24000

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

N°688

DU 11/06/2019

14 OCT 2019

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

6eme CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 11 JUIN 2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

6ème CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

MONSIEUR AMON DESIRE AMON GBOLLOU

SCPA 2YK & ASSOCIES

C/

MONSIEUR ADOU AKPA AKPES SERGES

MONSIEUR AKPA GNAGUE DIDIER SYLVESTRE

MONSIEUR ADOU

La cour d'appel d'Abidjan, 6ème Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Onze Juin deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,

Président de Chambre, Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,

Monsieur GUEYA ARMAND,

Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de **Me GOHO Hermann David,** Greffier ;

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

ENTRE:

MONSIEUR AMON DESIRE AMON GBOLLOU, né le 08 Mai 1968 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, Gestionnaire de Parc automobile, demeurant à Abidjan-

Koumassi SOGEFIHA, Code 092 logement 248, 12 BP 752 Abidjan 12, Cél : 05 01 57 84 ;

APPELANT

Représentées et concluant par LA SCPA 2YK & ASSOCIES, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

Et :

1- **MONSIEUR ADOU AKPA AKPES SERGES,** né le 25 Mars 1972 à Dabou, (Acte de naissance n°9 du 26/01/1972 du centre d'état civil de Dabou) ;

2- **MONSIEUR AKPA GNAGUE DIDIER SYLVESTRE,** né le 04 Mai 1973 à Treichville, (Acte de naissance n°4088 du 17/05/1973 du centre d'état civil d'Abidjan Treichville) ;

3- **MONSIEUR AKPA PATRICE SIMPLICE,** né le 17 Mars 1978 à Marcory, (Acte de naissance n°3387 du 31/05/1978 du centre d'état civil de Treichville) ;

4- **MONSIEUR ADOU AKPA LORNG B. JEAN,** né le 20 Mai 1978 à Dabou, (Acte de naissance n°20 du 25/03/1979 du centre d'état civil de Dabou) ;

5- **MONSIEUR AKPA A. MICHEL,** né le 06 Mars 1979 à Dabou, (Acte de naissance n°20 du 25/03/1979 du centre d'état civil de Dabou) ;

6- **MONSIEUR ADOU M. A. ARMEL,** né le 14 Décembre 1979 à Koumassi, (Acte de naissance n°72 du 24/03/1979 du centre d'état civil de Koumassi), de nationalité ivoirienne ;

7- **MONSIEUR ADOU AKPA SIE BRICE SEVERIN,** né le 27 Novembre 1980 à Abobo Gare, (Acte de naissance n°13601 du 12/12/1980 du centre d'état civil d'Abobo) ;

8- **MADEMOISELLE ADOU AKPA ANNE-H**, née le 16 Mai 1981 à Dabou, (Acte de naissance n°108 du 09/09/1986 du centre d'état civil de Dabou) ;

9- **MADEMOISELLE AKPA YOU MARIETTE LAURENCE,** née le 07 Novembre 1981 à Yopougon, de nationalité ivoirienne ;

10- **MADAMOISELLE ADOU AKPA YEDOH MARTIAL ANSELME,** née le 24 Mars 1982 à Marcory, (Acte de naissance n°1075 du 01/04/1982 du centre d'état civil de Yopougon) ;

11- **MADEMOISELLE ADOU AKPA GNAGNE LAETITIA DELPHINE,** née le 22 Octobre 1986 à Yopougon, (Acte de naissance n°11309 du 27/10/1986 du centre d'état civil de Yopougon) ;

12- **MONSIEUR ADOU AKPA AKPRO HYPOLYTE,** né le 25 Décembre 1987 à Yopougon, (Acte de naissance n°12315 du 31/03/1987 du centre d'état civil de Yopougon) ;

13- **MADAME AKPA N. MARIE ALBERTINE,** née le 23 Août 1990 à Yopougon,

(Acte de naissance n°8181 du 29/08/1990 du centre d'état civil de Yopougon) ;
14- MONSIEUR AKPA CELESTIN, né le 14 Janvier 1964 à Port-Bouët, de nationalité ivoirienne, domicilié à Dabou B.P 678 Dabou ;

