

G.P.

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

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
N°592/2019  
DU 24/05/2019  
R.G. N°2259/2014**

## AFFAIRE:

**UNION DES  
PROPRIETAIRES DES  
LOTS DU SITE DE  
MARCORY ALLIODAN  
NORD-EST (UPROLMANE)  
(SCPA LES OSCARS)**

C/  
-Monsieur DJE BI DJE  
(SCPA NANA-BLEDE  
& Associés)



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

**TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE**

## AUDIENCE DU VENDREDI 24 MAI 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, troisième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-quatre mai deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

- Madame TIENDAGA GISELE**, Président de Chambre, Président ;
  - Messieurs TOURE MAMADOU et N'DRI KOUADIO MAURICE**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **GOURE BI ZAOULI PATRICE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ; A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

## ENTRE :

**-L'UNION DES PROPRIETAIRES DES LOTS DU SITE DE MARCORY ALLIODAN NORD-EST en abrégé (UPROLMANE),** Association déclarée au Ministère de l'intérieur sous le numéro 353/INT/DGAT/DAG/SDVA et publiée au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire sous le numéro 49 du jeudi 08 décembre 2011 dont le siège social est sis à Abidjan Marcory Nord-Est près de l'Hôtel Lagunaire, lot n°2563, îlot n°237, 18 B.P. 2769 Abidjan 18, agissant aux poursuites et diligences de son Président, Monsieur **GNAGNE AGNES JEAN CLAUDE** ;

## **APPELANTE ;**

Représentée et concluant par la SCPA « Les Oscars »,  
Avocat à la Cour, son conseil ;

## D'UNE PART ;

Et:

**-Monsieur DJE BI DJE**, né en 1952 à Konézra/Zuénoula, de nationalité ivoirienne, Mécanicien de formation, Propriétaire immobilier, domicilié à Yopougon sans autres précisions ;

## INTIME ;

Représenté et concluant par la SCPA NANA-BLEDE & Associés, Avocats à la Cour, son 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 civil contradictoire n°538/CIV 3<sup>ème</sup> F du 29 juillet 2014, enregistré à Abidjan-Plateau, (reçu : 18.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 30 octobre 2014, **L'UNION DES PROPRIÉTAIRES DES LOTS DU SITE DE MARCORY ALLIODAN NORD-EST en abrégé (UPROLMANE)** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Monsieur DJE BI DJE** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 14 novembre 2014 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 2259 de l'année 2014;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures, a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites ;

Le Ministère Public a déposé ses conclusions écrites ;

**DROIT :** En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

Revenue après les conclusions écrites du Ministère public, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu le 24 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 24 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

**LA COUR :**

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier du 30 octobre 2014, l'Union des Propriétaires des Lots du site de Marcory Alliodan Nord Est en abrégé UPROLMANE a attiré monsieur DJE BI DJE devant la Cour d'Appel de ce siège pour voir infirmer le jugement n°538 rendu le 29 juillet 2014 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui en la cause a statué comme suit :

« *Déclare UPROLMANE recevable en son action ;*

*Au fond l'y dit mal fondée ;*

*La débute de sa demande en reconnaissance d'attribution des lots issus du morcellement du TF 335 sis à Marcory Alliodan Nord-Est ;*

*La débute du surplus ;*

*La condamne aux dépens ;»*

L'Union des Propriétaires des Lots du site de Marcory Alliodan Nord Est dite UPROLMANE expose qu'il ya une dizaine d'années, monsieur DJE BI DJE a vendu à ses membres des lots issus de sa parcelle ; Que cependant, celui-ci refuse d'établir à leur profit, des promesses de vente notariée et exige de leur part qu'il paie à nouveau le prix de cession ;

Qu'elle estime que cette demande est inacceptable car ses membres se sont déjà acquittés du prix de cession et ont reçu en retour des attestations ;

UPROLMANE poursuivant fait remarquer que ses membres ont bâti sur les parcelles achetées des constructions de sorte qu'elle estime qu'il importe pour eux de protéger leurs acquisitions en contraignant monsieur DJE BI DJE à signer en leur faveur des promesses de vente notariées ;

Elle fait savoir qu'alors que l'intimé n'a élevé aucun moyen de défense, le premier juge lui a opposé d'office la nullité de ses attestations au motif qu'ils n'ont pas été établis par devant notaire en violation de l'article de la loi n°70-209 du 20 mars 1970 portant loi de finances sans au préalable provoquer les observations des parties ; Elle argue de plus que l'article 1605 du code civil fait obligation au vendeur de délivrer à l'acquéreur le titre de propriété ;

Partant, elle estime sa demande visant à ordonner la délivrance des promesses de vente notariée est légitime ;

Elle souligne que le premier juge s'est mépris en se prononçant comme il a fait car il a cru à tort qu'il a été saisi pour reconnaître ses membres comme propriétaires des lots cédés sur la base de simples attestations villageoises ce qui n'est nullement le cas ;

Elle affirme que le tribunal était invité à constater que ses membres ont remis à monsieur DJE BI DJE d'importantes sommes d'argent afin

d'acquérir des lots déterminés sur la parcelle objet du titre foncier 335 située à Marcory Alliodan Nord Est de la circonscription foncière de Bingerville et qu'en retour ils n'ont reçu que des attestations villageoises et des quittances;

Ses membres sollicitent en considération des sommes versées, que monsieur DJE BI DJE leur délivre leur titre de propriété sur le fondement de l'article 1605 du code civil;

Elle sollicite pour toutes ces raisons l'affirmation du jugement entrepris et que la Cour de ce siège statuant à nouveau, ordonne à monsieur DJE BI DJE de leur remettre leurs promesses de vente sous astreinte comminatoire de 5.000.000FCFA par jour de retard ; ordonne en outre la publication au livre foncier des promesses de vente signées par monsieur DJE BI DJE ; condamne enfin monsieur DJE BI DJE aux dépens à distraire au profit de la SCPA LES OSCARS avocats à la Cour aux offres de droit ;

Monsieur DJE BI DJE pour sa part sollicite la confirmation du jugement querellé ;

Il allègue qu'il est propriétaire de plusieurs hectares de terrains objet des titres fonciers n°335 et 4835 de la circonscription foncière de Bingerville situés dans la commune de Marcory ;

Que le 13 avril 2000, il a signé avec l'Agence de Télécommunications de Côte d'Ivoire en abrégé ATCI un protocole d'accord notarié ;

Que toutefois des personnes se réclamant membres d'UPROLMANE ont prétendu être propriétaires de certains de ses lots ;

Qu'à la suite d'une rencontre avec ceux-ci, il a demandé à chaque membre de produire son reçu de paiement ;

Que ceux-ci ont été incapables de s'exécuter ;

Relativement à la violation de l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative, il fait valoir que c'est une faculté qui est offerte au juge de provoquer les observations des parties ;

C'est par conséquent à bon droit que le premier juge a soulevé d'office la nullité des actes sous seing privés ;

S'agissant de la violation de l'article 1605 du code civil, il prétend que l'appelante n'a jamais produit les reçus de paiement des lots que ses membres soutiennent avoir acquis ;

Par ailleurs, il estime que l'appelante doit produire l'acte notarié intervenue entre les parties ; ne pouvant se fonder sur des actes nuls qui n'ont pas été constatés par acte authentique pour ester en justice ;

Que toutes les attestations portent le nom de monsieur N'KOBON DEGBE géomètre technicien ;

Que les attestations d'attribution produites portent des empruntes digitales qui ne peuvent pas lui être attribués sans l'avis d'un expert ;

Que les signatures sur lesdites attestations sont placées au même endroit ce qui laisse planer un doute sur leur auteur ;



Que seul un graphologue pourra éclairer la juridiction de ce siège sur l'auteur des signataires car il ne sait ni lire ni écrire ;

Subsidiairement, il affirme qu'il n'a jamais refusé de délivrer des promesses de vente ;

Que depuis le 07 juin 2012, il a par voie de presse invité tous les acquéreurs des lots à se rendre à l'étude de son notaire avec les pièces justificatives à l'effet de se faire délivrer leur promesse de vente ; que curieusement UPROLMANE ne s'y est pas rendue ;

Que dès lors, il n'est pas fautif comme tente de le faire croire l'appelante ;

Pour toutes ces raisons, il sollicite que l'appelante soit déclarée mal fondée ;

Le Ministère Public, dans ses conclusions du 11 juillet 2018, a requis l'infirmation du jugement attaqué ;

## **LES MOTIFS**

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

Toutes les parties ayant fait valoir leurs moyens ; il convient de statuer contradictoirement.

### **En la forme :**

#### **Sur la recevabilité**

UPROLMANE a relevé appel dans les formes et délais légaux ;  
Il ya lieu de la recevoir ;

### **Au fond**

#### **Sur la violation des dispositions de l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile commerciale et administrative**

UPROLMANE reproche au premier juge d'avoir d'office prononcé la nullité des cessions faites au profit de ses membres sans avoir au préalable provoqué les observations des parties ;

Monsieur DJE BI DJE pour résister à ce moyen prétend que le juge n'a pas pour obligation de recueillir les observations des parties et que l'alinéa 4 de l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative est une faculté offerte au juge afin d'éclairer sa religion sur des points précis ;

L'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile commerciale et administrative dispose que «... aucun moyen, même d'ordre public, non soulevé par les parties ne pourra être examiné sans que celles-ci aient été appelées à présenter leurs observations à cet égard... » ;

Il résulte de cette disposition que le législateur fait obligation au juge de recueillir les observations des parties à l'instance avant l'examen d'office de tout moyen qu'il soit d'ordre public ou non ;

*L*

L'intimé ne conteste pas que le moyen de la nullité des cessions litigieuses a été soulevé d'office par le premier juge sans que les parties aient été appelées à présenter leurs observations sur celui-ci ; Dès lors, il ya lieu de considérer que le premier juge a statué sur une chose non demandée et annuler la décision attaquée ;

### Sur évocation

#### Sur la demande d'établissement des promesses de vente sous astreinte comminatoire

L'appelante sollicite qu'il soit ordonné à monsieur DJE BI DJE de signer au profit de ses membres, leurs promesses de vente par devant notaire sous astreinte comminatoire de 5000.000francs CFA par jour de retard à compter de la décision à intervenir ;

Les membres de l'UPROLMANE pour justifier les cessions intervenues à leur profit produisent des reçus ou quittances délivrés par l'intimé ;

Il résulte des débats que monsieur DJE BI DJE ne conteste pas sérieusement avoir délivré des reçus de paiement pour l'acquisition de lots relevant de sa parcelle puisqu'il affirme dans ses écritures avoir fait un communiqué de presse pour demander à tous les acquéreurs de ses lots de se rendre à l'étude de son notaire avec les pièces justificatives pour se faire délivrer leur promesse de vente ;

Ainsi, il est malvenu à soutenir qu'il n'a pas délivré de reçus aux membres de l'UPROLMANE au motif qu'il ne sait ni lire et ni écrire alors qu'il est produit au dossier un protocole d'accord conclu avec l'Agence des Télécommunications de Côte D'Ivoire signé de ses mains ;

Il ya lieu dans ces conditions d'ordonner à monsieur DJE BI DJE de faire établir par devant notaire les promesses de vente aux membres de l'UPROLMANE qui ont valablement réglé entre ses mains le prix de cession de leurs lots ;

Relativement à l'astreinte, l'appelante ne rapporte pas la preuve de la mauvaise foi de l'intimé ou que son refus est fautif puisqu'il est produit aux débats un communiqué de presse du 07 juin 2012 invitant les acquéreurs des lots de l'intimé à se présenter à l'étude de maître N'GUETTIA BINI KOUAKOU notaire à Abidjan munis de leurs reçus ;

Il convient donc de ne pas assortir la présente décision du paiement d'une astreinte ;

#### Sur la demande de publication des promesses de vente

Il est constant que la publication est faite dans le cadre de la procédure d'acquisition de la propriété d'un bien immeuble après que les conditions légales prescrites aient été accomplies ;

Elle ne relève pas du ressort du vendeur du bien ;

Il ya lieu sur cette base de déclarer l'appelante mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Le présent arrêt étant rendu en dernier ressort ;  
Il ya lieu de dire que la demande d'exécution provisoire est surabondante

Sur les dépens

L'intimé succombant ; il y a lieu de mettre les dépens à sa charge dépens à distraire au profit de la SCPA LES OSCARS, avocats à la cour aux offres de droit;

PAR CES MOTIFS

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

Reçoit l'Union des Propriétaires des lots du site de Marcory Alliodan Nord Est en abrégé UPROLMANE en son appel;

Annule le jugement attaqué

**Evoquant :**

Dit l'appelante partiellement fondée ;

Ordonne à monsieur DJE BI DJE de faire établir les promesses de ventes notariées aux membres de l'UPROLMANE acquéreurs de ses parcelles ;

Déboute l'appelante du surplus de ses prétentions ;

Déclare surabondante la demande d'exécution provisoire ;

Condamne monsieur DJE BI DJE aux dépens à distraire au profit de la SCPA LES OSCARS, avocats à la cour aux offres de droit.

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

N°Rec: 00282823  
D.F: 24.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 17 JUIN 2019.....  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 13  
N° 1156 Bord 438 / 02  
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

