

BS

CSO

Arrêt

N° 705

DU 11/06/2019

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

17 JUL 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 11 JUIN 2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE
CIVILE

AFFAIRE

M. EBOI MARCEL

CPA AYE & ASSOCIES

MM. TIELEO
MAURICE JONAS

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre civile, commerciale 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,
PRESIDENT ;

Madame **YAVO Chéné épse KOUADJANE** et monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour,

MEMBRES ;

Avec l'assistance de **Maître GOHO Herman David** secrétaire des Greffes et Parquets ;

GREFFIER ;

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

ENERE :

MONSIEUR EBOI MARCEL, né le 13 janvier 1937 à GRAND-LAHOU, de nationalité ivoirienne, Prêtre à la retraite ;

APPELANT

Représenté et concluant par la **SCPA AYE & ASSOCIES**, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan Plateau, Résidence GYAM, Angle Boulevard CLOZEL-Avenue MARCHAND, 5^{ème} étage, Porte A-4..Q6 BP 6363 Abidjan 06, Tél. : 20-22-68-74/ 20.21.79.33, FAX : 20-22-68-75 , son conseil.

D'UNE PART



ET :

1/ Monsieur TIELEO MAURICE JONAS, né le 31 décembre 1971 à Didia / Ouragahio, de nationalité ivoirienne, Pasteur, demeurant à Abidjan Koumassi Remblais, 11 BP 600 Abidjan 11 ;

Représenté et concluant par la SCPA KOFH-OUATTARA-TAPE, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan COCODY, Avenue MERMOZ. à côté de la cité Villa D, 04 BP 1806 Abidjan 04 ;

2/ Monsieur SYLLA MÔUSTAPHA, né le 13 Mars 1960 à Dakar au SENEGAL, de nationalité sénégalaise, entrepreneur, demeurant à Abidjan MARCORY, 05 BP 1295 Abidjan 05 ;

INTIMES

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- Plateau, statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement civil contradictoire N°45 du 08 janvier 2018;

Par exploit en date du 07 février 2018, le sieur EBOI MARCEL a déclaré faire appel de jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné monsieur TIELEO MAURICE JONAS et monsieur SYLLA MÔUSTAPHA à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 02 mars 2018 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°355 de l'an 2018;

L'Affaire a été renvoyée à l'audience publique du 02 mars 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites des parties et du Parquet Général près la Cour de céans;

Le Ministère Public à qui l'affaire a été communiquée, a conclu qu'il plaise à la Cour de céans :

En la forme

Déclarer l'appel recevable ;

Au fond

Dire l'appel partiellement fondé ;

Dire que le tribunal a statué *ultra petita* s'agissant de la somme de 12.647.000 francs Cfa allouée au titre du remboursement d'impenses ;

Infirmier le jugement entrepris sur ce point ;

Statuer à nouveau en ramenant à 10.800.000 francs Cfa la valeur des impenses ;

Débouter M. EBOI MARCEL du surplus ;

Confirmer le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Mettre les dépens à la charge de EBOI MARCEL et SYLLA MÔUSTAPHA ;

DROIT :

En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 11 juin 2019 ; à cette date, le délibéré a été vidé.

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

La Cour,

Vu les pièces de la procédure ;
Où les parties en leurs fins, moyens 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 07 février 2018 de maître KOUADIO Paul, huissier de justice près à Bondoukou, monsieur EBOI MARCEL, ayant pour conseil la SCPA AYIE & Associés, Avocats à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire N°45 du 08 janvier 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile immobilière, et en premier ressort ;

Vu le jugement avant-dire-droit n°729 CIV 3 F ADD du 30 mai 2016 ;

Ordonne la démolition des constructions ;

Condamne solidairement EBOI MARCEL et SYLLA MOUSTAPHA à payer 12.647.000 Francs CFA au titre des impenses réalisées sur la parcelle ;

Débouter les parties du surplus de leurs demandes ;

Met les dépens à sa charge »

Il ressort des pièces du dossier que monsieur EBOI MARCEL, propriétaire de deux parcelles de terrain a conclu avec monsieur SYLLA MOUSTAPHA un contrat de bail à construction pour la mise en valeur desdites parcelles ; Qu'aux termes de ce contrat, monsieur SYLLA MOUSTAPHA devait réaliser des constructions qu'il exploiterait pendant 20 ans à compter du 1^{er} mai 2016 et dont la propriété reviendrait à monsieur EBOI MARCEL à l'expiration de ce délai ;

Monsieur SYLLA MOUSTAPHA, ne disposant pas de moyens financiers suffisants pour réaliser le projet, a conclu un contrat de cession du bail à construction avec monsieur TIELEO Maurice Jonas par-devant notaire le 13 avril 2015, lequel a entrepris des constructions sur l'un des terrains ;

