

CSO
N° 643
DU 07/6/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE
CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE

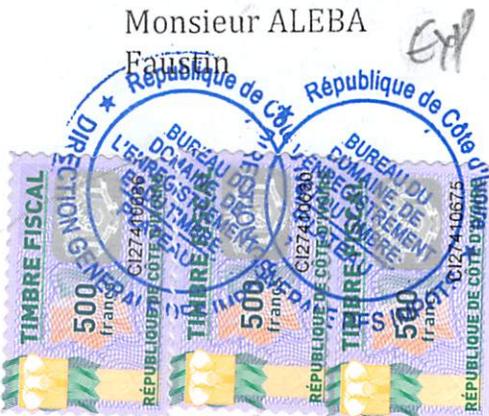
AFFAIRE :

Monsieur MELEDJE
Jean
Les Ayants droit de feu
MELEDJE Lornng René
Maître AYEPO Vincent

C/

Monsieur ALEBA

Faustin



GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

06 NOV 2019

29
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 07 JUIN 2019

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

Mme TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;
Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;
Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : 1-Monsieur MELEDJE Jean, né le 1^{er} janvier 1944 à Nouvel Oussrou (Dabou), Ivoirien, Planteur, domicilié à Abidjan Marcory Bld VGE, Immeuble CAMARA, en face de la société SICOMEX et du garage UTB, 26 BP 421 Abidjan 26, Tel : 07 70 03 66 ;

2-Les ayants droit de feu MELEDJE Lornng René, représentés par Monsieur LORNG Mélèdje Patrice, né le 1^{er} janvier 1976 à Nouvel Oussrou (Dabou), Ivoirien, Planteur, domicilié Abidjan Marcory Bld VGE, Immeuble CAMARA, en face de la société SICOMEX et du garage UTB, 26 BP 421 Abidjan 26, Tel : 08 52 30 16/05 07 14 68 ;

APPELANTS ;

Représentés et concluant par Maître AYEPO Vincent, avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Monsieur ALEBA Faustin, né le 1^{er} janvier 1964 à Abidjan, Ivoirien, Administrateur des Services Financiers, domicilié à Abidjan, tel : 48 98 63 72/ 05 49 55 3 ;

INTIME

Comparant et concluant en personne ;

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 ;

**GROSSE
EXPEDITION**
Délivrée le... 02/03/2020...
à... Aleba Faustin...

FAITS : La Section de Tribunal de Dabou statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°127/15 du 19 mai 2015, aux qualités duquel il convient de reporter ;

Par exploit en date du 21 mars 2017, Monsieur MELEDJE Jean et les ayants droits de feu MELEDJE Lorng René représentés par Monsieur LORNG Mèlèdje Patrice déclarent interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur ALEBA Faustin, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 19 mai 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°683 de l'an 2017 ;

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

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 02 février 2018, a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer l'appel de MELEDJE Jean et les ayants droit de feu MELADJE Lorng René ;

Les dire cependant mal fondés ;

Confirmer le jugement attaqué ;

Les condamner aux dépens ;

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 vendredi 07 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 07 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions du ministère public ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 21 Mars 2017, Monsieur MELEDJE Jean et les ayant droits de feu MELEDJE Lorng René représentés par LORNG Mèlèdje Patrice ont attiré Monsieur Faustin devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 127/15 rendu le 19 Mai 2015 par la section de tribunal de Dabou qui a statué ainsi qu'il suit : *«dit inopérante la fin de non-recevoir invoquée par Monsieur ATTEBI Kouassi ;*

EXPEDITION
Délibéré le
3

Déclare en conséquence recevable l'action de Messieurs MELEDJE Lornng René et MELEDJE Jean ;

Les y dit cependant mal fondés et les en déboute ;

Les condamne aux entiers dépens de l'instance; ≥ ;

Au soutien de leur appel, Messieurs MELEDJE Jean et LORNG Méléldje Patrice exposent qu'ils ont hérité au même titre que TCHOTCH Agbandji de leurs ascendants qui étaient des frères d'une parcelle de terrain rural d'une superficie de 17,68 hectares sise à Nouvel-Oussrou ;

Ils affirment qu'en dépit du partage de la parcelle familiale qui a été fait entre les héritiers, leur cousin, TCHOTCH Agbandji a vendu à leur insu l'entièreté de ladite parcelle à monsieur ATTEBI Kouassi, qui après y avoir créé une plantation d'hévéas l'a vendu à son tour à monsieur ALEBA Faustin ;

Ils indiquent que toutes les tentatives en vue d'un règlement à l'amiable du litige qui les oppose à leur cousin, TCHOTCH Agbandji ont toutes échouées du fait de celui-ci ;

Ils arguent qu'en désespoir de cause, ils ont saisi en annulation de vente, en revendication de propriété et en déguerpissement la section de tribunal de Dabou qui, vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Ils estiment que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

En effet, ils font valoir que les différentes conventions sous-seing privées suivant lesquelles la vente de la parcelle, objet du litige s'est faite sont nuls pour n'avoir pas été passés par devant Notaire, et ce conformément aux dispositions de la loi n° 70-209 du 10 Mars 1970, portant loi de finances pour la gestion 1970 qui exige la rédaction d'un acte authentique pour toute transaction immobilière ;

Ils font savoir par ailleurs que la parcelle, objet du litige est un bien patrimonial, lignager de la famille AKBATTA, à laquelle, ils appartiennent au même titre que MEL Agnandji Gilbert dit TCHOTCH Agbandji, de sorte que celui-ci n'ayant pas reçu mandat des autres cohéritiers ne pouvait valablement céder ladite parcelle ;

Ils sollicitent par conséquent l'infirmité du jugement entrepris, de sorte que la Cour statuant à nouveau, déclare au principal, nulle et de nullité absolue les actes de vente de la parcelle, objet du litige passés respectivement entre Agbandji Gilbert et ATTEBI Kouassi et celui-ci et ALEBA Faustin et au subsidiaire les déclare propriétaires de ladite parcelle et en ordonne subséquemment l'expulsion de ALEBA Faustin ;

Pour sa part, Monsieur ALEBA Faustin expose qu'il a acquis le 24 Janvier 2005, avec Monsieur ATTEBI Kouassi une

plantation d'hévéas d'une superficie de 10,96 hectares sise à Agnimangbo ;

Il indique qu'il lui a remis à cet effet, les actes relatifs à la parcelle acquise, à savoir l'acte de cession de la parcelle conclu par ATTEBI Kouassi et MEL Agnandji Gilbert dit TCHOTCH Agbandji, dans lequel les chefs de village de Nouvel-Oussrou et Agnimangbo reconnaissent à celui-ci, la propriété exclusive de ladite parcelle et un extrait topographique daté de l'année 1997 ;

Il fait savoir que la parcelle querellée fait partie du domaine foncier rural, lequel domaine est régi par les us et coutumes, de sorte que les appelants sont mal venus sur le fondement de l'article 8 de la loi n° 70-209 du 10 Mars 1970, portant loi de finances pour la gestion 1970 à solliciter la nullité des différents actes de cession pour avoir été passés par actes sous-seing privés ;

Il fait valoir par ailleurs que cela fait plus de deux décennies que MEL Agnandji Gilbert dit TCHOTCH Agbandji a cédé la parcelle querellée sans que les appelants ne réagissent du vivant de celui-ci, attendant son décès pour le faire ;

Il sollicite par conséquent la confirmation du jugement entrepris ;

Le Ministère public a conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'intimé a conclu ;

Il sied donc de statuer par arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Messieurs MELEDJE Jean et LORNG Mélédje Patrice ont relevé appel conformément à la loi ;

Il sied donc de les déclarer recevables en leur appel ;

AU FOND

Sur la demande en nullité des conventions de vente

Messieurs MELEDJE Jean et LORNG Mélédje Patrice sollicitent la nullité des actes de cession passés sur la parcelle querellée, pour n'avoir pas été passés par devant Notaire, et ce conformément aux dispositions de la loi n° 70-209 du 10 Mars 1970, portant loi de finances pour la gestion 1970 qui exige la rédaction d'un acte authentique pour toute transaction ayant pour objet de constituer, transmettre ,

déclarer, modifier ou éteindre un droit immobilier, en vue de leur inscription ;

Il ressort de l'espèce que la cession de la parcelle querellée ne peut pas cependant s'analyser en une mutation immobilière puisqu'elle porte sur un terrain rural non immatriculé, de sorte que Le texte sus-indiqué ne peut pas trouver application ;

C'est donc à bon droit que le tribunal les a déboutés de leur demande en annulation des conventions de cession ;

Il sied donc de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur les demandes en revendication de propriété et en déguerpissement

Il est acquis aux débats qu'aucune des parties ne détient de titre de propriété sur la parcelle, objet du litige, en sorte qu'il sied de se rapporter aux témoignages pour déterminer laquelle des parties y détient des droits coutumiers d'usage ;

Il résulte de la lecture combinée des articles 3 et 8 de la loi n° 98-750 du 23 Décembre 1998 relative au domaine foncier rural, qu'est détenteur de droits coutumiers d'usage sur une parcelle, tout individu qui détient des droits coutumiers conformes aux traditions et les y exerce de manière continue et paisible sur ladite parcelle ;

En l'espèce, les appelants qui revendiquent la propriété de la parcelle querellée ne rapportent cependant pas la preuve qu'ils y détiennent des droits coutumiers d'usage ;

Mieux, il est acquis aux débats que ladite parcelle a été cédée par MEL Agnandji Gilbert dit TCHOTCH Agbandji depuis plus deux décennies à Monsieur ATTEBI Kouassi, de qui l'intimé tient ses droits, sans que les appelants ne remettent en cause ladite cession ou à tout le moins ne rapportent pas la preuve de ladite remise en cause, attendant son décès pour le faire ;

Par ailleurs, les chefs de village de Nouvel-Oussrou et Agnimangbo ont attesté dans l'acte de cession de la parcelle conclu par ATTEBI Kouassi et MEL Agnandji Gilbert dit TCHOTCH Agbandji, que la parcelle cédée et actuellement revendiquée par les appelants est la propriété exclusive de celui-ci ;

Il résulte de ce qui précède que seul l'intimé qui tient ses droits de MEL Agnandji Gilbert dit TCHOTCH Agbandji et qui les y exerce de manière continue et paisible depuis plusieurs décennies détient des droits coutumiers d'usage sur la parcelle querellée ;

C'est donc à bon droit que le tribunal a déboutés les appelants de leurs demandes en revendication de propriété et en déguerpissement ;

Il sied donc de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

SUR LES DEPENS

Les appelants succombent ;

Il sied de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare Messieurs MELEDJE Jean et LORNG Mélédje Patrice recevables en leur appel ;

AU FOND

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne Messieurs MELEDJE Jean et LORNG Mélédje Patrice aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3^{ème} chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les, jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003



Droit fixe % x - 24.000
Hors Délai.....
Reçu la somme de *Vingt quatre mille francs*
Quittance n° *DD343581* et
Enregistré le *24 JAN 2020*
Registre Vol. *45* Folio *D7* Bord *57* / *137/05*



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

Le Conservateur
[Signature]