

Y.Y  
N°405  
DU 09/04/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

OUREGA DOUHORE  
ZEPHIRIN  
(SCPA KONE N'GUESSAN  
KIGNELMAN)

C/

BAHI ZAHOUROU HUBERT  
(Me YAPI KOTCHI PASCAL  
GOHIBI)

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

17/02/20  
CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 09 avril 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième  
Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite  
ville, en son audience publique ordinaire du mardi  
09 avril deux mil dix neuf à laquelle siégeaient :

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

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et  
Madame KAMAGATE NINA Née AMOATTA,  
Conseillers à la Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de Maître YAO AFFOUE  
YOLANDE épouse DOHOULOU, Attachée des  
Greffes et Parquets,  
**Greffier** ;

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

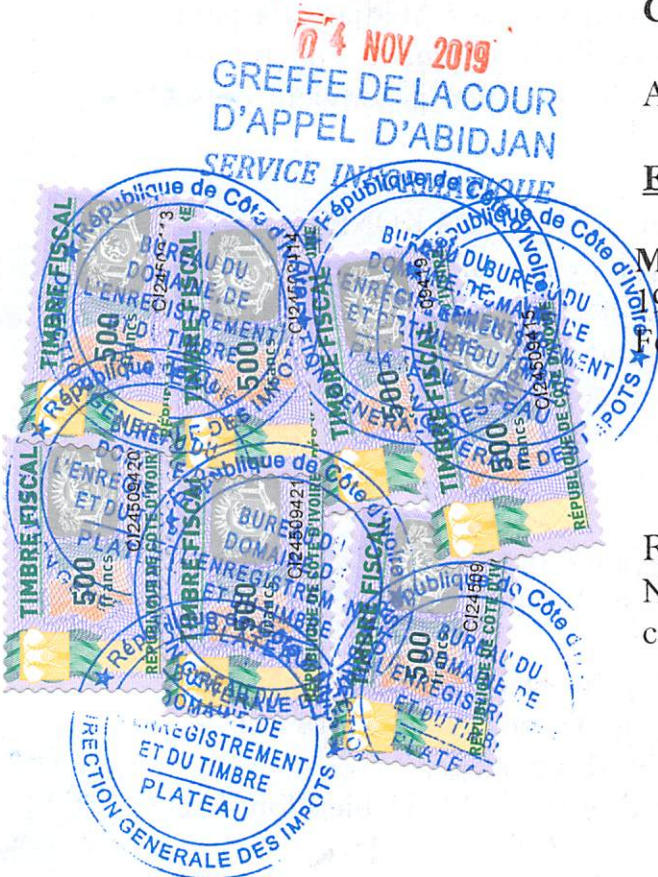
ENTRE :

Monsieur : OUREGA DOUHORE ZEPHIRIN, né  
1952 à Ourépa Gagnoa, de nationalité Ivoirienne,  
fonctionnaire à la retraite, domicilié à cocody;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la SCPA KONE  
N'GUESSAN KIGNELMAN, avocat à la cour, son  
conseil;

D'UNE PART ;



**CROSSE  
EXPEDITION**  
Delivree, le 18/02/2020  
à SCPA Kone N'Gueissan

**Et :**

**Monsieur : BAHJ ZAHOUROU HUBERT**, né le 03 novembre 1955 à Vavoua, de nationalité Ivoirienne, Directeur de société, domicilié à cocody, 01 BP 1585 abidjan 04 ;

**INTIME ;**

Représenté et concluant maître **YAPI KOTCHI PASCAL GOHIBI**, avocat 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, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n° 107 en date du 13 février 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 août 2017, la **SCPA KONE N'GUESSAN KIGNELMAN**, conseil de monsieur **OUREGA DOUHORE ZEPHIRIN** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur **BAHI ZAHOUROU HUBERT**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 23 août 2017 pour entendre annuler ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1265 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 13 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Conclut qu'il plaise à la cour, dire recevable et bien fondé le présent appel ;

Statuant à nouveau

Prononcer la résolution de la promesse de vente ;

Ordonner le déguerpissement de l'intimé et la démolition à ses frais des constructions érigées sur le terrain litigieux ;

Le condamner à des dommages intérêts.

**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 09 avril 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 09 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 des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit en date du 08 août 2017, monsieur OUREGA Douhoure Zéphirin, ayant pour conseil la SCPA KONE-N'GUESSAN-KIGNELMAN, a relevé appel du jugement N°107 rendu le 13 février 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan, lequel en la cause a statué ainsi qu'il suit :

«Déclare OUREGA Douhoure Zéphirin recevable en son action ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Met les dépens de l'instance à sa charge ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué que par exploit en date du 06 mars 2012 monsieur OUREGA Douhoure Zéphirin a attiré monsieur BAH I Zahourou Hubert par devant le Tribunal d'Abidjan aux fins de voir :

-Ordonner avec exécution provisoire, le déguerpissement du défendeur du terrain urbain d'une superficie de 1689 mètres carré, lot N°1251 ilot N°92, et ce, avec la force publique en cas de non-exécution de la décision ;

Au soutien de son action, monsieur OURAGA Zephirin expose qu'il est propriétaire de deux terrains contigus, l'un d'une superficie de 1441 m<sup>2</sup>, faisant partie du lot N°1249 ilot N°92 et l'autre de 1689 m<sup>2</sup> concernant le lot N°1251 ilot 92 ;

Il affirme avoir vendu par acte notarié en date du 05 décembre 2003, à monsieur BAH I Zahourou Hubert le lot de 1441 m<sup>2</sup> et a sur le terrain de 1689 m<sup>2</sup>, fait une promesse de vente avec condition suspensive à ce dernier ;

Il déclare avoir constaté que le défendeur, alors que la promesse n'était pas encore réalisée, avait commencé ses constructions sur le lot, l'obligeant par le biais de son notaire à le sommer d'arrêter les travaux ;

Il fait savoir que monsieur BAH I Hubert n'a jamais levé l'option malgré l'invitation qui lui a été adressé le 11 juin 2009 alors que conformément à leur convention le délai qui lui était imparti est de 03 mois à compter de la signification à lui faite de l'obtention du titre de propriété ;

Il estime que n'ayant levé l'option, monsieur BAH I Hubert est un occupant sans droit ni titre ;

Il demande au Tribunal de faire droit à son action ;

En réplique, monsieur BAH I Zahourou Hubert fait savoir que conformément à l'article 1583 du code civil, la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des parties sur le prix ;

Il soutient que le terrain litigieux lui a été vendu et qu'il a même versé un acompte sur le prix de sorte que monsieur OURAGA Zéphirin doit être débouté de son action ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a relevé que la condition suspensive a été réalisée et que la promesse de vente n'a jamais



été résolue de sorte que monsieur BAH I Hubert n'est pas un occupant sans droit ni titre ;

Il a en conséquence débouté monsieur OUREGA Douhoure Zéphirin de son action et a précisé qu'il n'y avait lieu à statuer sur les autres chefs de demande ;

En cause d'appel, monsieur OUREGA Douhoure Zéphirin sollicite l'annulation du jugement entrepris pour omission de statuer ;

Il fait valoir qu'alors qu'il a, dans ses conclusions en date du 04 février 2013, rectifié ses prétentions conformément à l'article 52 du code de procédure civile, le Tribunal n'a pas statué sur ses demandes aux fins de voir :

- Prononcer la résolution de la promesse de vente passée suivant acte notarié en date du 11 décembre 2003 ;
- Ordonner à monsieur BAH I Hubert de supprimer à ses frais ses réalisations et de faire place nette ;
- Dire que faute par lui de le faire, le demandeur pourra se substituer à lui pour y procéder à ses frais ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner monsieur BAH I Zahourou Hubert à lui payer la somme de 15.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ; Subsidiairement, il sollicite l'infirimation du jugement attaqué ;

Il explique que le présent litige porte essentiellement sur la promesse de vente conclue par acte notarié en date du 11 décembre 2003 pour laquelle monsieur BAH I Hubert qui a été informé de la réalisation des conditions suspensives par son entremise et par courrier en date du 11 juin 2009 de son notaire, n'a pas levé l'option, et n'a effectué aucun règlement sur le prix du lot litigieux ;

Il demande alors à la Cour de constater que monsieur BAH I Hubert n'a pas exécuté son engagement et de prononcer la résolution de la promesse de vente ;

Il signale qu'il ressort des clauses de la promesse de vente figurant aux pages 2 et 3 , que tant que la signature de l'acte de vente du lot N°1251 n'est pas intervenue, ladite promesse ne confèrait à monsieur BAH I Hubert, ni la jouissance, ni la propriété du lot et qu'il n'avait donc pas le droit de l'occuper,

encore moins, le mettre en valeur, ce qui justifie le courrier en date du 18 août 2005 adressé par son notaire pour s'opposer aux travaux effectués sur le lot encore non acquis ;

Qu'il estime que monsieur BAHI Hubert a réalisé ses travaux à ses risques et périls et qu'il ne peut être considéré comme un constructeur de bonne foi, pouvant prétendre à une indemnité ;

Il signale qu'il n'entend pas conserver ces réalisations et sollicite en même temps que son déguerpissement, la suppression de ses constructions conformément aux alinéas 1 et 2 de l'article 555 du code civil ;

Il souligne que pour avoir effectué des réalisations depuis l'année 2005, alors que la promesse n'est pas encore réalisée et le prix payé, monsieur BAHI Hubert l'a privé de la libre disposition de son bien, qu'il ne peut vendre à un tiers, ni le bâtir pour en tirer des revenus ;

Il en déduit qu'il a été ainsi dépossédé de manière injuste de son bien, ce qui lui cause un préjudice moral et matériel certain pour lequel il réclame la somme de 15.000.000 francs ;  
Pour sa part, monsieur BAHI Zahourou Hubert par le biais de son conseil, maître YAPI K. Pascal sollicite la confirmation du jugement attaqué ;

Il soutient que la cession du lot 1251 ne pouvait se faire sans celle du lot 1251 puisqu'avec l'appelant, ils ont entendu conclure sur l'ensemble de la propriété, raison pour laquelle ils ont convenu d'un prix global de cession, à savoir la somme de 85.000.000 francs, soit 67.000.000 francs pour le lot N°1249 et 18.000.000 francs pour le lot 1251, objet du présent litige ;

Il indique qu'à première vue, il est impossible d'établir une distinction entre les deux lots du fait de leur contiguïté et c'est cet aspect qui l'a amené de bonne foi à entreprendre des réalisations sur l'ensemble de la propriété cédée ;

Il signale que le problème s'est réellement posé lors de l'accomplissement des formalités en vue de la réalisation de la vente, puisque leurs notaires respectifs ont constaté que le terrain nu à présent litigieux, était dépourvu de titre foncier, ce qui les a contraint à procéder à une vente en apparence séparée,

sans que cela n'altère leur convention principale, à savoir que le prix de cession est de 85.000.000 francs ;

Il affirme qu'il n'a été informé de la réalisation des conditions suspensives que lorsqu'il lui a été signifié l'assignation à comparaître, et il émettait alors, un chèque pour mettre fin au litige, puis il réitérait cette volonté devant le juge chargé de la mise en état de la procédure, propositions qu'a rejeté monsieur OURAGA Zéphirin ;

Il maintient qu'en application des articles 1583 et 1589 du code civil, il n'est pas un occupant sans titre ni droit parce qu'il occupe les lots en vertu de la réalisation de la vente conclue avec monsieur OURAGA Zéphirin ;

Il prie la Cour de constater que la vente sous conditions suspensives est parfaite dès la signature de l'acte, sauf que le transfert de propriété ne peut avoir lieu en l'absence du titre définitif, et que la création du titre définitif entraîne immédiatement le transfert de la propriété en l'absence même de l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive ;

Il précise que cet acte vient matérialiser la vente et non empêcher la validité de sorte que monsieur OURAGA Zéphirin ne peut se dérober de son obligation principale qui est la remise de la chose à son acheteur qui a payé une bonne part du prix ;

Il prétend pour toutes ces raisons, que monsieur OURAGA Zéphirin n'est donc pas fondé à réclamer la résolution du contrat de vente passé sur les deux terrains encore moins une quelconque réparation pour un prétendu préjudice qu'il aurait subi ;

Répondant à ces prétentions, monsieur OURAGA Zéphirin soulève en application de l'article 120 du code de procédure civile, l'exception de communication de pièces ;

Il relève que monsieur BAH Hubert dans ses conclusions a visé quatre pièces qui ne lui ont pas été communiquées et sollicite communication desdites pièces et à défaut, que la Cour les écarte des débats ;

Au fond, il souligne qu'en droit ivoirien, les transactions immobilières sont obligatoirement passées par acte authentique,

et la vente ne devient parfaite qu'après accomplissement de cette formalité ;

Il indique que les deux lots même s'ils sont contigus, ont été distinctement cédés à des prix différents, le lot N°1251 n'ayant fait l'objet que d'une promesse de vente, assortie de conditions suspensives et monsieur BAHU Hubert n'a levé l'option après la réalisation de ces conditions alors que cette information a été portée à la connaissance de son mandataire, le notaire qui a été invité à rédiger un projet d'acte de réalisation de la promesse de vente ;

Il en déduit que l'intimé ne peut prétendre qu'il n'a été informé de la réalisation des conditions suspensives que lorsque l'assignation lui a été servie ;

Il affirme être fondé en sa demande en résolution de la convention au motif que monsieur BAHU Hubert n'a jamais levé l'option dans le délai de trois mois convenu et n'a payé aucun acompte sur le prix du lot litigieux ;

Le Ministère Public a conclu ;

### **DES MOTIFS**

#### **I- EN LA FORME**

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

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il sied de statuer par décision contradictoire ;

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

Considérant que monsieur OURAGA Zéphirin a relevé appel du jugement N°107 rendu le 13 février 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan, dans les délais et forme prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de recevoir son appel ;

#### **C- Sur l'exception de communication de pièces**

Considérant que monsieur OURAGA Zéphirin demande à la Cour d'écarter des débats, conformément aux dispositions de l'article 120 du code de procédure civile, la fiche de renseignements du notaire, le procès-verbal de constat, la copie de chèques et le courrier du 15 février 2005, pièces visées dans ses conclusions qui ne lui ont pas été communiquées ;



Considérant que l'article 120 sus visé dispose que : « L'exception de communication de pièces a pour but d'exiger que soient communiquées à la partie qui la soulève, les pièces sur lesquelles la partie adverse entend fonder sa demande ou sa défense ;

Ces pièces sont déposées au dossier et il en est donné connaissance sous le contrôle du juge. » ;

Considérant que les pièces visées par monsieur OURAGA Zéphirin n'ont pas été versées au dossier de la procédure ;

Que la demande de monsieur OURAGA Zéphirin tendant à les écarter des débats est donc sans objet ;

### CI-AU FOND

#### A-Sur les mérites de l'appel

##### 1- Sur le moyen tiré de l'omission de statuer

Considérant que monsieur OURAGA Zéphirin affirme que le Tribunal n'a pas statué sur ses demandes additionnelles contenues dans ses écritures en date du 04 février 2013 ;

Qu'il a dans ces écritures conclut qu'il plaise au Tribunal :

- Prononcer la résolution de la promesse de vente conclue au profit de monsieur BAHI Hubert ;
- Ordonner au défendeur de libérer le lot N°1251, objet de la promesse de vente ;
- Lui ordonner de supprimer à ses frais ses réalisations et de faire place nette ;
- Dire que faute par lui de le faire, le demandeur pourra se substituer à lui pour y procéder à ses frais ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir **en ce qui** concerne ces points ;
- Condamner monsieur BAHI Zahourou Hubert à lui payer la somme de 15.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;
- Condamner le défendeur aux dépens dont distraction au profit de maîtres KONE & N'GUESSAN, Avocats aux offres de droit.

Considérant que monsieur BAHI Hubert ne conteste pas que ces écritures en date du 04 février 2013 ont été déposées lors de l'audience en première instance ;

Que cependant, il ne ressort des énonciations du jugement critiqué que le Tribunal a retenu dans les faits, ces moyens et

prétentions de monsieur OUREGA Zéphirin et a dans les motifs statué sur ses demandes;

Que le Tribunal ayant omis de statuer, il convient d'annuler sa décision et d'évoquer ;

#### SUR EVOCATION

##### Sur la recevabilité de l'action principale de monsieur OURAGA Zéphirin et de ses demandes additionnelles

Considérant que l'action principale et les demandes additionnelles de monsieur OUREGA Zéphirin a été introduites conformément aux prescriptions légales ;

Qu'il y a lieu de les recevoir ;

##### Sur la résolution de la promesse de vente et les demandes additionnelles de monsieur OURAGA Zéphirin

Considérant que monsieur OURAGA Zéphirin sollicite la résolution de la vente pour inexécution de l'engagement au motif que monsieur BAH I Hubert bien qu'ayant eu connaissance de la réalisation des conditions suspensives, n'a jamais levée l'option et n'a effectué aucun règlement d'acompte sur le prix du lot litigieux ;

Considérant cependant que monsieur OURAGA Zéphirin ne prouve pas qu'il s'est conformé aux dispositions de l'acte notarié de la promesse de vente en date du 11 décembre 2003 relative à la procédure à suivre pour lever l'option ;

Que ledit acte notarié en ses mentions relatives à la levée de l'option prescrit ce qui suit : « La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFCIAIRE ou son substitut au plus tard dans le délai de TROIS (3) mois à compter du jour de la notification qui lui en sera faite par le PROMETTANT de l'obtention du certificat de propriété et de l'autorisation ministérielle.

Cette notification sera faite soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre portée avec décharge.

Ce délai de trois (3) mois écoulé sans que le BENEFCIAIRE ou son substitué ait manifesté son intention de profiter de la promesse de vente, comme il est dit ci-dessus, le PROMETTANT sera délié de tout engagement sans avoir

besoin de faire sommation ni de remplir aucune formalité judiciaire. » ;

Considérant que l'article 1134 du code civil dispose que : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.  
Elles doivent être exécutées de bonne foi. » ;

Que l'article 1135 précise que : « Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature. » ;

Considérant que le courrier en date du 11 juin 2009 adressé par maître N'GUESSAN au notaire de monsieur BAH Hubert ne saurait valoir notification telle que prévues par la convention des parties ;

Que monsieur OURAGA Zéphirin le promettant n'a informé monsieur BAH Zahourou Hubert le bénéficiaire de la réalisation de la promesse, ni par acte extrajudiciaire, ni par lettre portée avec décharge ;

Qu'il s'ensuit que le délai de trois mois prévu à compter de la notification n'a pu courir de sorte que monsieur OUREGA Zéphirin ne peut valablement soutenir avoir été délié de tout engagement et solliciter la résolution de la promesse de vente ;

Qu'il sied en conséquence de le débouter de sa demande en résolution de la promesse de vente et de toutes ses autres demandes, monsieur BAH Hubert ne peut dans ces conditions être déguerpi du lot N° 1251 et être condamné au paiement de dommages et intérêts ;

#### 2-Sur les dépens

Considérant que monsieur OURAGA Zéphirin succombe à l'instance ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

D.F. : 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
N° : 10.489.2019  
REQU : Vingt deux  
Le Chef du Domaine de  
Enregistrement et du Timbre

**PAR CES MOTIFS**

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

En la forme,

Rejette l'exception de communication de pièces soulevée ;  
Reçoit monsieur OURAGA Douhoure Zéphirin en son appel relevé du jugement N°107 rendu le 13 février 2017 par le Tribunal de première instance d'Aoidjan ;

Au fond,

Annule le jugement attaqué

**SUR EVOCATION**

Reçoit monsieur OURAGA Douhoure Zéphirin en son action et en ses demandes additionnelles ;  
L'y dit mal fondé en toutes ses demandes ;  
L'en déboute ;  
Met les dépens de l'instance à sa charge.

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.



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



N° 00272824  
D.F: 24.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le.....1.0. AVR. 2019.....  
REGISTRE A.J. Vol.....45.....F° 29.....  
N° 45.....Bord.....284/49.....  
**REÇU: Vingt quatre mille francs**  
.....  
**Le Chef du Domaine, de**  
**'Enregistrement et du Timbre**

