

11 OCT 2019  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

CSO  
N°268 ADD  
DU 8/3/2019

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE**

**AFFAIRE :**  
Monsieur GAHA Lehi  
Honoré Balzac  
Cabinet DAKO & GUEU

C/

Monsieur BOKOSSE Kallo  
Stéphane Hermann  
SCPA LEX-WAYS

29/01/20  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

-----  
**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**  
-----

**AUDIENCE DU VENDREDI 08 MARS 2019**

La troisième chambre civile et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi huit mars 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 :** Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac, né le 1<sup>er</sup> janvier 1963 à Diahouin, Ivoirien, Administrateur des Services Financiers à la Douane, domicilié à Abidjan, Yopougon Azito ;

**APPELANT ;**

Représenté et concluant par le cabinet DAKO & GUEU, avocats à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART ;**

**Et :** Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann, né le 06 janvier 1954 à Port-Bouët, Ivoirien, Gestionnaire, domicilié à Cocody Riviera Jardin ;

Représenté et concluant par la SCPA LEX-WAYS, avocats à la Cour son conseil ;

**INTIME ;**

**D'AUTRE PART ;**

Sans que les présentes qualités puissent ni 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°1366 du 25 juillet 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par acte d'appel en date du 30 janvier 2018, Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac déclare interjeter

appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 30 mars 2018, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°551 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 23 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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

Déclarer Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac recevable en son appel ;

L'y dire mal fondé ;

Le débouter de sa demande en condamnation de l'intimé en remboursement de la valeur des impenses ;

Confirmer le » jugement entrepris pour le surplus ;

Le 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 vendredi 15 février 2019, délibéré qui a été prorogé à l'audience du vendredi 08 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 08 mars 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 ;

Ouï 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 30 Janvier 2018, Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac a attiré Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann devant la



juridiction de ce siège pour voir infirmer le jugement civil de défaut n° 1366 rendu le 25 Juillet 2017 par la 2<sup>ème</sup> formation civile A du tribunal de première instance de Yopougon qui a statué ainsi qu'il suit :

*≤Déclare Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann recevable en son action ;*

*L'y dit partiellement fondé;*

*Dit qu'il est le propriétaire du lot n° 1975 îlot n° 136 du lotissement de Niangon-Bite, objet du TF n° 201.615 de la circonscription foncière de Niangon-Lokoa (commune de Yopougon) ;*

*Ordonne le déguerpissement de Monsieur GAHA Lehi dudit lot qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Ordonne la démolition des constructions par lui érigées sur ledit lot à ses frais ;*

*Le condamne à payer à Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann la somme de 5 000 000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;*

*Ordonne l'exécution provisoire ;*

*Le condamne aux dépens ≥;*

Au soutien de son appel, Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac expose avoir acquis le lot n° 1957 îlot n° 136 du lotissement Niangon-Bite, objet du titre foncier n° 201.615 de la circonscription foncière de Niangon Lokoa avec Monsieur IREL, qui a promis lui délivrer après règlement définitif du prix de vente fixé à 5 500 000 francs CFA, les titres de propriété afférents audit lot ;

Il affirme qu'alors qu'il s'attelait à obtenir les documents administratifs afférents au lot qu'il venait d'acquérir et sur lequel il avait commencé à y ériger des constructions, Monsieur BOKOSSE Lucien s'est présenté à lui comme étant le véritable propriétaire dudit lot ;

Il allègue qu'après négociation, Monsieur BOKOSSE Lucien lui a cédé le lot à 20 000 000 de francs CFA et qu'il lui versé le 19 juillet 2016, un acompte de 5 000 000 de francs CFA ;



Il indique que c'est pendant qu'il s'attelait à solder le reliquat du prix d'achat du lot, objet du litige, que le 3 Janvier 2018, un exploit de signification-commandement du jugement dont appel lui a été servi à la requête de Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann ;

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

En effet, il fait valoir qu'il se nomme GAHA Lehi Honoré Balzac et non GAHA LEHI comme mentionné dans le jugement dont appel ;

GAHA Lehi étant distincte de sa personne, il affirme que ledit jugement ne lui est pas opposable, de sorte qu'il doit être mis hors de cause ;

En outre, indique-t-il, il est mentionné dans l'acte d'assignation du 6 Juin 2017 et l'acte de signification-commandement du 3 Janvier 2017, GAHA Lehi et non GAHA Lehi Honoré Balzac ;

Il estime que cette fausse indication de son identité dans les actes susmentionnés équivaut à une absence d'indication de ladite mention, de sorte que lesdits actes doivent être déclarés nuls pour violation des dispositions de l'article 246 du code procédure civile ;

Il fait savoir que c'est à la suite de la cession du lot régulièrement faite à son profit d'abord par Monsieur IRIEL et ensuite par BOKOSSE Lucien contre paiement respectif de la somme de 5 000 000 de francs CFA et d'un acompte de 5 000 000 de francs CFA sur le prix vente fixé à 20 000 000 de francs CFA qu'il a érigé les constructions sur ledit lot ;

Il indique c'est après règlement du prix d'achat qu'il a entrepris les constructions sur le lot qu'il croyait être sa propriété, alors surtout que jusqu'à l'achèvement desdits travaux qui ont duré plusieurs années, il n'a jamais été troublé dans la jouissance de sa parcelle ;

Il affirme que la vente étant parfaite entre les parties, sa bonne foi ne peut être remise en cause, de sorte qu'en cas d'éviction du lot, objet du litige, il a





droit au remboursement des impenses réalisées sur ledit lot, et ce conformément à l'article 555 du code civil ;

Il allègue en outre que n'ayant commis aucune faute en construisant sur son lot, il ne peut être valablement condamné à payer des dommages et intérêts à l'intimé ;

Il sollicite par conséquent, au principal et la forme voir déclarer nuls les actes d'assignation du 6 Juin 2017 et de signification du 3 Janvier 2018 et sa mise hors de cause et au subsidiaire, l'infirmer de la décision entreprise, de sorte que la Cour statuant à nouveau, le déclare occupant de bonne foi, déboute l'intimé de ses demandes en paiement de dommages-intérêts et en démolition des constructions érigées sur le lot, objet du litige et ordonne la désignation d'un expert immobilier en vue d'évaluer le coût des impenses qu'il a réalisé sur ledit lot ;

Pour sa part, Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'appel de Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac motifs pris d'une part de ce qu'il n'est pas partie à l'instance qui a donné lieu au jugement attaqué, puisqu'il affirme lui-même, pièce d'identité à l'appui que GAHA Lehi visé dans ledit jugement est différent de sa personne, de sorte que celui-ci ne lui est pas opposable ;

Et d'autre part, que la décision entreprise ne lui étant pas opposable, il ne justifie d'aucun intérêt légitime à l'infirmer de ladite décision ;

Au fond, il expose qu'il est en vertu de l'arrêté de concession définitive n° 15.4322/MCLAU/DGUF/COD-AO/DAMAS du 11 Septembre 2015, propriétaire du lot n° 1957, îlot n° 136 du lotissement de Niangon-Bite, objet du titre foncier n° 201.615 de la circonscription foncière de Niangon-Lokoa ;

Il affirme qu'ayant constaté à l'occasion d'une visite sur sa parcelle que des constructions y étaient en cours d'érection, il saisissait les services du

<

ministère en charge de la construction, qui adressait en urgence une convocation à l'auteur desdites constructions ;

Il indique que Monsieur GAHA Lehi Honoré, auteur des constructions érigées sur son lot a après négociation accepté d'acquérir ledit lot à 20 000 000 de francs CFA ;

Toutefois, argue-t-il, aux échéances convenues, Monsieur GAHA Lehi Honoré s'est montré défaillant, de sorte que le processus de vente n'a pu aller à son terme ;

Il avance que malgré cet état fait, Monsieur GAHA Lehi Honoré s'est employé à achever ses constructions, de sorte que n'ayant pas d'autres alternatives pour recouvrer son bien, il a saisi en déguerpissement et en paiement de dommages-intérêts le tribunal de Yopougon, 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 monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac et monsieur GAHA Lehi sont la même et unique personne de sorte que les actes d'huissier mandatés par l'intimé ont été régulièrement dressés, le requis ayant été utilement identifié, c'est donc en vain qu'il sollicite la nullité desdits actes et sa mise hors de cause ;

Il fait savoir par ailleurs que monsieur GAHA Lehi ne peut prétendre avoir acquis la propriété du lot litigieux au point d'y ériger un immeuble dans l'intervalle d'une année, sans que la vente prétendument réalisée à son profit n'ait été passée par devant notaire et sans détenir le moindre document attributif de propriété, de sorte que sa mauvaise foi ne faisant l'objet d'aucun doute, c'est à bon droit que le tribunal a ordonné la démolition des constructions qu'il a érigé sur ledit lot et l'a condamné au paiement de la somme de 5 000 000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

2



Il ajoute que n'entendant pas conserver les constructions réalisées par l'appelant sur son lot et vu la mauvaise foi de celui-ci, il sollicite qu'il soit débouté de sa demande en nomination d'un expert immobilier aux fins d'évaluer la valeur des impenses réalisées sur ledit lot, étant entendu que les conditions d'application de l'article 555 du code civil ne sont pas remplies ;

Le Ministère Public a conclu ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann a conclu;

Il sied donc de statuer par arrêt contradictoire ;

#### **Sur la recevabilité de l'appel**

Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac soulève la nullité de l'acte de signification du 03 janvier 2018 et de l'acte d'assignation du 06 juin 2017 pour violation des dispositions de l'article 246 du code procédure civile, commerciale et administrative ;

Il prétend qu'il est distinct du nommé GAHA Lehi mentionné dans ces actes et qu'une telle identification est fausse et équivaut à une absence d'indication des noms et prénoms, de sorte que lesdits actes doivent être déclarés nuls;

Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann en retour, lui oppose l'irrecevabilité de son appel s'il est admis qu'il n'est pas la personne visée dans le jugement civil de défaut attaqué

Il résulte des pièces du dossier de la procédure, notamment du reçu provisoire daté du 19 Juillet 2016 produit par l'appelant, que celui-ci a signé ledit reçu sous l'identité de GAHA Lehi et non celui de GAHA Lehi Honoré Balzac ;

Ainsi, le patronyme « GAHA Lehi » identifie suffisamment l'appelant ;



Il infère que c'est une fausse querelle qui est faite aux actes incriminés ;

Partant, juge que GAHA Lehi et GAHA Lehi Honoré Balzac sont une seule et même personne ; c'est donc en vain que l'appelant sollicite la nullité desdits actes et sa mise hors de cause ;

Ayant été démontré plus haut que GAHA Lehi et GAHA Lehi Honoré Balzac désigne une seule et même personne, il ya lieu de rejeter la fin de non-recevoir excipée et déclarer recevable l'appel interjeté dans les formes et délais légaux ;

### **AU FOND**

#### **Sur la bonne foi de l'appelant**

Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann affirme que Monsieur GAHA Lehi est de mauvaise foi puisqu'il a érigé sur le lot litigieux un immeuble dans l'intervalle d'une année, sans au préalable prendre le soin de conclure la vente par devant notaire et sans détenir le moindre document attributif de propriété ;

Il résulte de l'espèce que l'appelant qui considèrait avoir régulièrement acquis la parcelle litigieuse des mains du nommé IREL avait déjà entrepris des travaux de construction sur celle-ci ;

D'ailleurs, Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann reconnaît que c'est plus tard, lors d'une visite de sa parcelle, qu'il a constaté la présence desdites constructions et a menacé l'appelant de déguerpissement et de démolition ;

Que c'est dans ces circonstances que les parties se sont rapprochées et qu'il a consenti à vendre sa parcelle à l'appelant pour le prix de vingt millions(20.000.000) francs CFA ;

En effet, Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann affirme dans ses écritures du 29 mars 2018, qu'il a accepté de céder son lot à l'appelant moyennant le paiement du prix précité et que cette vente n'a pas pu aller à son terme à cause de la défaillance de l'acquéreur qui n'a pas honoré les échéances convenues;



Etant donné que c'est pendant cette période d'acquisition du lot litigieux que Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac a achevé ses travaux de construction ;

Et qu'il n'est nullement contesté que lors de la réalisation de ces travaux, l'appelant n'a pas été troublé dans la jouissance de la parcelle litigieuse ;

Il y a lieu au regard de ces faits, de convenir qu'au moment de la réalisation des constructions Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac a cru légitimement acquérir la parcelle litigieuse des mains de Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann ;

Dès lors, c'est à tort que l'on dénie à l'appelant sa bonne foi ;

Partant, déboute Monsieur BOKOSSE Kallo Stéphane Hermann de sa demande de démolition des constructions érigées par l'appelant ;

#### **Sur l'indemnité d'éviction**

Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac sollicite au regard de sa bonne foi, la désignation d'un expert immobilier en vue de déterminer le montant des impenses réalisées sur le lot litigieux ;

Il ressort des dispositions de l'article 555 du code civil que le tiers évincé ne peut prétendre à une indemnité d'éviction que s'il est de bonne de foi ;

Il résulte de l'argumentation qui précède que Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac est un occupant de bonne foi ;

Il sied donc d'ordonner avant dire droit, la nomination d'un expert immobilier afin d'évaluer le coût des impenses réalisés sur le lot querellé ;

L'article 67 du code de procédure civile commerciale et administrative disposant que «... la partie qui sollicite l'expertise est tenue de faire l'avance des frais... » ;

Il convient de mettre l'avance des frais d'expertise à la charge de Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac ;

**Sur la demande en paiement de  
dommages-intérêts**

Relativement à la condamnation de l'appelant à payer la somme de 5 000 000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts, il ya lieu de relever que tant la présence de Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac sur le terrain litigieux que les constructions par lui élevées sur celui-ci ne sont pas fautives puisqu'elles sont consécutives à l'accord de cession intervenu entre les parties à l'instance ;

C'est par conséquent à tort que le tribunal a condamné Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac à payer à l'intimé la somme de 5 000 000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Il sied donc d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et statuant à nouveau de débouter l'intimé de ce chef de demande ;

**Sur les dépens**

La procédure n'étant pas achevée ;  
Il sied de réserver les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac recevable en son appel ;

**Avant dire droit :**

Ordonne une expertise immobilière à l'effet d'évaluer les impenses réalisées par Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac sur le lot n°1957 îlot n°136 du lotissement de Niangon-Bite, commune de Yopougon (titre foncier n°201.615 de la circonscription foncière de Niangon Lokoa) ;

Commet pour y procéder Monsieur TIETIE Behi Pierre, expert immobilier, 34, Boulevard de France, Abidjan-Cocody Val Doyen, immeuble Buffon 2, rez de



chaussée porte 15, 01BP5069 Abidjan 01, Tél : 22 48 52 11/22 48 51 90/Cel : 07 57 17 87/05 69 10 18/01 38 46 67/Fax : 22 48 52 11 ;

Dit que l'expert désigné accomplira sa mission sous le contrôle de Monsieur KOUAME Georges, conseiller à la Cour d'Appel de ce siège;

Impartit à l'expert susdit, un délai de trois mois pour déposer son rapport ;

Met l'avance des frais de ladite expertise à la charge de Monsieur GAHA Lehi Honoré Balzac ;

Réserve les dépens de l'instance ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 07 juin 2019;

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

Et ont signé le président et le greffier.

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is a stylized, elongated loop. The signature on the right is a more complex, circular loop with a horizontal line extending from the bottom.