Lesquels sont représentés par MONSIEUR ADOU AKPA AKPRO HYPOLYTE, né le 25 Décembre 1987 à Yopougon, (Acte de naissance n°12315 du 31/03/1987 du centre d'état civil de Yopougon), Héritier de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon, Cél : 06 10 81 76 ;

15- LA SOCIETE DE GESTION FINANCIERE DE L'HABITAT dite **SOGEFIHA-LIQUIDATION,** Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, crée par Décret N°63-280 du 12 Juin 1963, représentée par son liquidateur, en la personne de Monsieur SANOGO MAMADOU, demeurant es-qualité ;

INTIMES;

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux 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 dans la cause en matière civile a rendu le jugement N°936/18 du 30 Avril 2018 non enregistré, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 10 Octobre 2018, **MONSIEUR AMON DESIRE AMON GBOLLOU** a déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR ADOU AKPA AKPES SERGES ET AUTRES** à comparaître à l'audience du vendredi 26 Octobre 2018, pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n°1511 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 14 Février 2019 a requis qu'il plaise à la cour ;

En la forme

Déclarer recevable l'appel interjeté par Monsieur AMON DESIRE AMON GBOLLOU :

Au fond

L'y dire mal fondé ;

L'en débouter ;

Confirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Condamner l'appelant aux entiers dépens de l'instance ;

Droit En cet état, la cause présentait 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 11 Juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 11 Juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 10 octobre 2018 de Maître Assémien AGAMAN, huissier de justice à Abidjan, monsieur AMON DESIRE AMON GBOLLOU, représenté par cabinet d'Avocats 2YK et Associés, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°936/CIV 3ème F du 30 avril 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;
Rejette la demande tendant au sursis à statuer ;
Rejette également la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité et d'intérêt pour agir des ayants droits de feu ADOU AKPA EZECHIEL, le moyen tiré de la violation de l'article 20 du code de procédure civile, commerciale et administrative et l'exception de communication de pièces ;

Déclare tant les ayants droits de feu ADOU AKPA EZECHIEL que monsieur AMON GBALLOU DESIRE respectivement recevables en leurs demandes principale et intervention forcée ;
Dit les ayants droits de feu ADOU AKPA EZECHIEL partiellement fondés en leur action ;
Déclare nul le contrat de vente passé entre monsieur ADOU AKPA CLESTIN et monsieur AMON GBALLOU DESIRE le 16 octobre 2001 ;
Ordonne en conséquence l'expulsion de celui-ci du logement SOGEFIHA n°248 code 092 sis à Koumassi qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;
Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;
Déboute les ayants droit de feu ADOU AKPA EZECHIEL, du surplus de leurs prétentions ;
Met les dépens à la charge de messieurs ADOU AKPA CELESTIN et AMON GBALLOU DESIRE ;

Il ressort des pièces du dossier que par exploit en date du 19 octobre 2016, les ayants-droits de feu ADOU AKPA EZECHIEL, à savoir ADOU AKPA AKPES SERGE, ADOU AKPA GNAGNE DIDIER, ADOU AKPA PATRICE SIMPLICE, ADOU AKPA LORNG JEAN, ADOU AKPA MICHEL, ADOU AKPA ARMEL, ADOU AKPA SIE BRISE SEVERIN, ADOU AKPA ANNE, ADOU AKPA YOU MARIETTE LAURENCE, ADOU AKPA YEDOH MARTIAL ANSELME, ADOU AKPA GNAGNE LAETICIA DELPHINE, ADOU AKPA AKPRO HYPOLITE, ADOU AKPA MARIE ALBERTINE, tous représentés par ADOU AKPA AKPO HIPPOLYTHE, ont assigné devant le Tribunal d'Abidjan-plateau les nommés ADOU AKPA CELESTIN et AMON DESIRE GBOLLOU pour obtenir l'annulation de la vente du logement Sogéfiha n°248 code 092 situé à Koumassi, l'expulsion de monsieur AMON DESIRE GBOLLOU de ce logement et leur condamnation à leur payer la somme de dix millions de francs Cfa à titre de dommages-intérêts ;

