

KKK

N°381

Du 02/04/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5ème CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE

AFFAIRE

GUELA DEGNOHI DENIS

C/

SAWADOGO ISSA



**GROSSE EXPÉDITION**  
Délivrée le ... Sawadogo  
à ... ISSA le 03/09/19

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE  
ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU MARDI 02 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5ème Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi deux avril deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **KAMAGATÉ Nina épouse AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER ;

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

ENTRE

**GUELA DEGNOHI DENIS**, né le 1<sup>er</sup>/01/1945 à Duékoué, directeur de société, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, 25 BP 536 Abidjan 25; 48-53-53-91 ;

APPELANT,

Représenté et concluant par lui-même ;

D' UNE PART,

ET :

**SAWADOGO ISSA**, majeur de nationalité Burkinabé,  
demeurant à Abidjan, cel : 01-30-37-99 ;

INTIMÉ,

Représenté et concluant par lui-même ;

**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 droits ;

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-plateau statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°500 rendu le 24 avril 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 18 Août 2017 monsieur **GUELA DEGNOHI DENIS** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné monsieur **SAWADOGO ISSA**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 17 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°1608/17;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue, 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 ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 13 mars 2018, a conclu ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 02 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions et moyens des parties ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 26 décembre 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit en date du 18 août 2017, monsieur GUELA Dégnohi Denis a relevé appel du jugement civil N° 500 rendu le 24 avril 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan, qui l'a débouté de son action en revendication de propriété ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué que par exploit en date du 06 novembre 2015, monsieur GUELA Dégnohi Denis a assigné monsieur SAWADOGO Issa par devant le Tribunal d'Abidjan aux fins de le voir déclarer propriétaire de la parcelle sis à Cocody village extension et ordonner le déguerpissement de monsieur SAWADOGO Issa de ladite parcelle, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de son action, monsieur GUELA Degnohi Denis expose qu'il a acquis la parcelle litigieuse des mains de monsieur EDJOUKOU M'boua Esaïe, qui détient sur ledit lot, une lettre d'attribution N° 9880050/MLCVE/SDU du 06 janvier 1998 ;

Il affirme que monsieur SAWADOGO Issa qui occupe sans droit ni titre ladite parcelle, doit être déguerpi, et ses constructions détruites ;

Pour sa part, monsieur SAWADOGO Issa signale que le lot litigieux a été cédé par devant notaire, par monsieur EDJOUKOU M'boua Esaïe à monsieur DABILGOU Hado, qui lui a confié la surveillance et la mise en valeur du fait de son éloignement ;

Il fait valoir que l'acte sous-seing privé dont se prévaut monsieur GUELA Dégnohi Denis ne peut opérer un transfert de propriété au sens du décret du 16 février 1971 qui précise que toute transaction en matière immobilière doit être passée par devant notaire ;

Le Tribunal, sur le fondement du décret-N° 71-74 du 16 février 1971, a débouté monsieur GUELA Dégnohi Denis de son action, au motif qu'il ne détient aucun titre de propriété puisque la reconnaissance de vente dont il se prévaut pour soutenir que monsieur ADJOUKOU Esaie lui a cédé le lot querellé a été passée eu mépris des dispositions du décret N°71-74 du 16 février 1971 qui prescrivent la forme notariée pour toute transaction immobilière et n'a pu de ce fait lui transférer la propriété du lot ;

En cause d'appel, monsieur GUELA Dégnohi Denis affirme que les documents produits par monsieur SAWADOGO Issa à l'appui de ses prétentions sont faux ;

Il explique le propriétaire de la parcelle est décédé le 02 novembre 1999 et qu'il n'a pu par conséquent conclure une transaction le 11 août 2015 ;

Il précise que les documents administratifs fournis au Notaire pour la transaction, notamment l'acte de naissance n'existe pas dans les registres de l'état civil de Jacqueville et la carte nationale d'identité n'est pas enregistrée à l'ONI mais a été confectionné pour les besoins de la cause ;

Il fait savoir qu'il a porté une plainte pour les faits de faux et usage de faux qui a révélé la vérité et que le pénal tenant le civil en l'état, il sollicite un sursis à statuer ;

Il demande à la Cour d'infirmer le jugement attaqué après avoir ordonné une enquête domaniale ;

En réplique, SAWADOGO Issa par le canal de son conseil le cabinet TRAORE Drissa soutient que c'est à tort que monsieur GUELA Denis se réclame propriétaire du terrain litigieux en produisant qu'une attestation villageoise, un acte sous seing privé alors qu'aux termes de l'article 5 du décret N°71-74 du 16 février 1971, tout fait, convention ou sentence ayant pour objet de constituer, modifier, éteindre ou transmettre un droit réel immobilier doit être conclu et passé par devant notaire;

Il relève que monsieur GUELA Denis ne prouve également pas qu'il est propriétaire de la parcelle en vertu d'un titre administratif, le titre délivré par les autorités villageoises n'ont pu lui conférer la propriété du bien litigieux ;

Il indique que le sursis à statuer ne s'impose pas en l'espèce puisque la preuve de la saisine d'une formation de jugement n'est pas rapportée, la simple enquête préliminaire ne saurait justifier cette demande ;

Il soutient aussi que monsieur GUELA Denis qui l'accuse d'avoir fait du faux n'en rapporte également pas la preuve et les pièces qu'il produit n'ont jamais été jugées fausses ;

Il plaide en conséquence, la confirmation du jugement attaqué ;

Le Ministère Public, conclut à la confirmation du jugement attaqué ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Les parties ont conclu ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement ;

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

Monsieur GUELA Denis a relevé appel dans les forme et délai légaux ;

Il convient de le déclarer recevable ;

## **AU FOND**

### **Sur le sursis à statuer**

Monsieur GUELA Denis affirme avoir porté une plainte pour les faits de faux et usage de faux et relevant que le criminel tient le civil en l'état, demande à la Cour de surseoir à statuer ;

Le sursis à statuer qu'il sollicite n'est en l'espèce pas justifié, la mise en mouvement de la procédure pénale n'est pas établie même s'il ressort du procès-verbal d'enquête préliminaire versé au dossier qu'une plainte a été protée ;

Il y a lieu de rejeter cette demande ;

### **Sur le bien fondé de l'action de monsieur GUELA Denis**

Monsieur GUELA Denis en cause d'appel n'a pu justifier de son droit de propriété sur la parcelle litigieuse ;

L'acte de cession en date du 04 janvier 1999, acte sous seing privé dont il se prévaut n'a pu lui transmettre de droit, le décret N°71-74 du 16 février 1971, précise que les transactions immobilières doivent être passées par acte notarié ;

Aussi, en l'état de la procédure, l'acte notarié qu'il prétend avoir été obtenu sur la base de faux documents, n'a pas été annulé et vaut jusqu'à inscription de faux ;

Il s'ensuit qu'ordonner une expertise pour l'issue de la procédure ne s'avère pas nécessaire ;

C'est donc à bon droit que le Tribunal a débouté monsieur GUELA Denis de son action ;

Il sied de le déclarer mal fondé en son appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

### **Sur les dépens**

Monsieur GUELA Denis succombe à l'instance ;

Il convient dès lors de le condamner aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

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

## **En la forme**

Déclare GUELA Dégnohi Denis recevable en son appel relevé du jugement N° 500 rendu le 24 avril 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

## **Au fond**

L'y dit mal fondé et l'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Met les dépens de l'instance à sa charge ;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Céans les jours mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

GILBERNAIR B. Judith  
Magistrat  
Président de Chambre  
Cour d'Appel d'Abidjan

  
Maître KOUA K. André  
Greffier

N 10028 2812

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 21 MAI 2019 .....

REGISTRE A.J. Vol..... F° .....

N° ..... Bord.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

