

A BAJ
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

N° 502/CIV
DU 24/11/2017

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

AFFAIRE

**M. BLESSON ELIEZER
AMOS**

(Me KOSSOUGRO SERY
CHRISTOPHE

C/

**M. BOSSON AMAN
KOFFI**

(SCPA BEIRA EBIELE ET
ASSOCIES)

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 24 NOVEMBRE 2017

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi 24 novembre deux mille dix-sept à laquelle siégeaient :

M. ALY YEO, Premier Président, Président ;
M. MOUSSO GNAMIEN PAUL et M. TRAORE
DJOUHATIENE, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Me. OUATTARA DAOUDA, Greffier ;

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

ENTRE **Monsieur BLESSON ELIEZER AMOS**, né le 07 mars 1959 à Daloa, de nationalité Française, demeurant au 7, villa Saint Just les Clayes-sous-Bois (78) en France ;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître KOSSOUGRO SERY CHRISTOPHE, Avocat à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART

ET **Monsieur BOSSON AMAN KOFFI**, né le 10 mai 1956 à Abengourou, de KOFFI BOSSON et de KOFFI ADJOUA, de nationalité Ivoirienne, demeurant en République Fédérale du Nigéria ;

INTIME

Représenté et concluant par la SCPA BEHIRA-EBIELE et associés, Avocats 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 ;



Grosse délivrée le 04/12/18.
à SCPA BEIRA EBIELE

FAITS

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement n° 490/13 du 31 juillet 2015, enregistré au plateau le 11 juillet 2014 (reçu 18 000 F CFA), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 22 décembre 2014, le sieur BLESSON ELIEZER AMOS a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné Monsieur BOSSON AMAN KOFFI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 23 janvier 2015 pour entendre annuler ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du greffe de la Cour sous le n° 84 de l'année 2015 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 28 avril 2017 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 03 mars 2017 a requis qu'il plaise à la Cour :

Recevoir BLESSON ELIEZER AMOS en son appel ; l'y dit cependant mal fondé ;

Confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Le 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 30 juin 2017, délibéré qui a été rabattu et renvoyé au 10 novembre 2017 pour retenue ;

A cette date l'affaire fut mise à nouveau en délibéré pour le 24 novembre 2017 ;

Advenue l'audience de ce jour, vendredi 24 novembre 2017, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt ci-après :

LA COUR

Vu les pièces du dossier; Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 05 Avril 2017;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS
DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 22 décembre 2014, Monsieur BLESSON ELIEZER AMOS, ayant pour conseil, Maître KOSSOUGRO SERY CHRISTOPHE, Avocat à la Cour a relevé appel du jugement civil contradictoire n° 490/13 rendu le 31 juillet 2015 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, laquelle saisie d'une demande en déguerpissement et en démolition, a statué comme suit ;

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en première ;

**Sur la demande principale en déguerpissement et en démolition de
BOSSON AMAN KOFFI**

L'y dit partiellement fondé ;

Dit qu'il y a construction sur le bien immobilier d'autrui ;

Constata la mauvaise foi de BLESSON ELIEZER AMOS ;

Ordonne en conséquence son déguerpissement et la démolition à ses frais des constructions par lui édifiées sur le terrain litigieux ;

 Déboute BOSSON AMAN KOFFI pour le surplus ;

Sur la demande reconventionnelle en remboursement des impenses
de BLESSON ELIEZER AMOS

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Met les dépens à la charge de BLESSON ELIEZER AMOS » ;

Il résulte du jugement entrepris ainsi que des productions qu'en vertu d'une lettre d'attribution en date du 05 mars 2008 qui lui a été délivrée par le Sous-Préfet d'Anyama sur une parcelle de terrain constitués des lots n°4597 et 4598 îlot 333, ainsi que d'un permis de construire obtenu du Ministère de la Construction, le 10 juillet 2008, Monsieur BOSSON ELIEZER AMOS a entrepris la construction de son complexe hôtelier constitué de deux immeubles de type R+2 sur le site ;

Alors que ses investissements réalisés sur la parcelle s'élevaient à ce stade à la somme de 308 580 000 F CFA et que ses travaux de constructions étaient en voie d'achèvement, il a été surpris de se voir servir une assignation en déguerpissement et en démolition le 10 mars 2010 devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan par Monsieur BOSSON AMAN KOFFI qui prétend aussi être propriétaire de ladite parcelle et affirme par ailleurs détenir sur le même lot, des titres de propriété ;

Pour statuer comme il a fait, le premier juge a déclaré que la parcelle litigieuse appartient à Monsieur BOSSON AMAN KOFFI en vertu d'un certificat de propriété qui lui a été délivré par la Conservation de la Propriété Foncière le 23 mars 2005 et qu'il y a lieu d'ordonner la démolition des constructions édifiées par Monsieur BLESSON ELIEZER AMOS qui a fait montre de mauvaise foi ;

Monsieur BLESSON ELIEZER AMOS sollicite l'information
de cette décision ;

Il soutient qu'il occupe la parcelle en vertu d'une lettre d'attribution qui n' a jamais été rapportée de sorte que c'est en toute bonne foi et en toute légalité qu' il a entrepris ses constructions sur sa parcelle qui au demeurant est différente de celle revendiquée par l'intimé ;

En effet, il fait observer que le titre de propriété de l'intimé concerne les lots n° 3294, 3295, 3296 et 3297 de l'îlot 347 du quartier Anyama CEG extension qui sont différents des lots n°4597 et 4598 de l'îlot 333 qu'il occupe ;

Il indique enfin qu'il a réalisé sur la parcelle litigieuse des travaux s'élevant à l'époque à la somme de 308 580 000 F CFA et qu'en sa qualité d'occupant de bonne foi, il a droit au remboursement des impenses réalisées sur le terrain en application de l'article 555 du code civil et il demande à la cour avant dire droit de nommer un expert immobilier en vue d'évaluer le montant de l'indemnisation qui lui sera dû en cas d'éviction ;

En réplique, Monsieur BOSSON AMAN KOFFI, par le canal de son conseil, le cabinet BEIRA-EBIELE et associés expose que dans le courant du mois de décembre 1994, la Sous-Préfecture d'Anyama lui a attribué un terrain urbain d'une superficie de 2 400 m² comprenant les lots n°3294, 3295, 3296 et 3297 situés à Anyama CEG extension ;

Il indique que son droit de propriété sur la parcelle litigieuse est établi par le certificat de propriété n° 06298 qui lui a été attribué par la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques d'Abidjan le 23 mars 2005 ;

Dans le courant de l'année 2008, précise-t-il, l'appelant qui est propriétaire des lots n° 4597 et 4598 a entrepris des constructions de deux immeubles de type R+2 sur deux de ses quatre lots ;

En dépit des convocations et des mises en demeure qui lui ont été adressée par les services du Ministère de la Construction

d'Anyama, celui-ci a continué ses travaux de construction sur la parcelle litigieuse jusqu'en mars 2010, date à laquelle il l'a d'abord assigné en démolition et en déguerpissement devant le tribunal de première instance d'Abidjan et dans l'attente de la décision dudit tribunal, il a obtenu du juge des référés, la suspension de tout travaux de construction sur ladite parcelle ;

Selon lui, l'appelant n'a jamais fait preuve de bonne foi et son attitude lui cause d'énormes préjudices dans la mesure où il ne peut mettre en valeur son bien alors qu'il a en projet, la construction d'un complexe hôtelier d'un coût de 221 613 633 FCFA et il avait à cet effet, déjà procédé au versement de fonds auprès d'un notaire pour la constitution d'une société chargée de la réalisation des travaux de construction sur sa parcelle ;

Aussi, pour avoir subi un retard dans la réalisation de son projet commercial, il entend relever incidemment appel pour solliciter la condamnation de l'appelant à lui payer la somme de 300 000 000 F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Le Ministère Public a conclu le 05 avril 2017 que le Tribunal ayant fait une saine appréciation des faits de la cause, il y a lieu de confirmer le jugement querellé ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu en cours de procédure et conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

En la forme

L'appel de Monsieur BLESSON ELIEZER AMOS relevé selon les forme et délai est recevable ;

Il convient également de déclarer recevable l'appel incident
 relevé par monsieur BOSSON AMAN KOFFI ;

Au fond

Sur l'appel principal

Monsieur BLESSON ELIEZER AMOS fait grief au jugement attaqué de l'avoir débouté de toutes ses prétentions alors qu'il occupe la parcelle en vertu d'une lettre d'attribution régulière qui lui a été délivré le 05 Mars 2008 par le Sous-Préfet d'Anyama ;

Mieux, précise-t-il, il a entrepris des travaux de construction sur la parcelle sur la base d'un permis de construire de sorte que ce n'est pas à bon droit que les premiers juges ont ordonné son déguerpissement et la démolition des constructions qu'il a édifiées sur sa parcelle ;

Il ressort cependant des productions que depuis le 23 Mars 2005, date à laquelle le certificat de propriété foncière n°06298 a été délivré par la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques d'Abidjan Nord à Monsieur BOSSON AMAN KOFFI, celui-ci a acquis la propriété des lots n°3294, 3295, 3296 et 3297 de l'îlot n°347 ;

C'est d'ailleurs au regard de ce constat que des convocations et mises en demeure d'arrêter les travaux, restées sans suite ont été adressée par l'administration à l'appelant;

Ainsi, en rendant le jugement critiqué, les premiers Juges ont fait une saine appréciation des faits de la cause ;

Il convient dans ces conditions de déclarer monsieur BLESSON ELIEZER AMOS mal fondé en son action et de confirmer le jugement attaqué sur ce point ;

Sur l'appel incident

L'intimé fait observer qu'à cause de la mauvaise foi de l'appelant, il n'a pas pu mettre en valeur sa parcelle et réclame ainsi la condamnation de celui-ci à lui payer la somme de 300 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Il précise à cet effet que depuis le 21 avril 2006, il avait déposé auprès d'un cabinet immobilier, un devis des travaux de construction évalué à la somme de 221 613 633 F CFA et que ses travaux n'ont pas connu un début d'exécution par la faute de l'appelant ;

Il relève par ailleurs que pour la réalisation de ce projet, il avait remis des fonds à un notaire pour la constitution d'une société chargée de procéder à l'approvisionnement de ses travaux de constructions ;

Il en résulte qu'en l'état, la preuve du préjudice consécutif au retard constaté dans la réalisation des travaux de construction de l'intimé est rapporté par la production de pièces versées au dossier de sorte qu'il convient de condamner l'appelant à lui payer la somme de 30 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 555 alinéa 2 du code civil ;

Le Tribunal n'ayant pas statué dans ce sens, il y a lieu d'infirmer sa décision sur ce point ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare messieurs BLESSON ELIEZER AMOS et BOSSON AMAN KOFFI, recevables en leur appel principal et incident relevé du jugement civil n° 490/2013 rendu le 21 mars 2013 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Au fond

Déclare Monsieur BLESSON ELIEZER AMOS, mal fondé en son appel principal et monsieur BOSSON AMON KOFFI, partiellement fondé en son appel incident ;

↙ Infirme partiellement le jugement querellé ;

Reformant

Condamne Monsieur BLESSON ELIEZER AMOS à payer à monsieur BOSSON AMON KOFFI, la somme de 30 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 555 du code civil ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Condamne l'appelant aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de céans les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



9 N° 00 28 27 07

1,5% = 30 000 000 = 450 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 24 MAI 2018

REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 40

N° 242 Bord 880 / 96

RECU : quatre cent cinquante mille francs

Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre



