

O.L

A.D.D. N° 203/19
DU 15/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

Mme KOFFI AMOIN

(Me ANTOINE GEOFFROY
KONAN)

CONTRE

A.D. DE FEU SENADE
BERNARD

(SCPA LEX WAYS)

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 15 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quinze mars deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **TAYORO FRANCK-THIMOTHEE**, Président de Chambre, Président ;

Mme ATTE KOKO ANGELINE épouse OGNI-SEKA et
Mme MAO CHAULT épouse SERI Conseillers à la Cour,
Membres ;

Avec l'assistance de Maître **OUINKE LAURENT**, Greffier :

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

ENTRE : **Mme KOFFI AMOIN**: née le 12 avril 1959 à Bobo S/P de Bouaké, Employé du service Pédiatrie Médicale au CHU de Yopougon, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Yopougon quartier LEM II, appartement 364 îlot II ;

APPELANTE ;

Comparant et concluant par le canal de Me **GEOFFROY KONAN**, Avocat à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;

ET : **Les ayants droit de feu SENADE BERNARD**, désignés ci-après :

1/ **Mme SENADE KPOMAO ALINE PELAGIE** : née le 21 septembre 1980 à Duékoué, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan ;

2/ **M. SENADE NOMALE ERIC RICHMOND** : né le 28 juillet 1982 à Abobo, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

3/ SENADE KPOTEMON SERGE INNOCENT : né le 30 septembre 1984 à Abobo, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

4/ M. SENADE HIPPOLYTE : né le 21 juin 1975 à Duékoué, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

5/Mme SENADE SEAHOULOU CHIMENE : née le 11 septembre 1988 à Adjame 220 logements, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan ;

6/ Mme SENADE MOMBOHI SANDRINE DORA : née le 05 octobre 1990 à Adjame-Williamsville, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan ;

INTIMES ;

Comparant et concluant par le canal de la SCPA LEX WAYS, Avocats 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 des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance de Yopougon statuant en la cause en matière civile en premier ressort, a rendu le jugement civil N 1062 du 20 juin 2017 par la 2^{ème} F CIV. A, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 22 août 2017, Mme KOFFI AMOIN a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné Les ayants droit de feu SENADE BERNARD, désignés ci-après : Mme SENADE KPOMAO

ALINE, M. SENADE NOMALE ERIC, SENADE
KPOTEMON SERGE, M. SENADE HIPPOLYTE, Mme
SENADE SEAHOULOU CHIMENE, Mme SENADE
MOMBOHI SANDRINE DORA à comparaître par devant la
Cour de ce siège à l'audience du vendredi 20 octobre 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° 1408/17 de l'année
2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des
renvois a été utilement retenue le 22 février 2019 sur les pièces,
conclusions écrites et orales des parties ;

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 08 mars 2019 ;

Advenue l'audience, le délibéré a été prorogé à l'audience
de ce jour. Puis, la Cour vidant son délibéré conformément à la
loi, a rendu l'arrêt suivant ;

L A COUR ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs, demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère Public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 22 Août 2017 de Maître MBESSO ADEPO VICTOR, Huissier de justice, dame KOFFI AMOIN a relevé par le biais de son Conseil, appel du jugement civil n° 1062 rendu le 20 juin 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon dont le dispositif est le suivant :

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

Reçoit la demande principale de monsieur SENADE BERNARD et la demande reconventionnelle de madame KOFFI AMOIN ;

Dit monsieur SENADE BERNARD bien fondé en son action ;

Ordonne le déguerpissement de madame KOFFI AMOIN du logement SICOGI n° 364, code 59031, type LEM II. Matricule 24796 sis à Yopougon qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Déclare madame KOFFI AMON bien fondée en sa demande reconventionnelle ;

Condamne monsieur SENADE BERNARD à lui payer la somme de 8 000 000 FCFA (huit millions) de Francs CFA à titre de remboursement d'impenses ;

Ordonne l'exécution provisoire ;

Met les dépens à la charge des deux parties ;»

Qu'au soutien de son appel elle explique que, courant 2004 elle a été informée de la vente d'une maison inachevée appartenant à monsieur BAMBA Moussa ; malgré l'état de délabrement avancé de la maison, elle a décidé de l'acheter et y a entrepris des travaux ; que pour avoir payé le prix de la maison, le vendeur, monsieur BAMBA Moussa lui a remis une attestation de cession ;

Que forte de cette attestation de cession, elle a introduit auprès du Directeur de la SICOGI une demande de mutation en sa faveur qui est restée sans suite alors qu'elle apprend que la maison qu'elle a rénovée est en train d'être vendue à un officier de police par devant Notaire, Maître KOUADIO TIACOH à qui elle a signifié qu'elle a des droits sur cette maison ;

Que malgré toutes ses diligences, monsieur SENADE BERNARD qui se prétendant propriétaire de la villa litigieuse l'a assignée en déguerpissement ; Il produit à l'appui de son action un acte de cession en date du 30 décembre 2011 ;

Qu'elle sollicite la nullité du jugement attaqué en ce que SENADE BERNARD décédé en cours de procédure, le dossier aurait dû être classé au greffe conformément aux dispositions des articles 107, 108 et 109 du code de procédure civile ;

Qu'elle fait en outre observer que l'acte notarié produit au dossier encourt la nullité du fait de la violation des dispositions des articles 35 et 28 de la loi du 12 Août 1969 portant Statut Notarial , l'acte en question n'étant pas revêtu de la signature de toutes les parties qui du reste, ne l'ont pas paraphé ; De plus, le protocole d'accord du 29 novembre 2013 a été rédigé en

l'absence de monsieur BAMBA Moussa et sur la base de l'acte notarié nul de sorte que celui-ci n'est pas valable ;

Qu'elle sollicite pour toutes ces raisons l'infirmation du jugement entrepris ;

Que les Ayants droit de feu SENADE BERNARD soutiennent pour leur part, que par acte de vente notariée en date du 30 novembre 2011, monsieur SENADE BERNARD a acquis le logement n° 364 code 59031, type LEM II, matricule 24796, propriété de la SICOGI sis à Yopougon des mains de monsieur BAMBA Moussa qui en était attributaire ; que suite à cette transaction, il s'est rapproché de la SICOGI pour consolider ses droits sur ledit jugement ; qu'il a ainsi pu obtenir la mutation du logement en son nom, une attestation de vente avec protocole d'accord de cession ;

Que voulant intégrer son nouveau logement, il y a constaté la présence de dame KOFFI AMOIN qui lui a opposé une farouche résistance ; que pour mettre fin à cette occupation illégale, il a saisi le Tribunal de Yopougon qui a rendu le jugement attaqué ;

Que c'est à bon droit que le premier juge a ordonné le déguerpissement de l'appelante qui occupait le logement sans titre ni droit ;

Que contrairement aux allégations de cette dernière, l'acte notarié comporte la signature de toutes les parties qui l'ont paraphé comme en atteste la copie originale ;

Qu'ils sollicitent incidemment l'infirmerie partielle du jugement dans ses dispositions relatives aux impenses réalisées et fixées à 8 000 000 FCFA ; qu'ils demande une expertise immobilière aux frais de l'appelante pour déterminer le montant réel des sommes investies, à défaut de ramener le quantum des impenses à la somme de 1 000 000 FCFA ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés par le canal de leur Conseil ont conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité

Considérant que les appels principal et incident ont été relevés dans la forme et délai légaux ;

Qu'il sied de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur l'appel principal

1-Sur la nullité du jugement n°1062 du 20 décembre 2017

Considérant que dame KOFFI AMOIN sollicite la nullité du jugement attaqué pour violation de l'article 107 du code de procédure civile qui dispose que « l'instance est interrompue et le dossier classé provisoirement au greffe à la suite du décès de

l'une des parties... à moins que l'affaire ne soit en état, auquel cas le Tribunal peut statuer. » ;

Considérant que l'appelante ne rapporte pas la preuve que l'affaire n'était pas en état d'être jugée ;

Dès lors, le premier juge ayant décidé de la retenir n'a violé aucun texte de loi, de sorte que sa décision n'encourt pas la nullité ;

2-Sur la nullité de l'acte notarié du 30 décembre 2017 et des actes subséquents

3-Sur la propriété du bien litigieux

Considérant que chacune des parties revendique le droit d'être maintenu dans le logement litigieux ;

Considérant qu'en la matière, seul un acte notarié ou administratif régulier confère à l'intéressé un droit sur le bien querellé ;

Considérant que les intimés ont produit un acte notarié corroboré par une cession régulière de la SICOGI, ce qui est loin d'être le cas de l'appelante ;

Qu'en reconnaissant des droits aux Ayants droit de feu SENADE BERNARD sur le bien revendiqué et en ordonnant l'expulsion de l'appelante, le Tribunal a fait une saine application du droit ; qu'il convient donc de confirmer sa décision ;

Sur le montant des impenses

Considérant que les intimés sollicitent l'infirmeration partielle du jugement attaqué en ce qu'il les a condamnés à payer

à l'appelante la somme de 8 000 000 FCFA au titre des impenses qu'ils demandent de ramener à 1 000 000 FCFA et à défaut, d'ordonner une expertise immobilière ;

Considérant que les Ayants droit de SENADE BERNARD ne versent au dossier aucun document et que les seuls pièces disponibles sont ceux de l'appelante ;

Que dans ces conditions, il serait difficile d'évaluer de façon objective le coût des impenses réalisées par cette dernière ;

Qu'il convient avant dire droit d'ordonner une expertise immobilière à l'effet de déterminer le coût des impenses réalisées sur le lot litigieux par l'appelante ;

-Nomme à cet effet pour y procéder monsieur AEVOUELIE KOUASSI YAO GUILLAUME, Ingénieur des Travaux Publics, 22 47 55 69/ 01 00 17 76 ;

-Lui impartit un délai de deux (02) mois à compter de la signification de la décision pour réaliser ladite expertise ;

-Dit que les frais d'expertise seront supportés par les Ayants droit de SENADE BERNARD ;

-Réserve les dépens ;

-Renvoie la cause et les parties à l'audience du 10 mai 2019 pour y être jugée sur le fond ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière civile et en dernier ressort ;

Déclare recevables madame KOFFI AMOIN en son appel principal et les AD de feu SENADE BERNARD, en leur appel incident ;

AVANT-DIRE-DROIT

- Ordonne une expertise immobilière ;
 - Nomme à cet effet pour y procéder Monsieur AEVOULIE KOUASSI YAO GUILLAUME, ingénieur des Travaux publics, 22 47 55 69 / 01 00 17 76 ;
 - Lui imparti un délai de deux (02) mois à compter de la notification à lui faite du présent arrêt pour déposer son rapport ;
 - Dit que les frais d'expertise seront supportés par les ayants droit de feu SENADE BERNARD ;
 - Reserve les dépens ;
 - Renvoie la cause et les parties à l'audience publique du 10 mai 2019 pour y être statué sur le fond
- 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.

Two handwritten signatures in blue ink are shown. The signature on the left is a stylized, cursive name, likely 'President'. The signature on the right is also in cursive and appears to end with 'Greffier'.