

N° 634
DU 31/05/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE

Monsieur FOFANA Mamadou

SCPA KONE-BOUABRE &
Associés

C/

Madame TRAORE épouse
KABA Houmou

Me TOURE Assanatou



TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 31 MAI 2019

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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur TOURE Mamadou et Monsieur N'DRI Kouadjo Maurice, 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 FOFANA Mamadou, né le 05 juin 1977 à MAN, de nationalité ivoirienne, Mécanicien, domicilié à Abidjan, cél : 49 84 64 07 ;

APPELANT ;

Représentée et concluant par la SCPA KONE-BOUABRE & Associés, Avocats à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

Madame TRAORE épouse KABA Houmou, née le 30 mars 1954 à Abidjan-Treichville, Sage Femme, , de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody Angré 16 BP 524 Abidjan 16

INTIMEE ;

Représentés et concluant par maître TOURE Hassananou, Avocat à la Cour, son conseil ;

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 d'Abidjan-Yopougon statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement n° 812 du 26 juillet 2016 aux qualités duquel , il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 31 janvier 2017, Monsieur FOFANA Mamadou déclare interjeter appel du jugement susnommé et a, par le même exploit assigné Madame TRAORE Epouse KABA Houmou à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 03 mars 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° 309 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 14 décembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 16 novembre 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

- Déclarer monsieur KOUASSI Koffi Arsène recevable en son appel ;
- Dire que la procédure n'est pas en état de recevoir règlement ;
- Ordonne une mise en état aux fins spécifiées ci-dessus ;

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 avant dire droit à l'audience du **31 mai 2019** ;

Advenue l'audience de ce jour **31 mai 2019**, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions;

Vu les conclusions du Ministère Public;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 31 janvier 2017, monsieur FOFANA MAMADOU a attrait madame TRAORE épouse KABA HOUMOU devant la juridiction de ce siège pour relever appel du jugement N°812 rendu le 26 juillet 2016 par le tribunal de première instance de Yopougon dont le dispositif est le suivant:

"Déclare l'action de madame TRAORE épouse KABA HOUMOU recevable;

Déclare recevable la demande reconventionnelle de monsieur FOFANA MAMADOU;

Dit que madame TRAORE épouse KABA HOUMOU est propriétaire de l'espace formant le lot 2229 îlot 99 du lotissement de



Yopougon Niangon-Nord 1ere tranche;

Ordonne en conséquence le déguerpissement de monsieur FOFANA MAMADOU du lot 2229 îlot 99 du lotissement de Yopougon Niangon-Nord 1ere tranche tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Rejette la demande aux fins de démolition des constructions édifiées;

Rejette la demande aux fins de paiement des dommages et intérêts sollicitée par madame TRAORE épouse KABA HOUMOU;

Rejette la demande aux fins de paiement de dommages et intérêts sollicitée par monsieur FOFANA MAMADOU;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision;

Condamne monsieur FOFANA MAMADOU aux dépens."

Monsieur FOFANA MAMADOU explique qu'il a acquis le lot N° 2229 îlot 99 sis à Yopougon Niangon-Nord entre les mains de monsieur CISSE INOUSSA; Il affirme qu'ayant entrepris les travaux de construction d'un immeuble R+4, madame TRAORE épouse KABA s'est présentée pour revendiquer la propriété du terrain; Après des vérifications il s'est avéré qu'elle était effectivement propriétaire du site;

Monsieur FOFANA poursuit en disant que vu les investissements déjà réalisés, il a proposé un règlement amiable à son interlocutrice; C'est ainsi qu'ils se sont retrouvés devant la commission des litiges du ministère de la construction ? où après les négociations, madame TRAORE HOUMOU a accepté de lui céder la parcelle;

Selon l'appelant, un protocole d'accord a été signé sous l'égide de cette commission selon lequel il devait payer la somme de huit millions de francs (8.000.000 FCFA) représentant le prix de la cession dans un délai de trois mois;

Monsieur FOFANA déclare qu'il a versé un acompte de cinq millions de francs (5.000.000 FCFA) mais n'a pu solder à temps à cause des difficultés financières;

C'est ainsi que madame TRAORE HOUMOU l'a assigné devant

le tribunal aux fins de voir ordonner son dégagement et la démolition des constructions érigées sur le lot ; Le juge saisi ayant rendu la décision précitée, il fait appel de ce jugement;

Monsieur FOFANA MAMADOU soutient que c'est à tort que le premier juge pour ordonner son dégagement a déclaré qu'il était un occupant sans titre ni droit dans la mesure où la convention de cession n'a pas été faite par devant notaire;

Pour lui, l'acte établi sous la supervision de la commission des litiges n'est pas un acte de cession mais plutôt un protocole d'accord entre les parties devant aboutir à un règlement amiable de leur contentieux de sorte que l'intervention d'un notaire n'était pas nécessaire ;

Par ailleurs, il expose qu'étant un acquéreur de bonne foi comme l'a reconnu le juge d'instance, des dommages et intérêts doivent lui être accordés pour les impenses réalisées si éventuellement la démolition des constructions était ordonnée et ce sur la base de l'article 555 du code civil;

En outre, l'appelant affirme qu'il n'a commis aucune faute si bien que c'est vainement que son adversaire sollicite sa condamnation à une réparation pécuniaire;

Il termine en disant que madame TRAORE HOUMOU s'est proposée de lui restituer l'acompte de cinq millions de francs qu'il lui avait versé et il demande à la cour de lui donner acte de sa proposition et ordonner le remboursement de cette somme;

Ainsi, il sollicite l'infirmation partielle du jugement attaqué;

En répliques, madame TRAORE épouse KABA HOUMOU explique qu'elle est détentrice de la lettre d'attribution N°2166 en date du 23 mai 1986 portant sur le lot litigieux; Ayant constaté que l'appelant avait entrepris des travaux sur son site et après vérifications de ses documents, celui-ci lui a proposé un règlement amiable; C'est ainsi selon elle, qu'ils se sont retrouvés devant la commission des litiges du ministère de la construction où il a été convenu qu'elle cède son lot contre paiement de la somme de huit millions de francs dans un délai de trois mois.

Elle continue en disant qu'après la signature du protocole



d'accord, monsieur FOFANA lui a versé un acompte de cinq millions de francs et n'a plus fait signe de vie; Le délai de paiement du reliquat ayant expiré, elle a assigné son adversaire devant le tribunal aux fins de voir ordonner son déguerpissement et la démolition de ses constructions, et le juge saisi a fait partiellement droit à sa demande;

En cause d'appel, madame TRAORE HOUMOU expose que son adversaire tente de faire diversion en soutenant que le lot litigieux a été attribué à deux personnes, ce qui n'est pas le cas car elle reste la seule détentrice d'une lettre d'attribution sur la parcelle de sorte que monsieur FOFANA est bien un occupant sans titre ni droit qui doit être déguerpi comme décidé par le premier juge ;

Par ailleurs, relativement à la démolition des constructions édifiées sur le site, l'intimée déclare que le juge d'instance n'est pas allé au bout de sa logique car après l'avoir reconnue comme propriétaire du terrain, la conséquence qui en découle est la démolition des constructions faites par l'occupant illégal ;

En outre, madame TRAORE HOUMOU soutient avoir subi un préjudice énorme du fait de l'occupation illicite de son lot et du non respect des engagements pris par l'appelant de sorte qu'elle est en droit de lui réclamer des dommages et intérêts ;

Enfin, l'intimée réitère sa volonté de restituer l'acompte versé par monsieur FOFANA car elle ne se sent plus liée par le protocole d'accord intervenu entre les parties ;

Elle sollicite donc la confirmation partielle de la décision critiquée ;

Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la Cour, infirmer le jugement querellé

SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi, il est recevable ;



AU FOND

SUR LE DEGUERPISEMENT

Madame TRAORE HOUMOU sollicite le déguerpissement de son adversaire du lot litigieux ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier que madame TRAORE HOUMOU est détentrice d'une lettre d'attribution daté du 23 mai 1986 portant sur le lot 2229 îlot 99 querellé contrairement à son adversaire qui ne dispose d'aucun titre ;

Monsieur FOFANA MAMADOU ne conteste pas ce fait puisqu'il a demandé et obtenu l'intervention de la commission des litiges pour trouver un règlement amiable au litige ;

L'intimée ayant dénoncé le protocole d'accord à la suite du non respect des clauses, elle est donc fondée à demander le déguerpissement de monsieur FOFANA qui est un occupant sans titre ni droit du site désormais;

Il convient donc de dire que c'est à bon droit que le premier juge a tranché dans ce sens ;

