motifs ;

SUR LES DEPENS

Dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE succombant, il convient de lui faire supporter les dépens

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

-S'en rapporte à l'arrêt avant dire droit n°122 du 2 février 2018 ayant déclaré recevables tant l'appel principal de dame KOFFI AFFOUE

BEHENGGBIN HORTENSE que l'appel incident de KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KOUASSI KRA ;

AU FOND

SUR L'APPEL INCIDENT DE DAME KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KOUASSI KRA;

-L'y dit mal fondée ;

-l'en déboute ;

SUR L'APPEL PRINCIPAL DE DAME KOFFI AFFOUE BEHEGBIN HORTENSE

-l'y dit partiellement fondée ;

Réformant

-Déboute dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KOUASSI KRA de son action aux fins de déguerpissement, répétition de loyers indûment encaissée et exécution provisoire;

-Confirme le jugement n°8 du 08 mars 2016 attaqué, en ce qu'il a rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée et la demande reconventionnelle en remboursement des impenses ;

-Condamne dame KOUASSI AFFOUE MONIQUE épouse KOUASSI KRA aux dépens;

En foi de quoi, le 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./.

N° de l'acte: 0339758

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Loi: 03 SEP 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 66
N° 1376 Bord 575 J. 13

REÇU : Vingt quatre mille francs

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