Par exploit du 21 Août 2015, monsieur EBOI MARCEL a assigné monsieur SYLLA MOUSTAPHA en annulation du protocole d'accord et déguerpissement devant ladite juridiction ;

Il a soutenu au soutien de cette action que le protocole, passé sous seing privé, entre monsieur SYLLA MOUSTAPHA et lui est nul en vertu de l'article 8 de la loi de finance qui rend obligatoire un constat par acte authentique, sous peine de nullité absolue, à toute convention dont l'objet est de constituer ou de transmettre un droit réel immobilier ou portant sur des baux d'immeuble excédant trois années;

Il sollicite, en raison de la nullité de la convention, la démolition des constructions édifiées au motif que Monsieur TIELEO Maurice Jonas n'a pas été subrogé dans les droits de Monsieur SYLLA MOUSTAPHA ;

En réplique, Monsieur TIELEO Maurice Jonas a sollicité du Tribunal, dans le cadre d'une assignation en intervention volontaire, la condamnation solidaire de monsieur SYLLA MOUSTAPHA et monsieur EBOI MARCEL, à lui payer la somme de 10 800 000 francs Cfa représentant le coût des impenses effectuées ;

Par le jugement avant-dire-droit n° 729 du 30 mai 2016, le Tribunal a prononcé l'annulation du protocole d'accord initial passé entre monsieur EBOI MARCEL et monsieur SYLLA MOUSTAPHA, le déguerpissement de SYLLA MOUSTAPHA du terrain concerné tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et à prescrit une expertise immobilière à l'effet d'évaluer les impenses réalisées sur le terrain par monsieur TIELEO Maurice ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal a ordonné la démolition des constructions érigées par monsieur TIELEO Maurice et, sur le base des énonciations du rapport de l'expertise susmentionnée, a condamné solidairement monsieur EBOI MARCEL et monsieur SYLLA MOUSTAPHA à payer la somme de 12.647.000 francs Cfa à monsieur TIELEO Maurice au titre des impenses réalisées sur la parcelle au motif qu'en vertu de l'article 555 alinéa 3 du Code civil, monsieur TIELEO Maurice est un occupant de bonne foi en raison de ce que la validité du bail à construction passé entre monsieur SYLLA Moustapha et lui n'a pas été remise en cause et que c'est sur le fondement ce bail qu'il a édifié lesdites constructions ;

Ainsi pour le tribunal, le remboursement des impenses par lui réalisées sur le terrain doit être solidairement supporté par messieurs SYLLA Moustapha et EBOI Marcel ; Critiquant cette décision, l'appelant, explique premièrement que le tribunal a statué *ultra petita* en allouant monsieur TIELEO Maurice une indemnisation supérieure à celle qu'il a demandée dans son assignation en intervention volontaire ;

Poursuivant, il indique qu'en application de l'article 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes et ne sauraient nuire aux tiers ;

Il explique que dans la mesure où il n'est pas partie à la convention entre messieurs SYLLA Moustapha et monsieur TIELEO Maurice et en raison de l'effet relatif des contrats, il ne peut être tenu des conséquences de la convention passé à son insu entre SYLLA Moustapha et TIELEO Maurice et être condamné à indemniser ce dernier auquel il n'est aucunement lié ;

Il ajoute que c'est plutôt lui (l'appelant) qui est lésé par la convention passé entre les susnommés qui nuit gravement à ses intérêts ;

Il estime qu'en statuant comme il l'a fait le Tribunal s'est mépris et sa décision comporte des contradictions dans la mesure après avoir annulé le protocole d'accord passé entre Monsieur SYLLA Moustapha et lui et ordonné le déguerpissement de ce dernier des lieux tant de sa personne que de tous ses occupants de son chef, il a paradoxalement laissé subsister les effets dudit protocole ;

Enfin, l'appelant fait valoir que monsieur TIELEO Maurice n'est aucunement de bonne foi en l'espèce puisqu'il n'a pas effectué les constructions conformément à ce qui a été prévu par son cocontractant ; le Tribunal n'aurait pas dû fonder sa décision sur un tel argument et que c'est à tort que le premier juge en a jugé autrement ;

Pour toutes ces raisons, il sollicite l'infirmité du jugement entrepris sur ce point et le rejet des prétentions de l'intimé TIELEO Maurice à son égard ;

En réplique, l'intimé soutient que c'est à tort que le sieur EBOI Marcel reproche au Tribunal d'avoir statué au-delà de ce qui a été demandé ;

Il avance que selon l'article 555 du Code civil, lorsque l'occupant de bonne foi est évincé d'un terrain, le propriétaire conserve les constructions érigées par ce dernier et est tenu de lui rembourser les impenses réalisées ;

Il soutient qu'il se trouve dans cette situation à l'égard de l'appelant et le tribunal n'a contrevenu à aucune règle en lui octroyant la somme de 12.647.000 francs Cfa, représentant la valeur réelle desdites impenses telles que déterminées par l'expertise immobilière ordonnée la première fois ;

Poursuivant, il souligne que c'est à bon droit que le premier juge a retenu sa bonne foi en l'espèce ;

Il fait valoir que la condamnation de monsieur EBOI Marcel n'est pas uniquement basée sur le contrat entre lui (TIELEO Maurice) et monsieur SYLLA Moustapha mais résulte plutôt de la combinaison des deux contrats de bail, étant donné que ceux-ci sont intimement liés ;

Que s'il est vrai que le contrat initial entre l'appelant et SYLLA Moustapha a été déclaré nul pour des raisons de forme, il reste qu'il constitue la preuve de ce que lui l'intimé est un occupant de bonne foi qui agissait en pensant se trouver dans une situation conforme au droit et avec la conscience d'agir sans léser les droits d'autrui ; Il estime qu'en condamnant l'appelant comme il l'a fait, le Tribunal n'a nullement violé le principe de l'effet relatif des contrats ;

Il plaide le rejet des arguments de son adversaire et prie la Cour de confirmer le jugement entrepris ou, à tout le moins, le réforme sur le montant de l'indemnisation en condamnant son adversaire à lui à payer la somme de 10.800.000 francs Cfa au titre des impenses ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public est en faveur de la confirmation du jugement entrepris ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont comparu et conclu ;

Qu'il convient de statuer par décision contradictoire à leur égard en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité

Considérant que l'appel interjeté par monsieur EBOI Marcel est intervenu dans les formes et délais prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Considérant selon l'article 555 alinéa 1 du Code civil lorsque des constructions et ouvrages ont été faits par un tiers sur le terrain d'un propriétaire, ce dernier a le droit ou de les tenir ou d'obliger le tiers à les enlever ; Que l'alinéa 2 ajoute que si le propriétaire du fonds demande la suppression desdites réalisations, elle est ordonnée aux frais de celui qui les a faites en l'occurrence le tiers évincé, sans aucune indemnité pour lui ;

Considérant qu'en vertu de ces dispositions, le propriétaire du fonds peut valablement et sans avoir à payer aucune indemnisation au tiers qui a bâti sur son terrain, exiger la suppression des réalisations et ouvrages faits par ce tiers ;

Considérant qu'en l'espèce, l'appelant a obtenu l'annulation du contrat initial entre l'appelant et SYLLA Moustapha et ordonné le déguerpissement de ce dernier des terrains concernés tant de sa personne que de tout occupant de son chef ;

Considérant que l'intimé monsieur TIELEO Maurice installé du fait SYLLA Moustapha est nécessairement concerné par ce jugement et doit être considéré comme déguerpi ;

Considérant par ailleurs qu'en vertu de ces textes susmentionnés, l'appelant en sa qualité en sa qualité de propriétaire du fonds peut sans payer aucune indemnisation aux tiers qui ont bâti sur son terrain, réclamer la suppression des réalisations et ouvrages faits par eux ;

Considérant enfin qu'en vertu de l'article 1165 du code civil, les conventions ont un effet relatif et ne s'appliquent point à ceux qui n'en sont pas partie ;

Considérant que l'appelant n'est point partie à la convention passée entre messieurs TIELEO Maurice et SYLLA Moustapha ;

Que cette convention ni les effets de celle-ci ne sauraient lui être applicables ;

Qu'il ne saurait être donc tenu au remboursement des impenses exposés par Monsieur TIELEO Maurice, en exécution de la convention qui lie ces personnes ;

Considérant en définitive que c'est à tort que le premier juge a condamné monsieur EBOI Marcel à payer la somme de 12.647.000 francs cfa à monsieur TIELEO Maurice à titre de remboursement d'impenses ;

Qu'il y a lieu de déclarer son appel bien fondé et d'infirmier le jugement sur ce point toutes ces dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que les intimés succombent ;

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

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur EBOI Marcel recevable en son appel relevé du jugement civil n° 45 du 08 Janvier 2018 rendu par le Tribunal d'Abidjan-Plateau ;

Au fond

L'y dit bien fondé ;

Infirme le jugement attaqué en ce qu'il a condamné monsieur EBOI Marcel solidairement avec monsieur SYLLA Moustapha à payer la somme de 12.647.000 francs Cfa à titre de remboursement d'impenses à monsieur TIELEO Maurice ;

Statuant à nouveau,

Déboute monsieur TIELEO Maurice Jonas de son action en remboursement d'impenses initiée contre monsieur EBOI Marcel ;

Confirme le jugement attaqué en ses autres dispositions ;

Condamnes les intimés aux dépens ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois, et an que dessus ;
Ont signé, le Président et le greffier.*

N° 00282823

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 17 01 2018
REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 25
N° 1156 Bord 138
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre