

24070

30

T.J

N°478 /19
DU 19/07/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 12 JUILLET 2019

1^{ère} CHAMBRE CIVILE
ET COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi 12 juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

Dame BAH ALICE FLORA

Monsieur TAYORO FRANCK-TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

(CABINET D'AVOCAT
GEOFFROY KONAN)

Mme OGNI SEKA ANGELINE et **Mme MAO CHAULT EPOUSE SERI**, Conseillers à la Cour, Membres ;

CONTRE

Avec l'assistance de **Maître TOMIN MALA JULIETTE**,

M. GONDO ACHILLE
2-Mme BLEU EDITH
FELICITE

Greffier :

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

(CABINET DOMINIQUE
ALAIN DJAMAY)

ENTRE : Dame BAH ALICE FLORA, née le 22/11/1980 à Yopougon, fille de BAH SOHOU Antoine et de GNENOKPAOYAI Madeleine, Secrétaire domiciliée à Abidjan Cocody les deux Plateaux, Cité LES ARCADES 3, lot n°99, de nationalité ivoirienne ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par le canal du Cabinet d'Avocat ANTOINE GEOFFROY KONAN, Avocat à la Cour son Conseil ;

D'UNE PART ;

**GROSSE
EXPEDITION**
Délivrée, le 20/08/19
à Cabinet JAMA



ET: 1-Monsieur **GONDO ACHILLE**, né le 28/03/1960 à Danané, de nationalité ivoirienne, Inspecteur des Douanes, domicilié à Abidjan Cocody-Angré, programme 6,16 BP 271 Abidjan 16 ;

2-Madame **BLEU EDITH FELICITE EPOUSE GONDO**, née 12/12/1979 à Attécoubé, de nationalité ivoirienne, Couturière, domiciliée à Abidjan Cocody-Angré, programme 6,16 BP 271 Abidjan 16 ;

INTIMES ;

Représentée et concluant par le canal du CABI NET JAMA DOMINIQUE ALAIN, Avocat 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 des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau statuant en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement n°1049 du 14/05/2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 13 juin 2018, Dame BAH ALICE FLORA a interjeté appel du jugement n°1049 du 14 mai 2018 sus-énoncé et a par le même exploit cité Monsieur GONDO ACHILLE et Madame BLEU EDITH FELICITE EPOUSE GONDO à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 29 juin 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cet exploit, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1067 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 parties ;

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 19/07/2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 19 juillet 2019, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public, en date du

04 mars 2019 ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et
des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Maître M'BESSO ADEPO VICTOR huissier de justice en date du 13 juin 2018, Dame BAH Alice Flora interjetait appel du jugement civil n° 1049/2018 du 14 mai 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit : La Cour ;

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

Rejette l'exception de communication soulevé par madame BAH ALICE FLORA ;

Déclare Monsieur GONDO ACHILLE et Madame BLEU EDITH FELICITE épouse GONDO recevables en leur action ;

Les y dit bien fondés ;

Ordonne le déguerpissement de madame BAH ALICE FLORA de la villa bâtie sur la parcelle de terrain formant le lot 99 ilot 06 sise à Abidjan Cocody les deux plateaux 8^{ème} tranche ;

Déclare la demande reconventionnelle de madame BAH ALICE FLORA recevable ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Condamne madame BAH ALICE FLORA aux dépens de l'instance » ;

Au soutien de son action, l'appelante demande que l'intimé lui fournisse l'acte notarié d'achat de la villa querellée, sur lequel l'intimé se fonde pour justifier l'achat de la villa, alors qu'elle détient tous les onze (11) reçus de paiement d'une valeur de quarante cinq millions trois cent mille francs (45.300.000) représentant le paiement du prix de vente de la maison ; qu'à défaut de justifier la remise des fonds soit au notaire, soit à la société venderesse, l'acte de vente a été rédigé sur la base de faux et doit être annulé ;

En réplique les intimés par leur conseil, expliquent qu'ils sont propriétaires d'une villa de cinq (5) pièces formant le lot n°99 ilot 6 d'une contenance de Trois cent mètres carrés (300 m²) dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence les Arcades III » ; que cette villa est l'objet du Titre Foncier n°123 227 ; que dans le cadre d'acquisition de cette villa, Monsieur GONDO devait procéder aux versements de plusieurs échéanciers ; que n'étant pas physiquement présent à Abidjan pour des raisons professionnelles, les époux GONDO ont pris l'attache de Madame BAH Alice Flora, dans le cadre de cette transaction, en lui donnant mandat de faire des versements en leur nom et pour leur compte ; que par la suite Dame BAH Alice Flora a été confrontée a des difficultés d'ordre matériel, social et financier, l'empêchant de faire face à ses charges personnelles et locatives ; qu'elle a sollicité le concours de Monsieur GODO ACHILLE afin de trouver une solutions idoine à ses préoccupations locatives, en lui permettant d'occuper provisoirement ladite villa ; que vu l'urgence de sa préoccupation et tenant compte de la sollicitude dont elle a fait preuve dans le cadre des diligences accomplies dans l'acquisition de cette villa, Monsieur GONDO ACHILLE a autorisé BAH ALICE FLORA à habiter ladite villa de façon provisoire ; que les deux avaient convenu qu'elle occuperait la villa pendant une période de trois (3) ans ; qu'à l'expiration de ce délai, Monsieur GONDO ACHILLE a adressé plusieurs relances à Dame BAH ALICE

FLORA en vue de libérer les lieux et lesquelles sont demeurées infructueuses ; qu'il servait un exploit de congé en date 17 Février 2016 ; que vu l'inaction de l'appelante, il saisissait le Tribunal pour son expulsion ; que le Tribunal faisait droit à sa demande ;

DES MOTIFS DE LA DECISION ;

En la forme :

Sur le caractère

Considérant que l'intimé a eu connaissance de la procédure et a conclu ; qu'il convient de dire la décision contradictoire à l'égard de tous ;

Sur la recevabilité

Considérant que l'appel de BAH ALICE FLORA a été relevé selon les forme et délai légaux ; qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond :

Sur la communication de l'attestation notariée de vente

Considérant que les intimés indiquent que depuis, la première évocation du dossier, soit le lundi 31 octobre 2016 n'avait jamais comparu, ni personne pour elle ; qu'elle n'a constitué un avocat qu'à l'audience du lundi 23 janvier 2017, date à laquelle ses premières conclusions ont été déposées ; qu'ils avaient versé les pièces au dossier du Tribunal et même reverser à nouveau lesdites pièces suites aux allégations de l'appelante ; qu'en tout état de cause, ils déposent à nouveau toutes les pièces citées ;

Considérant que Dame BAH ALICE FLORA n'a pas objecté suite aux déclarations des intimés contenu dans leur conclusion en date du 02 juillet 2018 ;

Sur ce :

Considérant que les intimés affirment avoir fourni toutes les pièces réclamées par l'appelante ; que celle-ci, n'a élevé aucune contestation de ces affirmations ; qu'il convient de rejeter ce moyen comme n'étant pas pertinent ;

Sur la propriété de la villa

Considérant que Dame BAH ALICE FLORA, revendique la propriété de la villa querellé, qu'elle indique, pour justifier son droit ; qu'elle est celle qui détient tous les reçu de versement de l'achat de la villa ; qu'à ce titre c'est elle la propriétaire ;

Considérant que les intimés qui revendiquent également la propriété de la villa, indiquent qu'ils ont permis à l'appelante d'occuper leur villa, par sollicitude par ce que pour les besoins du service, c'est à Dame BAH qu'ils remettaient l'argent pour effectuer les paiements ; que devant les difficultés de cette dernière, ils l'autorisaient à habiter pour trois ans leur villa ; qu'ils sont ceux qui détiennent un titre de propriété sur la villa ;

Sur ce :

Considérant que l'article 2 de l'Ordonnance 2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, dispose que « Toute occupation d'un terrain doit être justifiée par la possession d'un Titre de Concession définitive délivré par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme » ;

Considérant que les intimés détiennent sur l'immeuble querellé un acte de vente notarié, passé par devant Maître Pierrette KASSY-N'GORAN Notaire, en date des 25 avril et 04 juin 2015, et une copie du Certificat de mutation de propriété foncière du Titre Foncier numéro 123227 de Bingerville/Cocody sur le lot 99 îlot 6, établi par le Conservateur en date du 13 juillet 2015 en leur nom ; qu'en outre le contrat de réservation a été signé entre les intimés et l'opérateur immobilier en leur nom ; que l'appelante ne rapporte pas la preuve

contraire de son droit de propriété sur la villa querellée ; qu'il y a lieu de déclarer son action mal fondée, et de l'en débouter ;

PAR CES MOTIFS ;

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

En la forme :

Déclare recevable l'appel de Dame BAH ALICE FLORA recevable ;

Au fond :

Rejette l'exception de communication de pièces ;

La déclare mal fondée ; l'en déboute

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à la charge de l'appelante ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'appel d'Abidjan, le
jour, mois et an que dessus ;*

Et ont signé le Président et le Greffier. /

M10339755

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 14 Juin 2019
REGISTRE A.J. Vol. F°
N° Bord
REÇU : Vingt quatre mille francs

.....
**Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre**

RECEU : Vingt quatre mille francs
N°
REGISTRÉ À
Le 14 mai 1919
ENREGISTRÉ AU BUREAU
D.P. 26 rue France