Au soutien de cette action, ils ont expliqué que le logement SOGEFIHA n°248 code 092 situé à Koumassi était la propriété de leur père feu ADOU AKPA EZECHIEL, en vertu d'un acte administratif de vente en date du 07 avril 1986 ;

Ils ont indiqué que ledit logement a été cédé à monsieur AMON DESIRE GBOLLOU par le nommé ADOU AKPA CELESTIN, constaté par un certificat transaction-foncière ; que cette vente ayant été faite au mépris du caractère indivis du bien et de ce qu'elle n'a pas été passée par devant notaire, en violation des dispositions de l'annexe fiscal de la loi des finances de 1970, celle-ci encourt la nullité absolue ;
Ils ont par ailleurs relevé que l'occupation illicite du logement par monsieur AMON DESIRE GBOLLOU leur a causé un préjudice moral, matériel et financier pour lequel ils ont sollicité la condamnation de ce dernier à leur payer la somme de 10.000.000 francs Cfa à titre de dommages-intérêts, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil ;
Par exploit en date du 13 janvier 2017, monsieur AMON DESIRE GBOLLOU a assigné en intervention forcée la SOGEFIHA LIQUIDATION à l'effet de clarifier la transaction critiquée ;

Poursuivant, il a plaidé d'une part, le sursis à statuer en raison de ce qu'une action pénale a été initiée à l'encontre du nommé METCH ADOU CELESTIN depuis le 08 janvier 2013, et application de 'la règle *le criminel tient le civil en l'état* ;
D'autre part, il a invoqué l'irrecevabilité de l'action des ayants droits de feu ADOU AKPA EZECHIEL pour défaut de qualité et d'intérêt à agir de ceux-ci, arguant que ces derniers ne justifient d'aucun droit de propriété sur le bien querellé ;

Sur le fond, monsieur AMON DESIRE GBOLLOU a fait valoir qu'au moment de la vente du logement en cause, le vendeur monsieur METCH ADOU CELESTIN, qui l'un desdits héritiers, disposait d'une procuration à lui donnée par les autres ainsi que de divers actes de délégation de puissance paternelle ;
Il a estimé donc que ses adversaires ne peuvent remettre en cause la transaction passée sur le logement avec leur mandataire sur le fondement de l'article 1991 du Code civil ;
Il a soutenu que la vente intervenue est régulière et que c'est en toute légitimité qu'il occupe ledit logement et ne saurait en être expulsé ;

En réponse, les ayants droits ont fait remarquer que l'action pénale initiée contre METCH ADOU CELESTIN a pris fin depuis le 23 janvier 2015 par la condamnation de ce dernier ;
Ils ont ensuite produit un extrait de compte de leur défunt père daté du 20 décembre 2012 pour prouver que ce dernier s'était acquitté du prix de cession du logement litigieux et en est devenu le propriétaire, de sorte que leur qualité et intérêt pour agir ne sauraient être contestés ;
Sur le fond, ils ont indiqué d'une part que l'ordonnance de délégation de puissance paternelle ne donnait pas pourvoir à monsieur METCH ADOU de céder les biens de la succession et d'autre part, la procuration aux fins de vente du 16 octobre 2001 est un faux qu'ils n'ont nullement signé ;

Par le jugement dont appel, le tribunal a rejeté les moyens d''irrecevabilité, d'exception communication de pièces et de sursis à statuer soulevés;

Sur le fond, il a déclaré nul le contrat de vente du logement en cause et ordonné l'expulsion de monsieur AMON DESIRE EZECHIEL dudit logement au motif que ladite vente a été passée en violation des dispositions de l'article 8 de la loi n°70- 209 du 10 mars 1970 portant loi de finances pour la gestion de 1970 ;

Critiquant cette décision par le canal de son conseil, la SCPA 2YK et Associés, monsieur AMON DESIRE GBOLLOU fait valoir que feu ADOU AKPA EZECHIEL est décédé le 13 octobre 1996 sans avoir pu solder le prix de cession du logement querellé, restant devoir à la SOGEFIHA la somme de 410.000 francs Cfa; Qu'ainsi, aucun acte administratif de vente ou de promesse de vente n'a pu intervenir à son profit ; ce dernier, dit l'appelant , n'a bénéficié que d'une offre d'acquisition depuis le 07 avril 1986 ;
Selon l'appelant, après soldé le prix de cession du logement, il a été substitué dans les droits d'attributaire de feu ADOU AKPA EZECHIEL;
Il précise que c'est après que monsieur METCH ADOU CELESTIN ait adressé au Liquidateur de la SOGEFIHA une demande de mutation au profit du nouvel acquéreur

qu'il lui a versé la somme de 05 millions de francs Cfa comme le prix de cession de l'immeuble ;
Il ajoute qu'à la suite de ce paiement une attestation de mutation lui fut délivrée le 10 avril 2002 ; il ajoute qu'il s'est ensuite acquitté des droits de redevance pour se faire délivrer une attestation de non redevance le 22 mai 2002, faisant de lui le nouvel acquéreur du logement ;
Il relève qu'il était en attente de l'accomplissement des formalités administratives aux fins de création du titre foncier et de son immatriculation au livre foncier lorsqu'il a été interpellé par les ayants droits de feu ADOU AKPA EZECHIEL ;
Il soutient qu'il n'a jamais été informé par la SOGEFIHA sur la nécessité de recourir à un notaire pour la formalisation de la transaction relative au logement en cause et que celle-ci n'a jamais exigé un acte notarié pour la création du titre foncier et l'immatriculation du bien en son nom au livre foncier ;
L'appelant fait valoir également que la vente intervenue a porté en définitive sur un bien faisant parti du patrimoine immobilier de l'Etat, car identifié comme tel, de sorte que c'est un acte administratif de vente qui aurait être pris au nom du nouvel acquéreur, surtout que le premier acquéreur n'avait pas acquis l'immeuble et n'était donc pas propriétaire du logement ;
Il ajoute ce dernier n'étant pas propriétaire avant son décès, il n'a pu transmettre la propriété à ses ayants droits et qu'en tout état de cause, s'agissant d'un bien faisant partie du patrimoine immobilier de l'Etat, l'intervention du notaire n'était pas exigée pour la transaction querellée ;
Pour lui , c'est à tort le jugement attaqué a annulé la vente pour n'avoir pas été faite par devant notaire et qu'à défaut de faire la preuve de la propriété de leur père sur le logement litigieux, les intimés sont mal fondés à demander la nullité de la transaction intervenue sur ledit logement, eux qui n'ont en leur possession qu'une offre de vente en date du 07 avril 1986 et un extrait de compte indiquant un solde débiteur de 410.000 FCFA ;
Selon l'appelant, c'est à tort que le premier juge a qualifié le logement de bien indivis ;
Pour ces raisons, il sollicite l'infirmation du jugement attaqué ;
Poursuivant, l'appelant indique qu'il est un acquéreur de bonne foi qui est victime des agissements malsains de monsieur METCH ADOU CELESTIN et de la désinformation de la SOGEFIHA ; il sollicite à ce titre l'indulgence des ayants droits et s'engagent à se soumettre à leurs conditions afin de régulariser l'acquisition du logement, lequel logement a pris une grande valeur après les transformations par lui effectuées ;

En réplique, les ayants-droit de feu ADOU AKPA EZECHIEL, intimés reconduisent leurs moyens antérieurs et précisent que contrairement aux dires de l'appelant, leur défunt père a acquitté intégralement le prix d'acquisition du logement, ce que démontre l'attestation de propriété en date du 20 mai 1999 à eux délivrée par la SOGEFIHA ;
Ils sollicitent la confirmation du jugement attaqué ;

