

ABOUA

N°721
DU 18/06/2019
ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

MONSIEUR GNANGORAN
N'GUESSAN MARTIN

MONSIEUR GNANGORAN
SEVERIN &

AUTRES

C/

LA SOCIETE KONOR
CONSTRUCTION

18.000

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 18 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4^{ème} Chambre Civile,
Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi Dix-huit Juin**
deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE
LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,
Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE
EPOUSE WOGNIN et Madame TOURE BIBA EPOUSE
OLAYE, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître ABOUA JEANNETTE,
GREFFIER,

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

ENTRE : I- MONSIEUR GNANGORAN N'GUESSAN
MARTIN, né le 11 Juillet 1955 à AKOUMIAKRO/BOTRO, de
nationalité ivoirienne, technicien des travaux publics à la retraite,
demeurant à Bingerville, cel : 07 26 75 99 ;

2- MONSIEUR GNANGORAN SEVERIN, de nationalité
ivoirienne, demeurant à Bingerville ;

3- MONSIEUR KONE ABDOULAYE, de nationalité ivoirienne,
demeurant à Bingerville ;

4- MONSIEUR MEYON PACOME, de nationalité ivoirienne,
demeurant à Bingerville ;

APPELANTS

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART

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

18 JUN 2019



ET : LA SOCIETE KONOR CONSTRUCTIONS SARL,
Société de promotion immobilière, au capital de 9 000 000 FCFA,
RCCM n° CI-ABJ-2010-B-2316, dont le siège social est sis à
Abidjan Cocody Angré après le château d'eau, 08 BP 3036 Abidjan
08, tél : 22 50 10 28, fax : 22 50 10 29, représentée par Monsieur
KONE DAVID YACOUBA, de nationalité ivoirienne, gérant,
demeurant au siège susdit ;

INTIMEE

Représentée et concluant par LA SCPA TOURE-AMANI-YAO &
ASSOCIES, Avocat à la cour, son conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier en quoi que ce soit
aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les
plus expresse 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°I098 CIV 3F du 27 Juillet 2016, enregistré
le 01 Septembre 2016 à Abidjan (18 000 Dix-huit mille francs) aux qualités
duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 17 Novembre 2016, **MONSIEUR GNANGORAN
N'GUESSAN MARTIN & AUTRES** déclare interjeter appel du jugement sus-
énoncé et a, par le même exploit assigné **LA SOCIETE KONOR
CONSTRUCTIONS SARL** à comparaître par devant la Cour de ce siège à
l'audience du Vendredi 1^{er} Décembre 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°I912 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été
utilement retenue le 16 Avril 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des
parties ;

Le Ministère public à qui le dossier a été communiqué le 12 Décembre
2018 a requis qu'il plaise à la cour ;

Dire que la Société KONOR a qualité pour agir ;

Déclarer recevables tant l'appel principal de GNANGORAN
N'GUESSAN MARTIN, GNANGORAN SEVERIN, KONE ABDOULAYE
et MEYON PACOME, que l'appel incident de la Société KONOR ;

Les y dire mal fondés ;

Les en débouter ;

Confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;
Faire masse des dépens et condamner chacune des parties pour moitié ;

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 18 Juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 18 Juin 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 motifs ci-après ;
Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 09 janvier 2019 ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 17 Novembre 2016, GNANGORAN NGUESSAN MARTIN, GNANGORAN SEVERIN et KONE ABDOULAYE ont interjeté appel du jugement civil contradictoire n°I098 CIV 3F rendu le 25 juillet 2016 par le Tribunal de première instance d'Abidjan Plateau qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

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

Rejette la fin de non-recevoir tirée de la nullité de l'exploit d'assignation ;

Déclare la société KONOR Construction recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonnons le déguerpissement de Messieurs GNANGORAN N'GUESSAN Martin, GNANGORAN Severin, KONE Abdoulaye et MEYON Pacôme du lot n°I288, îlot I30 du lotissement Adjamé Bingerville Résidentiel, quartier N'GOTTO appartenant à la société KONOR ;

Déboute la société KONOR construction du surplus de sa demande ;

Déboute Monsieur GNANGORAN N'GUESSAN Martin de sa demande reconventionnelle ;

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance » ;

Advenue la date d'ajournement, l'affaire n'a pas été enrôlée ; Par ordonnance n°446 du 13 novembre 2017 du Premier Président de la Cour d'Appel d'Abidjan, la société

KONOR construction a été autorisée à enrôler sur copie l'appel relevé contre le jugement ci-dessus cité ;

Au soutien de leur recours, les appelants exposent que pour le lotissement d'une parcelle dénommée « Akoué Adjamé CNRA », d'une contenance de 44 ha 38 a 37, sise à Akoué Adjamé, Monsieur GNANGORAN NGUESSAN Martin a obtenu le financement de la Société KONOR-CONSTRUCTION d'un montant de 10.000.000 F CFA en vertu d'un protocole d'accord signé par devant notaire le 11 Novembre 2009 ;

En contrepartie, il s'engageait à lui céder 36 lots à l'obtention de l'arrêté d'approbation du Ministre de la construction et de l'urbanisme ; ainsi, poursuivent-ils, à la fin des travaux de lotissement, une lettre d'attribution leur a été délivrée par ledit ministre en lieu et place de l'arrêté d'approbation avec pour mention « à usage exclusif d'habitation » ;

Ils affirment que dans l'attente de l'arrêté d'approbation, Monsieur GNANGORAN NGUESSAN Martin a été appréhendé et gardé à vue par les agents de la police criminelle, suite à la plainte de Monsieur KONE David YACOUBA, gérant de la Société KONOR-CONSTRUCTION, pour faux et usage de faux, le contraignant ainsi à lui céder son lot bâti n°1288, îlot I30 du lotissement d'Adjamé-Bingerville mis sous hypothèque en garantie du remboursement du prêt lors de leur convention ;

Ils déclarent que l'intimée a accompli toutes les formalités administratives qui ont abouti à un arrêté de transfert de propriété du lot litigieux délivré par le sous-préfet à son profit, en vertu duquel le premier juge a rendu la décision dont appel ;

Ils soulèvent in limine litis l'irrecevabilité de l'action de la Société KONOR-CONSTRUCTION pour défaut de qualité à agir dès lors que le protocole d'accord les liant a été conclu avec Monsieur KONE David YACOUBA, qui a une personnalité juridique distincte ;

Aussi, plaident-ils la nullité de l'acte de cession de droits immobiliers pour violation des dispositions de l'article 1109 du code civil, car d'une part, il a été conclu sous la contrainte physique et morale, et d'autre part, la demande de transfert de concession provisoire a été adressée au sous-préfet par le notaire sans son consentement ;

Au regard de tout ce qui précède, ils sollicitent l'infirmerie du jugement querellé ;

Répliquant, l'intimée soutient que Monsieur GNANGORAN NGUESSAN Martin n'ayant pas satisfait à ses obligations, il lui a délibérément cédé le lot litigieux conformément à leur convention, partant, elle conclut au rejet de la demande de nullité de l'acte de cession notarié faisant valoir que l'appelant ne rapporte pas la preuve de la contrainte invoquée ;

Par ailleurs, elle fait observer que le recours gracieux de l'appelant, adressé hors délai au sous-préfet le 22 Décembre 2011 ayant été déclaré irrecevable, l'acte de cession dont s'agit continue alors de produire ses effets ;

Elle forme donc appel incident pour demander la reformation du jugement querellé par l'allocation de la somme de 15.000.000 F CFA en réparation du préjudice subi pour occupation abusive du lot litigieux ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère Public, qui a conclu qu'il plaise à la Cour, confirmer le jugement querellé ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les parties ont conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Le jugement n°I098 CIV 3F rendu le 25 Juillet 2016 n'ayant pas été signifié, le délai d'appel n'a pas couru ; Il y a lieu, par suite, de déclarer l'appel de GNANGORAN NGUESSAN Martin, GNANGORAN Séverin et KONE Abdoulaye recevable ainsi que l'appel incident formé par conclusions datées du 06 Décembre 2017 par la société KONOR-CONSTRUCTION comme étant intervenu conformément aux prescriptions légales ;

AU FOND

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de la Société KONOR – CONSTRUCTION

Selon les dispositions de l'article 03 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'action n'est recevable que si le demandeur a la qualité pour agir en justice ;

En l'espèce, l'action tendant à la reconnaissance d'un droit pour inexécution contractuelle n'est ouverte qu'aux parties audit contrat ;

Le protocole d'accord en date du 11 Novembre 2009 liant les parties est signé de Monsieur GNANGORAN N'GUESSAN d'une part et de Monsieur KONE David YACOUBA, agissant en qualité de gérant au nom et pour le compte de la société KONOR –SARL, d'autre part ;

Ainsi, la Société KONOR-CONSTRUCTION représentée par son gérant, étant partie à la convention produite dans la présente cause, a qualité pour agir ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter ce moyen d'irrecevabilité comme non pertinent en l'occurrence ;

Sur le bien-fondé de la demande en déguerpissement formulée par la Société KONOR – CONSTRUCTION

Il résulte des dispositions de l'article 03 de l'ordonnance 2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains que, le transfert de propriété sur un terrain est opéré par l'arrêté de concession définitive ;

Par conséquent, la preuve de l'exercice d'un droit réel immobilier dans le cadre d'une action en revendication de propriété, ne peut être valablement établie que par un titre définitif ;

En l'espèce, la Société KONOR-CONSTRUCTION produit un arrêté de concession provisoire délivré par le sous-préfet de Bingerville sur le lot n°1288, îlot 130 du lotissement d'Adjamé Bingerville Résidentiel, à l'issue d'un acte de cession immobilière notarié contesté par Monsieur GNANGORAN N'GUESSAN Martin au motif qu'il aurait été conclu sous la contrainte ;

Cependant, s'agissant d'un acte notarié, il vaut jusqu'à inscription de faux, de sorte que Monsieur GNANGORAN N'GUESSAN Martin, qui n'a pas soulevé le faux incident civil pouvant lui permettre de rapporter la preuve de la fausseté de cet acte, ni établi celle de la contrainte alléguée, est lié par les stipulations contractuelles y convenues ;

Ce faisant, faute d'avoir été annulé, l'acte de cession en cause a été consolidé par la création d'un titre au profit de son titulaire, lequel titre, en ce qu'il justifie sa qualité de propriétaire, peut valablement servir de fondement à l'exercice d'une action en revendication de propriété immobilière conformément au texte susvisé ;

Dans ces conditions, constatant que Monsieur GNANGORAN N'GUESSAN Martin et autres occupent illégalement les lieux litigieux, c'est à bon droit que le premier juge a fait droit à la demande en déguerpissement de la société KONOR-CONSTRUCTION ;

Il convient, par conséquent, de confirmer sa décision de ce chef ;

Sur l'appel incident

La mise en œuvre de la responsabilité civile nécessite que soit établie de manière cumulative, l'existence d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité entre les deux premiers éléments ;

Or, l'intimée qui sollicite la condamnation de l'appelant au paiement de la somme de 15.000.000 F CFA à titre de dommages intérêts pour occupation abusive du lot litigieux n'a pas caractérisé le préjudice subi ;

Aussi, convient-il de le débouter de sa demande en paiement de dommages intérêts, comme l'a fait, à juste titre le Tribunal dont la décision sera également confirmée sur ce point ;

En définitive, l'appel de Monsieur GNANGORAN NGUESSAN Martin et autres n'étant pas fondé, il sied de les débouter pour confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Les appelants succombant, 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 GNANGORAN NGUESSAN MARTIN, GNANGORAN SEVERIN et KONE ABDOULAYE recevables en leur appel principal et la société KONOR-CONSTRUCTION, en son appel incident ;

AU FOND

Les y dit cependant mal fondés ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité tirée du défaut de qualité à agir de la Société KONOR-CONSTRUCTION ;

Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

Condamne les appelants aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° 00282823

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 17 JUIL 2019
REGISTRE A.J. Vol. 43 F° 55
N° 156 Bord 438 / 155
REÇU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