SUR LA DEMOLITION

Madame TRAORE HOUMOU sollicite la démolition des constructions érigées par son adversaire sur le site querellé ;

Selon les dispositions de l'article 555 du code civil : « (...) Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, (...) »

Il s'évince de ce texte que pour demander la démolition des constructions, il, faut être propriétaire du lot ;

Aux termes du décret N°2013-482 du 2 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains en son article 2 : « La pleine propriété des terrains urbains du domaine de l'Etat est conférée uniquement par un arrêté de concession définitive. »

En l'espèce, madame TRAORE HOUMOU étant détentrice d'une lettre d'attribution n'est qu'attributaire du lot en cause et non



propriétaire de sorte qu'elle est malvenue à demander la démolition des constructions édifiées par monsieur FOFANA MAMADOU ;

Il sied par conséquent de dire que c'est à bon droit que le juge d'instance l'a débouté de ce chef de demande ;

SUR LES DOMMAGES ET INTERETS

Madame TRAORE HOUMOU sollicite la condamnation de monsieur FOFANA MAMADOU au paiement de dommages et intérêts au motif qu'elle a été privée de la jouissance de son lot du fait de l'occupation illicite de l'appelant ;

Il est exact que la mise en œuvre de la responsabilité civile suppose la réunion de trois conditions à savoir une faute, un préjudice et un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, monsieur FOFANA MAMADOU a occupé le terrain de l'intimée après une cession que lui a faite monsieur CISSE INOUSSA ;

Dès lors, il se croyait légitimement acquéreur de la parcelle litigieuse lorsqu'il y a entamé ses travaux de construction :

Ainsi, son occupation n'était pas fautive ;

Il sied dans ces conditions de dire que c'est à bon droit que le tribunal a débouté madame TRAORE HOUMOU de ce chef de demande ;

SUR LES IMPENSES

Monsieur FOFANA MAMADOU demande la condamnation de l'intimée à lui payer les impenses réalisées sur le site ;

Selon les dispositions de l'article 555 alinéa 3 du code civil : « Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions ; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, ou



de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. »

Il ressort de l'analyse de cet article que l'occupant de bonne foi a droit au remboursement des impenses réalisées sur le site ;

En l'espèce, il est constant que monsieur FOFANA a acquis le lot 2229 îlot 99 entre les mains d'un tiers qui s'est avéré plus tard ne pas être le véritable attributaire de la parcelle ;

En tout état de cause, c'est en se croyant acquéreur légitime du lot litigieux que l'appelant a entrepris les travaux de mise en valeur du site ;

Madame TRAORE HOUMOU qui prétend que son adversaire est de mauvaise foi puisqu'il a continué les travaux après qu'elle se soit présentée à lui, ne produit ni une mise en demeure d'arrêt du chantier ni tout autre document susceptible de corroborer ses dires ;

Ainsi, il y'a lieu de dire que c'est de bonne foi que monsieur FOFANA MAMADOU a érigé des constructions sur le lot de l'intimée et au regard du texte précité faire droit à sa demande de remboursement des impenses réalisées qui s'élèvent à la somme de trente deux millions six cent soixante quatorze mille sept cent six francs (32.674.706 F CFA) à dire d'expert ;

Il convient donc de condamner madame TRAORE HOUMOU au paiement de ce montant ;

SUR LA RESTITUTION DE L'ACOMPTE

Madame TRAORE HOUMOU propose de restituer à monsieur FOFANA MAMADOU la somme de cinq millions qu'elle avait perçue en guise d'acompte dans le cadre de leur protocole de règlement amiable ;

Il convient de lui en donner acte;

SUR LES DEPENS

L'appelant succombant, il y'a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

(Signature)

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

EN LA FORME

Déclare monsieur FOFANA MAMADOU recevable en son appel ;

AU FOND

L'y dit partiellement fondé ;

REFORMANT

Condamne madame TRAORE épouse KABA HOUMOU à payer la somme de 32.674.706(trente deux millions six cent soixante quatorze mille sept cent six) francs CFA au titre des impenses réalisées ;

Lui donne acte de sa proposition de rembourser la somme de 5.000.000(cinq millions) F CFA perçue à titre d'acompte ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Met les dépens à la charge de monsieur FOFANA MAMADOU.

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.

ME 033 9769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 09.01.2019.....
REGISTRE A.J. Vol. 155 F. 20
N°..... 555..... Bord 555 / 555
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

Affouhonet