

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° 650/2017 en date du 02 mai 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 27 septembre 2017, monsieur BEBO N'DENI HYACINTHE, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur GOLE BI HUE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 08 décembre 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° 1514 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 15/06/2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

- Confirmer la décision entreprise ;
- 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 21 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 21 décembre 2018, 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 du 30 mai 2018 ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 27 septembre 2017, BEBO N'deni Hyacinthe a relevé appel du jugement civil contradictoire n°650 rendu le 02 mai 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

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

Dit monsieur GOLE Bi Hué recevable en sa demande principale et monsieur BEDO NDENI Hyacinthe en sa demande reconventionnelle ;

Les y dit partiellement fondés ;

Rejette la demande d'autorisation de prouver la fausseté de l'acte sous seing privé ;

Dit que monsieur GOLE Bi Hué demeure le propriétaire de l'appartement SOGEFIA n°4836 Solic, sis à Yopougon Camp militaire face à la petite mosquée ;

Ordonne donc le déguerpissement de monsieur BEDO NDENI Hyacinthe dudit appartement tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne cependant Monsieur GOLE Bi Hué à lui restituer la somme de 2.432.800 FCFA (deux millions quatre cent –trente-deux mille huit cents) au titre du prix d'achat et du reliquat du coût d'acquisition de l'appartement et la somme de 2.000.000(deux millions) à titre de dommages et intérêts ;

Les condamne aux dépens chacun pour moitié ;

Au soutien de son appel, BEBO N'deni Hyacinthe expose que courant 1992, GOLE Bi Hué, propriétaire de l'appartement SOGEFIA n°4836 solic, sis à Yopougon Camp militaire, n'étant plus en mesure de payer les échéances du cout de vente, lui a cédé ledit appartement au prix de 1.600.000 FCFA ;

Il précise qu'il s'est acquitté du prix total de vente convenu et la transaction a été matérialisée par une attestation de cession établie le 23 juillet 1992 dans laquelle il est clairement mentionné « avoir cédé notre appartement n°4836 Solic 4 Yopougon » ; que par la suite, GOLE Bi Hué lui a remis une procuration et sa carte de l'OMOCI afin de procéder à la mutation du titre de propriété ;

Il indique avoir pris possession des lieux et y avoir entrepris des travaux d'aménagement à hauteur de 15.000.000 FCFA ; que cependant, après le solde des échéances du coût de vente de la maison à la société SOGEFIA, il n'a pu procéder à la mutation faute d'avoir obtenu du cédant, la copie de sa carte d'identité;

Il poursuit pour dire qu'il était dans l'attente des pièces, lorsque par jugement dont appel, il a été prononcé la nullité de la vente sur le fondement de l'article 8 de l'annexe fiscale de 1970 ;

Il estime que le juge en se déterminant ainsi, a méconnu les dispositions de

l'article 1625 du code civil portant sur la garantie de la possession paisible de la chose due par le vendeur, garantie en vertu de laquelle, il n'appartient pas au juge de remettre en cause les formes dans lesquelles les parties ont vendu leur bien ;

Il ajoute que le montant de 2.000.000 FCFA alloué au titre des dommages intérêts est insuffisant eu égard aux préjudices subis depuis 1992 et de l'importante plus-value acquise au logement litigieux à la suite de la réalisation des travaux d'aménagement;

Il soutient à cet effet que réattribuer la propriété de l'appartement vendu au cédant 25 ans après la vente constitue pour celui-ci un enrichissement sans cause qui ne peut être compensé que par le paiement à son profit de la somme de 30.000.000 FCFA, représentant la valeur de la maison ;

Il sollicite par conséquent l'infirmité du jugement querellé ou à défaut la condamnation de l'intimé à lui payer les sommes de 30.000.000 FCFA au titre des dommages intérêts pour toutes causes de préjudices confondus sur le fondement de l'article 1382 du code civil et de 2.432.800 FCFA au titre du remboursement de frais d'acquisition;

En réplique, GOLE Bi Hué explique pour sa part, n'avoir jamais conclu de contrat de vente portant sur le logement sus indiqué avec BEBO N'deni Hyacinthe; Il soutient que les actes de vente versés au dossier constituent des faux ;

Il conclut en conséquence au mal fondé de l'appel ;

Il relève appel incident et sollicite la condamnation de l'appelant à lui payer les sommes de 30.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation et de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour dégradation de son immeuble;

Le Ministère public conclut à la confirmation du jugement entrepris ;

DES MOTIFS

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

EN LA FORME

Le jugement n°650 du 02 mai 2017 dont appel a été signifié le 08 septembre 2017 ;

L'appel relevé le 27 septembre 2017, est intervenu dans le délai prescrit par l'article 168 du Code de Procédure Civile ;

Il sied de le déclarer recevable ;

L'appel incident formé par conclusions datées du 08 Décembre 2017 est intervenu conformément aux prescriptions légales ;
Il sied de le recevoir

AU FOND

SUR L'APPEL PRINCIPAL

Sur la validité de l'acte de vente de l'immeuble

Il résulte de l'article 8 de l'annexe fiscale n°70-209 du 20 Mars 1970 que « Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances de cession d'une somme équivalent à plus d'une année de loyers ou fermage non échu, doivent en vue de leur inscription constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue. Ils ne peuvent être authentifiés par le dépôt au rang des minutes d'un notaire. Il en est de même des actes de constitution ou de mainlevée d'hypothèque maritime »

En l'espèce, il résulte de l'examen des pièces du dossier, que les actes de vente ainsi que la convention de cession de l'immeuble intervenue entre les deux parties ont été établies par acte sous seing privé en violation des dispositions susvisées ;

S'agissant d'une nullité d'ordre public, aucune dérogation ne peut y être apportée ;

Il sied dans ces conditions de rejeter le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 1625 du code civil ;

C'est à bon droit que le premier juge a prononcé la nullité de l'acte de vente du 27 octobre 1992 de l'appartement litigieux et ordonné le déguerpissement de BEBO N'deni Hyacinthe;

Sur les dommages et intérêts

GOLE Bi Hué soutient n'avoir commis aucune faute justifiant l'octroi des dommages et intérêts à l'appelant au motif que l'acte sous seing privé de vente ayant servi de fondement à la décision de condamnation est un faux ;

Il est constant ainsi qu'il résulte de ses déclarations GOLE Bi Hué a cédé l'appartement SOGEFIA n°4836 solic, sis à Yopougon Camp militaire à BEBO N'deni Hyacinthe et qu'il avait conscience que cette cession n'est pas conforme aux exigences textuelles ;

Dès lors, la faute de GOLE Bi Hué se trouve établie ;

BEBO N'deni Hyacinthe sollicite le relèvement du montant des dommages et intérêts à hauteur de 30.000.000 FCFA pour tenir compte de la plus-value apporté à l'immeuble litigieux, au cout des travaux et de la main d'œuvre ;

Cependant il ne produit aucun élément attestant ses prétentions ;

Il convient de rejeter cette demande et confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

SUR L'APPEL INCIDENT

Il ressort des dispositions de l'article 175 du code de procédure civile qu'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;

GOLE Bi Hué sollicite la condamnation de l'appelant à lui payer les sommes de 30.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation et 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts; Ces demandes incidentes présentées pour la première fois en cause d'appel, sont des demandes nouvelles qui comme telles doivent être déclarées irrecevables

Sur les dépens

BEBO N'deni Hyacinthe succombe ;

Il convient de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare recevables l'appel principal et l'appel incident ;

AU FOND

Déclare les demandes en paiement des sommes de 30.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation et 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts; irrecevables;

Dit l'appel principal mal fondé ;

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

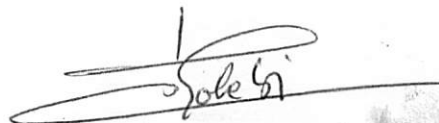
PROCURATION

Je soussigné Monsieur GOLE Bi Hué, Comptable, CNI N°C 0036 6386
77 du 04/07/2009 à Abidjan, donne mandat à mon fils GOLE Jean Huberson,
Etudiant, CNI N°C 0026 1989 49 du 20/06/2009 à Abidjan, afin de me
représenter et suivre mon dossier à la justice.

En foi de quoi, la présente procuration lui est délivrée pour servir et
valoir ce que de droit. /.

Fait à Bonon, le 21 août 2017

Le Mandant



GOLE Bi Hué



Dossier N°: 553 CPL

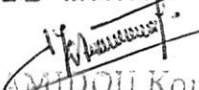
ation de la

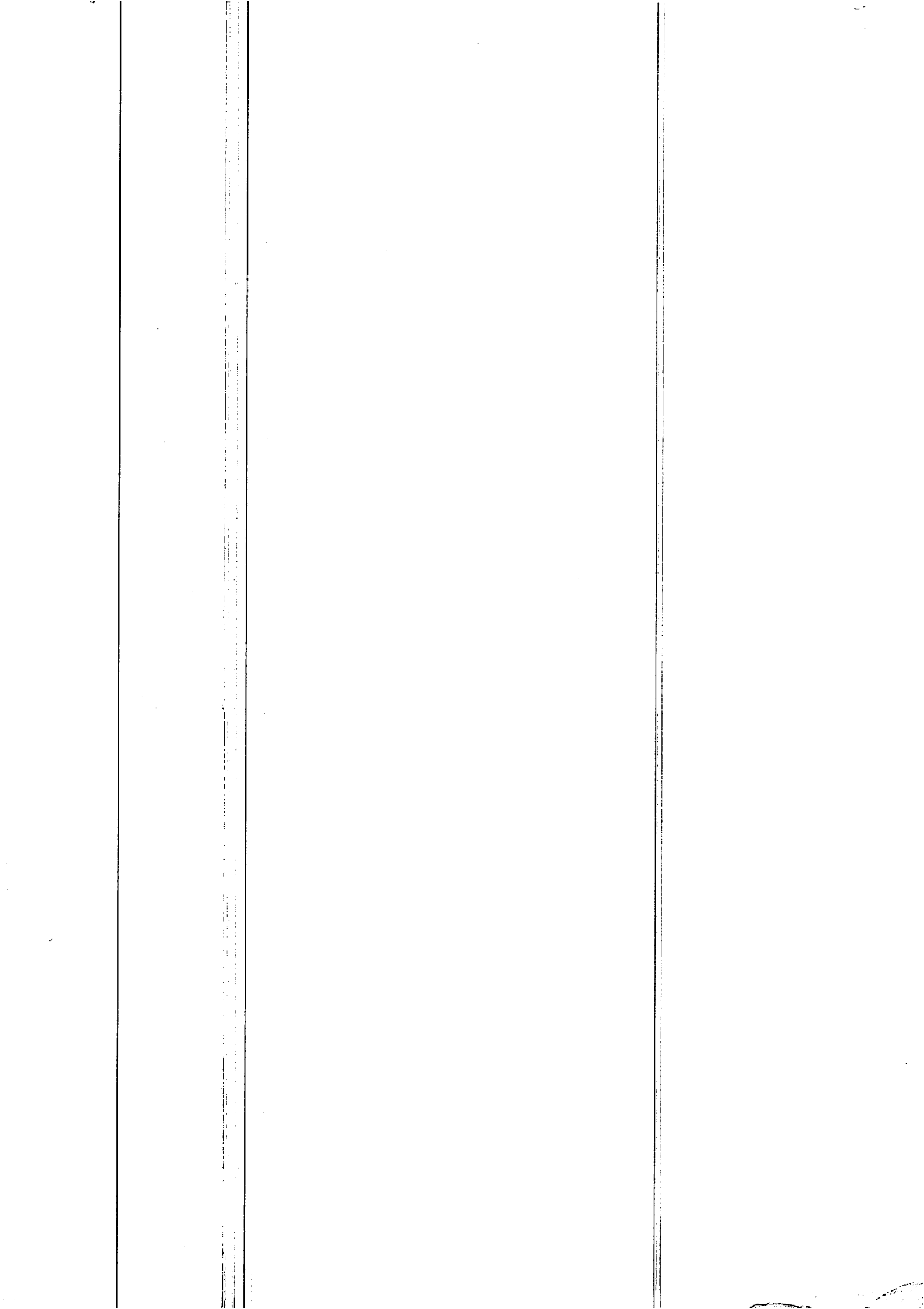
A. GOLE Bi HUE

tre.

ci-contre
21/08/2017

LE MAIRE


MIDOU Kone
2^{ème} Adjoint au Maire
BONON



Condamne BEBO N'deni Hyancinthe aux dépens.

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, le jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

MS 00 28 28 10

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 03 mai 2019
REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 35
N° 755 Bord 24 99
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