Pour sa part , la SOGEFIHA ,autre intimée, explique que c'est par acte sous seing privé passé hors sa présence que la vente du logement est intervenue ; que dans la mesure où

nul n'est censé ignorer la loi, monsieur AMON DESIRE est mal fondé à dire qu'elle ne l'a pas informé de la nécessité de recourir à un notaire ;
Elle ajoute que par courrier de vente et acte administratif portant promesse de vente passés entre elle et feu ADOU AKPA EZECHIEL, il a été attribué à ce dernier le logement querellé ; Que le 26 octobre 1995, un avenant audit acte administratif a été conclu entre les parties selon lequel la propriété de l'immeuble ne sera transférée au preneur qu'après paiement intégral d'un mois de loyer, notamment la somme de 410.000 FCFA restant due ;
Elle précise qu'après payement de ladite somme par ses ayants-droit, elle leur a délivré une attestation de propriété le 20 mai 1999 qui leur confère la qualité de propriétaire du logement ; Pour elle, ces derniers sont donc les cessionnaires dudit logement ; de sorte qu'un acte de vente administratif ne pouvait plus être délivré à monsieur AMON DESIRE GBOLLOU.
Il s'ensuit, selon la SOGEFIHA, qu'elle ne peut être tenue responsable du préjudice subi par ce dernier ;
Elle estime qu'elle doit être mise hors de cause dans la présente procédure ;

En réaction, monsieur AMON DESIRE AMON GBOLLOU rappelle qu'il a rappelé la pratique qui a cours à la SOGEFIHA lorsqu'un nouvel acquéreur remplace le précédent ;
Il précise cependant qu'en dépit de l'avenant et l'acte administratif portant promesse de vente, feu ADOU AKPA EZECHIEL n'a pu lever la condition suspensive consistant à solder le prix de vente du logement, de sorte que la vente n'a pu être réalisée entre ce dernier et la SOGEFIHA LIQUIDATION ;
Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public est pour la confirmation du jugement attaqué;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont conclu dans la présente cause ;
Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de monsieur AMON DESIRE AMON GBOLLOU, satisfait aux règles de forme et de délai prévues par les articles 164 et 168 du code procédure civile ;
Qu'il ya lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Considérant que figure au dossier une attestation de propriété délivrée aux ayants droits de feu ADOU AKPA EZECHIEL par la SOGEFIHA après que le prix du logement litigieux ait été entièrement acquitté par eux ;
Qu'ils en sont donc incontestablement les propriétaires contrairement à ce que prétend l'appelant ;

Considérant que dans ses conditions que la vente passée sur entre l'un des héritiers en l'occurrence METCH ADOU CELESTIN, ne leur est nullement opposable puisque qu'il ne résulte point des pièces du dossier qu'ils ont formellement et par devant notaire donné leur accord pour cette transaction ;
Considérant qu'au demeurant et en tout état de cause, cette vente immobilière est nulle de nullité absolue en vertu de l'article 8 de la loi n°70- 209 du 10 mars 1970 portant loi de finance pour la gestion de 1970 pour été conclue sous seing privé ;

Considérant que c'est donc à bon droit que le tribunal a fait droit à l'action des intimés et statué comme il l'a fait ;
Qu'il convient de confirmer le jugement ainsi entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que suivant l'article 149 du code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ;
Considérant en l'espèce que l'appelant succombe à l'instance ;
Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur AMON DESIRE AMON GBOLLOU recevable en son relevé appel du jugement civil contradictoire n°936/CIV 3ème F du 30 avril 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Au fond

L'y dit mal fondée ;
L'en déboute ;
Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;
Condamne l'appelant aux dépens ;
Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;
Et ont signé, le Président et le greffier.

N° 00339769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 OCT 2019
REGISTRE A.J. Vol 45 F° 75
N° 1553 Bord 563 / 52
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre