

**GROSSE
EXPEDITION**

Délivrée, le 05/08/19
à Cabinet Ben

N° 160
DU 08/02/2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

**3ème CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE**

AFFAIRE :

Syndicat des Copropriétaires de
la Résidence ZOO Première
Tranche SICOI

SCPA BEDI & GNIMAVO

C/

1-Monsieur DJIRE LASSINA
Kader

2-La Société Ivoirienne de
Construction et de Gestion
Immobilière (SICOI)

SCPA BEIRA-YABLAI & FADIGA

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE
ET COMMERCIALE**

AUDIENCE DU VENDREDI 08 FEVRIER 2019

La troisième chambre civile et administrative
de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du vendredi huit février deux mil
dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame **TIENDAGA Gisèle**, Président de
Chambre, Président ;

Monsieur **KOUAME Georges** et Monsieur
TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **N'GORAN Yao
Mathias**, Greffier ;

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

ENTRE :

**Le Syndicat des Copropriétaires Résidence
du ZOO première tranche SICOI**, ayant son siège
social à Abidjan Cocody les 2 plateaux, immeuble
DOUGBA, 01 BP 345 Abidjan 01, agissant aux
poursuites et diligences du syndic, monsieur
TRAORE Youssouf, lequel a élu domicile en l'étude
de la SCPA BEDI & GNIMAVO, Avocats près la cour
d'appel d'Abidjan plateau y demeurant à Abidjan
Cocody 2 plateau 7ème tranche carrefour Côte
d'Ivoire Télécom, 01 BP 4252 Abidjan 01, tél 22 52
47 64 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la SCPA BEDI &
GNIMAVO, Avocats à la cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

**Et : 1- La Société Ivoirienne de Construction
et de Gestion Immobilière dite SICOI**, Société
Anonyme dont le siège social est sis à Abidjan
Boulevard du Général De Gaulle, immeuble le
MIRADOR Adjamé, 01 BP 1856 Abidjan 01 ;

20 JAN 2019
**GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE**



2-Monsieur DJIRE Lassina Kader, né le 12/08/1965 à Adjamé, Directeur de société, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Cocody Riviera 3 Allabra, 06 BP 2133 Abidjan 06

INTIMES

Représentée et concluant par la SCPA BEIRA-YABLA & FADIGA, Avocat à la Cour, leur 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°**1214 CV 3 F du 21 novembre 2016**, aux qualités de laquelle, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du **27 février 2017**, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Zoo première Tranche SICOGLI déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur DJIRE Lassina Kader et la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGLI, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi **28 avril 2017**, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite sur le Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°**366** de l'an **2017** ;

Appelé à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi **22 juin 2018**, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

2

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le **06 avril 2018** a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer le syndicat des Copropriétaires de la Résidence du ZOO et monsieur Alphonse MONDOU recevables en leur appel ;

Les y dire mal fondés ;

Les en débouter ;

Confirmer le jugement attaqué de ce chef ;

Déclarer monsieur DJIRE Lassina Kader en son appel incident ;

L'y dire également mal fondé ;

L'en débouter ;

Condamner le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence du ZOO DABDAB et Monsieur Alphonse MONDOU, et Monsieur DJIRE Lassina Kader aux dépens chacune des deux parties pour moitié ;

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 vendredi **25 janvier 2019**, délibéré qui a été prorogé jusqu'au **08 février 2019** ;

Advenue l'audience de ce jour, vendredi **08 février 2019**, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions du ministère public ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE



Par acte d'huissier en date du 8 Juin 2016, le Syndicat des copropriétaires de la résidence Zoo première tranche SICOI Cocody-Deux Plateaux a attiré Monsieur Djiré Lassina Kader et la Société Ivoirienne de Construction et de gestion Immobilière (SICOI), SA devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 1214 CIV 3 F rendu le 21 Novembre 2016, par la 3^{ème} formation civile du tribunal de première instance d'Abidjan qui a statué ainsi qu'il suit :

« Déclare Monsieur DJIRE Lassina Kader recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Dit qu'il est propriétaire du terrain urbain non bâti, sis à Abidjan Deux-Plateaux, formant l'îlot 15, lot résidence du Zoo, parcelle III, objet du titre foncier n° 56.618 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Ordonne, en conséquence, le déguerpissement du syndicat des copropriétaires de la résidence du Zoo Dabgab et de Monsieur Alphonse MONDOU dudit terrain, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de leurs chefs ;

Déboute Monsieur DJIRE Lassina Kader pour le surplus ;

Condamne syndicat des copropriétaires de la résidence du Zoo Dabgab et de Monsieur Alphonse MONDOU aux dépens de l'instance ; »

Au soutien de son appel, le Syndicat des copropriétaires de la résidence Zoo première tranche SICOI Cocody-Deux Plateaux expose qu'ils sont depuis plusieurs années, copropriétaires indivisaires des biens

h

immobiliers acquis avec la SICOGI, y compris les espaces verts attenants ;

Il affirme que depuis un certain temps, Monsieur DJIRE Lassina Kader se prévalant d'une vente conclue avec la SICOGI se déclare propriétaire de l'espace vert situé derrière l'immeuble Dabdab et y a même entrepris des travaux de bornage ;

Il indique que pour l'acquisition de cet espace, qui abrite par ailleurs les canalisations d'eau usées et autres dépendances, la SICOGI leur a prélevé la somme de 591 360 francs CFA, en atteste le reçu délivré par celle-ci le 2 Février 1993 et produit au dossier de la procédure ;

Il argue que face à leur détermination à ne pas lui céder leur bien, Monsieur DJIRE Lassina Kader l'a assigné en revendication de propriété et en déguerpissement devant le tribunal de première instance d'Abidjan, qui vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Il estime que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

En effet, il fait valoir que détenant un titre de propriété commun sur l'espace vert, objet du litige, la SICOGI, sauf à ignorer leur droit acquis sur ledit espace, ne pouvait valablement le céder à une tierce personne ;

Il fait savoir par ailleurs, que l'article 1599 du code civil dispose que la vente du bien d'autrui est nulle, de sorte que la vente de son espace vert faite par la SICOGI au profit de l'intimé est de ce fait, nulle ;

C'est pourquoi au regard de ce qui précède, il sollicite l'infirmer du jugement entrepris,

✓

de sorte que statuant à nouveau, la Cour déclare nul et de nul effet la vente intervenue le 27 Septembre 2011 entre la SICOGI et Monsieur DJIRE Lassina Kader ;

Pour sa part, Monsieur DJIRE Lassina Kader expose que suivant acte notarié en date du 27 Septembre 2011, la SICOGI lui a vendu un terrain d'une superficie de 1203 mètres carré situé à Cocody les 2 Plateaux, sur lequel un certificat de propriété lui a été délivré le 19 Juin 2012, par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Cocody ;

Il affirme que désireux d'entrer en jouissance de son terrain, il constatait la présence de plusieurs commerçants qui lui déclaraient y avoir été installés par les copropriétaires de l'immeuble Dabdab, contigu audit terrain ;

Il indique que la SICOGI saisi par le président du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Dabdab aux fins de clarification de la situation réelle du terrain litigieux, répondait à celui-ci, par courrier daté du 11 Janvier 2012, comme suit, *≤ Le terrain a toujours été une réserve foncière, pleine propriété de la SICOGI, objet du titre foncier n° 56618 distinct du terrain sur lequel est bâti l'immeuble Dabdab et formant le titre foncier n° 56835. Aucun document relatif à l'opération Zoo 1^{ère} tranche, immeuble Dabdab, ne mentionne que ce terrain serait la une copropriété de cette opération. En tant que propriétaire, la SICOGI peut en disposer librement....≥ ;*

Il allègue que malgré ce courrier de clarification, le président du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Dabdab notifiât le 29 Juillet 2014, un courrier à la SICOGI, dans lequel, il lui faisait savoir qu'il

avait pris des mesures conservatoires, en mettant leurs fils sur le site litigieux afin d'empêcher le démarrage de tous travaux de construction sur ledit site ;

Il argue que par courrier daté du 22 Septembre 2014, la SICOGI réitérait au syndic le contenu de son précédent courrier et lui précisait que le terrain, objet du litige avait été cédé à monsieur DJIRE Lassina Kader, qui en était désormais le propriétaire ;

Il avance qu'en dépit de tous les courriers de la SICOGI et des pièces justificatives produites tant par celle-ci que par lui-même, les copropriétaires de l'immeuble Dabdab ont érigé une clôture autour du terrain, l'empêchant ainsi d'avoir accès audit terrain, sur lequel, ils avaient installé des commerçants qui leur payaient des redevances ;

Il soutient que face à cette situation, il a assigné les copropriétaires de l'immeuble Dabdab en déguerpissement devant le tribunal d'Abidjan, qui vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Il sollicite par conséquent la confirmation du jugement entrepris ;

En effet, il fait valoir que le règlement de copropriété de l'immeuble Dabdab établi par avant notaire le 20 Avril 1990, indique que ledit immeuble qui fait l'objet du titre foncier n° 56835 de la circonscription foncière de Bingerville, est limité au Nord par une rue, au Sud et à l'Est par le TF n° 27664 et à l'Ouest par le TF n° 56618, qui correspond au titre foncier du terrain objet du litige ;



Il fait savoir par ailleurs, que les copropriétaires de l'immeuble Dabdab ne peuvent se prévaloir d'un quelconque droit acquis sur le terrain, objet du litige, dans la mesure où ledit terrain n'a fait l'objet d'aucune vente à leur profit ;

En outre, fait-il remarquer, alors qu'il détient sur ledit terrain un acte notarié de vente et un certificat de propriété, les appelants eux ne produisent aux débats qu'un simple reçu délivré à un résident, d'où, il ne ressort ni l'objet du paiement ni le terrain concerné ;

Poursuivant, il note que les appelants étant tiers au contrat de vente de l'immeuble, ils n'ont pas qualité à en demander la nullité ;

Terminant, il souligne que malgré les explications de la SICOI et les pièces justificatives produites aux appelants, qui attestent de sa qualité de propriétaire du terrain, objet du litige, ceux-ci l'empêchent de mettre en valeur et d'exploiter depuis courant l'année 2014, ledit terrain, lui créant ainsi un grave préjudice ;

Il sollicite donc incidemment que les appelants soient condamnés à lui payer la somme de 24 000 000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'occupation de son terrain ;

Le Ministère Public a conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur DJIRE Lassina Kader a eu connaissance de la procédure ;

Il sied donc de statuer par arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel principal du Syndicat des copropriétaires de la résidence Zoo première tranche SICOI Cocody-Deux Plateaux, et l'appel incident de Monsieur DJIRE Lassina Kader sont intervenus dans les formes et délais légaux ;

Il sied de les recevoir en leur appel respectif ;

AU FOND

Sur la demande en déguerpissement

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence Zoo première tranche SICOI Cocody-Deux Plateaux estimant que la SICOI a vendu un bien immobilier lui appartenant, sollicite que ladite vente soit déclarée nulle, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1599 du code civil qui dispose que la vente du bien d'autrui est nulle ;

Monsieur DJIRE Lassina Kader pour résister à cette action, fait savoir que les appelants sont tiers au contrat de vente querellé, si bien qu'ils n'ont pas qualité pour en demander la nullité ;

Aux termes de l'article 1135 du code civil, *≤Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121.≥* ;



En l'espèce, il est acquis aux débats que le Syndicat des copropriétaires de la résidence Zoo première tranche SICOI Cocody-Deux Plateaux est tiers au contrat de vente portant sur le terrain, objet du litige, passé entre la SICOI et Monsieur DJIRE Lassina Kader, de sorte qu'il est mal venu à en demander la nullité ;

Par ailleurs, Il résulte des pièces du dossier que contrairement à l'appelant qui ne détient aucun titre lui donnant droit sur le terrain litigieux, Monsieur DJIRE Lassina Kader possède un certificat de propriété, dont la régularité n'est pas contestée;

Ainsi, conformément, à l'article 2 de l'ordonnance n° 2013-481 du 2 Juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, qui dispose que toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministre chargé de la construction et de l'urbanisme, il ya lieu de dire que Monsieur DJIRE Lassina Kader est le propriétaire du terrain un terrain formant le lot résidence zoo parcelle III îlot 15 d'une contenance de 1203 mètres carré situé à Cocody les 2 Plateaux, objet du litige ;

Il convient dans ces conditions de déclarer l'appelant mal fondé en ses prétentions car il occupe sans titre ni droit le terrain querellé, et confirmer le jugement entrepris qui a ordonné son déguerpissement ;

Sur la demande en paiement de dommages-intérêts

Monsieur DJIRE Lassina Kader sollicite le paiement de la somme de 24 000 000 (vingt quatre millions) de francs CFA à titre de

d

dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'occupation de son terrain par les appelants ;

Aux termes de l'article 1382 du code civil, *≤ Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. ≥*

Il est exact que la mise en œuvre de cette responsabilité suppose un fait générateur, un préjudice et un lien de causalité entre le fait générateur et le préjudice ;

En l'espèce, il est acquis aux débats que malgré les explications de la SICOI et les pièces justificatives produites aux appelants et qui attestent que Monsieur DJIRE Lassina Kader est propriétaire du terrain, objet du litige, ceux-ci l'empêchent depuis le courant de l'année 2014, de jouir et de disposer de son bien, lui causant ainsi un grave préjudice, qui perdure jusqu'à ce jour ;

Dès lors, le Syndicat des copropriétaires de la résidence Zoo première tranche SICOI Cocody-Deux Plateaux en occupant et en empêchant en connaissance de cause, le légitime propriétaire, c'est-à-dire Monsieur DJIRE Lassina Kader d'accéder à son terrain et de le mettre en valeur a commis une faute à l'origine du préjudice subi par celui-ci ;

Cette demande quoique fondée dans son principe est excessive quant à son quantum ; Il sied donc eu égard aux circonstances de la cause de la ramener à de justes proportions et de condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence Zoo première tranche SICOI Cocody-Deux Plateaux à payer la somme de 5 000 000 (cinq millions) de francs CFA à

Monsieur DJIRE Lassina Kader pour toutes causes de préjudices confondus ;

Sur les dépens

L'appelant succombe ;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ZOO première tranche SICOGI Cocody-Deux Plateaux et monsieur DJIRE Lassana Kader recevables en leurs appels principal et incident ;

Au fond

Dit le Syndicat des copropriétaires de la Résidence e ZOO Première tranche SICOGI Cocody-Deux Plateaux, mal fondé en son appel ;

Le déboute de ses prétentions ;

Dit par contre Monsieur DJIRE Lassina Kader partiellement fondé ;

Reformant :

Condamne le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ZOO première tranche SICOGI Cocody-Deux Plateaux à payer à Monsieur DJIRE Lassina Kader la somme de 5 000 000 (cinq millions) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Condamne le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ZOO première tranche SICOGI Cocody-Deux Plateaux aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3 ème chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier

$5000000 \times 1,5 = 7500000$ fin

ENREGISTRE A ABIDJAN

Le 30/07/2019

REGISTRE A.J.V. 779 F° 67

N° 792 Bord 370/12

Reçu: *[Signature]*

[Signature]

Le Receveur

[Signature]

[Signature]

[Signature]