

CSO
N°41
DU 11/01/2019

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

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

**3ème CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE et
COMMERCIALE**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

AUDIENCE DU VENDREDI 11 JANVIER 2019

AFFAIRE :

1-Monsieur NEZZI Sylvain
**Cabinet KOUASSI Roger &
Associés**
2-Monsieur KOUAKOU Kouadio
Joseph
Maître KOHOU Gisèle

La troisième chambre civile, administrative et commerciale de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi onze janvier deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;
Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;
Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias Greffier ;

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

ENTRE : 1-Monsieur NEZZI Sylvain, né en 1971 à M'brahikro, Ivoirien, Cadre Commercial, domicilié à Cocody 8ème tranche, villa 81, 21 BP 756 Abidjan 21, tél : 07 69 84 43 ;

Représenté et concluant par **le cabinet KOUASSI Roger & associés**, Avocats à la Cour son conseil ;

2-Monsieur KOUAKOU Kouadio Joseph, né le 1er janvier 1970 à Ghanan N'gahakro, Ivoirien, Cadre Commercial, domicilié à Abidjan Cocody Angré, 01 BP 12344 Abidjan 01, tél : 07 64 44 46/ 02 03 37 47 ;

Représenté et concluant par **Maître KOHOU L Gisèle**, Avocat à la Cour son conseil ;

APPELANTS :

D'UNE PART ;

Et : Monsieur ESSOH Lath Lakp Jean Marc, né en 1961 à Dabou, Ivoirien, Administrateur des Services Financiers, domicilié à Abidjan Cocody Angré, 12 BP 1789 Abidjan 12 ;

Représenté et concluant par Maître YAO Emmanuel, avocat à la Cour, son conseil ;

INTIME ;

D'AUTRE PART ;

C/

1-Monsieur ESSOH Lath Lakp
Jean Marc
Maître YAO Emmanuel



Grosse délivrée le 22/03/19
à M. YAO EMMANUEL

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement n°469 CIV 3^{ème} F du 10 avril 2017, enregistré à Abidjan le 04 mai 2017, (reçu dix huit mille) aux qualités duquel il convient de reporter ;

Par exploits en date du 30 août 2017 et 06 septembre 2017 Messieurs NEZZI Sylvain et KOUAKOU Kouadio Joseph déclarent interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur ESSOH Lath Lakp Jean Marc, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 20 octobre 2017, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur ces assignations, les causes ont été inscrites au Rôle Général du Greffe de la Cour sous les n°1416 et 1585 de l'an 2017 ;

La Cour a ordonné la jonction des procédures RG 1416/17 et 1585/17 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 20 octobre 2017 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 06 avril 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer Monsieur NEZZI Sylvain irrecevable en ses demandes en résolution de contrat et de paiement d'indemnité d'occupation dirigée contre Monsieur ESSOH Lath Jean Marc comme mal actées ;

Déclarer Monsieur KOUAKOU Kouadio Joseph irrecevable en ses demandes en paiement d'arriérés de loyers et d'indemnité d'occupation dirigées contre Monsieur ESSOH Lath Jean Marc comme étant des demandes nouvelles ;

Confirmer la décision attaquée pour le surplus

Statuer ce que de droit sur les 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 11 janvier 2019 ;

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

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 30 août 2017, monsieur NEZZI Sylvain a assigné messieurs ESSOH LATH Lakp Jean Marc et KOUAKOU KOUADIO Joseph devant la Cour d'Appel de ce siège pour voir reformer le jugement n°469CIV 3^{ème}F rendu le 10 avril 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau qui en la cause a statué comme suit :

✓

«Déclare monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph irrecevable en sa demande en nullité de la cession immobilière consentie par monsieur NEZZI Sylvain à monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc ;
Le déclare par contre recevable en sa demande en revendication de propriété et en exécution provisoire ;
L'y dit mal fondé ;
L'en déboute ;
Dit monsieur NEZZI Sylvain recevable en ses demandes reconventionnelles ;
L'y dit partiellement fondé ;
Constate la résiliation des conditions suspensives convenues dans l'acte notarié de cession conclue avec monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph ;
Ordonne à monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph de lui remettre l'original du certificat de propriété concernant le bien immobilier d'une contenance de 274m², sis à Abidjan II Plateaux, 8^{ème} tranche dénommé « résidence SAGECIM », lot 94, objet du titre foncier n°91808 de la circonscription de Bingerville sous astreinte comminatoire de 500.000francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;
Dit monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc recevable en sa demande reconventionnelle en réparation ;
L'y dit mal fondé ;
L'en déboute ;
Condamne monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph aux dépens de l'instance» ;
Suivant un second exploit d'huissier en date du 06 septembre 2017, monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph a attiré messieurs NEZZI Sylvain et ESSOH LATH Lakp Jean Marc devant ladite Cour d'Appel pour entendre infirmer le jugement précité n°469CIV 3^{ème}F rendu le 10 avril 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ;
Les deux affaires étant connexes, leur jonction a été ordonnée pour une bonne administration de la justice ;
Monsieur NEZZI Sylvain allègue en cause d'appel que le tribunal n'a pas fait droit à toutes ses prétentions au reste justifiées ;
Il prétend ainsi que c'est à tort que le tribunal l'a débouté de sa demande de résolution de la cession consentie à monsieur ESSOH LATH Jean Marc ;
Il énonce à l'appui que la promesse de vente faite à monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc n'est pas devenue parfaite car celui-ci n'a pas réglé la totalité du prix de cession ;
Il affirme que sur le prix de cession s'élevant à 58.000.000(cinquante huit millions) francs CFA, monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc n'a payé que 12.500.000(douze millions cinq cent mille) francs CFA ;
Il avance en outre que monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc occupe illégalement son immeuble depuis neuf ans sans aucune contrepartie financière lui causant par là un énorme préjudice ;
Il estime par conséquent que l'octroi d'une indemnité d'occupation d'un montant de 50.000.000(cinquante millions) francs CFA s'impose ;

Monsieur NEZZI Sylvain plaide donc la reformation du jugement entrepris relativement à ces chefs de demande ;
Subsidiairement, monsieur NEZZI Sylvain fait observer que le certificat de propriété devant être établi au nom de monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph ; celui-ci était régulièrement informé du déroulement de la procédure ;
D'ailleurs la convention précisait que pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile en l'étude de maître BOA Patricia ;
Dans ces conditions, l'erreur de l'adresse postale dont se prévaut monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph ne peut pas justifier son inaction ;
Selon monsieur NEZZI Sylvain, monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph qui a obtenu le certificat de propriété en décembre 2008 est malvenu à soutenir huit années plus tard qu'il ignorait tout de la transaction ;
Monsieur NEZZI Sylvain termine en disant qu'il n'a passé aucun accord avec monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph pour annuler la vente et solliciter la restitution du prix ;
Que les photocopies des chèques produits pour justifier le paiement de la somme de 2.100.000francs CFA constituent en réalité le remboursement d'un prêt et n'ont aucun lien avec la vente survenue entre les parties ;
Prétextant que monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph est de mauvaise foi,
Il sollicite suivant appel incident, le relèvement du montant de l'astreinte à 50.000.000francs CFA à compter du prononcé de l'arrêt ;

Monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph explique que suivant acte notarié du 21 février 2003, il a acquis par de la Société Abidjanaise de Gestion et de Construction Immobilière dite SAGECIM, un terrain urbain bâti formant le lot n°94 îlot n°4 du lotissement 8^{ème} Tranche des Deux Plateaux dénommé « résidence SAGECIM » ;
Que le 16 avril 2004, il a vendu le bien précité sous conditions suspensives à monsieur NEZZI Sylvain ;
Que celui-ci l'a à son tour cédé à monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc sans avoir au préalable, réalisé les conditions suspensives convenues ;
Qu'estimant que la vente conclue avec monsieur NEZZI Sylvain le 16 avril 2004 n'est pas parfaite du fait de l'inobservation des conditions suspensives, il a saisi le tribunal de première instance d'Abidjan afin de voir annuler celle-ci et en réclamation de propriété ;
Monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph au soutien de son appel argue qu'il n'a pas été averti de l'existence de frais supplémentaires dont il devait s'acquitter pour l'établissement du certificat de propriété ;
Que les correspondances échangées entre les notaires qu'excipe monsieur NEZZI Sylvain ne suffisent pas à le prouver ;
Que de plus, son adresse inscrite dans l'acte notarié du 16 avril 2004 est erroné ;
Qu'en effet, son adresse est écrite de la façon suivante dans l'acte de vente sous conditions suspensives « 21 Boite Postale 756 Abidjan 21 » tandis que sur le certificat de propriété du 10 décembre 2008, il ainsi mentionné « 21 BP 754 Abidjan 21 »

Que ce fait ne lui a pas permis de recevoir les correspondances qui lui sont destinées en vue d'acquitter les droits et frais supplémentaires relatifs à l'obtention des titres en cause ;

Que dès lors, le retard survenu dans l'accomplissement de ces formalités ne lui est pas imputable ;

Qu'il fait remarquer au surplus, que l'acte notarié du 16 avril 2004 mentionne que les conditions suspensives devaient être accomplies dans un délai d'un an au plus sauf prorogation expresse ou tacite de ce délai décidé d'un commun accord par les parties;

Que ce délai qui a pour point de départ la date d'enregistrement de l'acte de vente c'est-à-dire le 16 avril 2004 est largement dépassé de sorte que la vente doit être considéré comme n'ayant jamais existé comme il ressort de leurs stipulations;

Que partant, monsieur NEZZI Sylvain qui n'a pas acquis l'immeuble litigieux et ne pouvait pas en disposer ;

Qu'il sollicite que conformément à l'article 1599 du code civil, la vente du 16 avril 2004 soit déclarée nulle ;

Poursuivant, il fait valoir que monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc qui occupe le bien litigieux du fait de monsieur NEZZI Sylvain depuis 2009 ne justifie d'aucun titre ni droit, si bien qu'il lui est redevable de la somme de 50.000.000(cinquante millions) francs CFA au titre des arriérés de loyers sans préjudice des loyers à échoir ;

Il précise qu'il a obtenu ce montant en se fondant sur le loyer mensuel de 500.000(cinq cent mille) francs CFA pratiqué dans le voisinage ;

Enfin, monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph souligne que monsieur NEZZI Sylvain s'est proposé au cours d'un échange de lui restituer la maison dans l'attente de formaliser tous les actes par devant notaire ; que dans ce cadre, il a versé à monsieur NEZZI Sylvain le montant total de 2.100.000(deux millions cent mille) francs CFA ; il en sollicite la restitution ;

Monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc pour sa part, soutient que la vente conclue avec monsieur NEZZI Sylvain est parfaite comme l'a affirmé la Cour d'Appel d'Abidjan dans son arrêt n°803 du 19 juin 2012 ;

Il argue en effet qu'il a payé la somme de 12.500.000 francs CFA à monsieur NEZZI Sylvain à titre d'acompte et attendait la mutation au nom de monsieur NEZZI Sylvain et la formalisation de l'acte de vente définitif pour régler le reliquat ;

Contre toute attente, monsieur NEZZI Sylvain après avoir perçu l'acompte précité a vendu de mauvaise foi le même bien immobilier à Monsieur TIENE Siaka ce qui lui a valu des poursuites judiciaires;

Monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc estime par conséquent qu'il n'a pas commis de faute contractuelle en attendant l'issue des procédures judiciaires initiées contre Monsieur NEZZI Sylvain pour s'acquitter du solde du prix de cession ;

Il prie donc la cour de ce siège de déclarer mal fondée la demande en annulation de la vente formulée par Monsieur NEZZI Sylvain ;

S'agissant de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, Monsieur ESSOH LATH Lakp Jean Marc, fait valoir qu'il bénéficie d'un titre régulier

d'occupation à savoir, une cession notariée en cours de validité qui n'a pas été annulée ;

Aussi, considère-t-il que c'est à bon droit que le tribunal a débouté Monsieur NEZZI Sylvain de ce chef de demande ;

Il sollicite pour toute ces raisons, la confirmation du jugement entrepris ;

Conformément à la loi, la cause a été communiquée au Ministère Public ;

LES MOTIFS

En la forme :

Sur le caractère de la décision

Les parties ont conclu ; il convient de statuer contradictoirement;

Sur la recevabilité des appels de messieurs NEZZI Sylvain et KOUAKOU KOUADIO Joseph

Messieurs NEZZI Sylvain et KOUAKOU KOUADIO Joseph ayant relevé appel dans les formes et délais légaux ; il ya lieu de les recevoir en leurs actions respectives;

Au fond :

Sur la résolution de la vente conclue avec monsieur ESSOH LATH Lakp jean

Monsieur NEZZI Sylvain prétextant que monsieur ESSOH LATH Lakp jean n'a pas payé la totalité du prix, sollicite la résolution de la vente ;

Monsieur ESSOH LATH Lakp jean pour se défendre, allègue que son comportement n'est pas fautif parce qu'après que l'immeuble litigieux ait été frauduleusement vendu par Monsieur NEZZI Sylvain à un nommé TIENE Siaka, il a légitimement attendu de connaître l'issue des nombreuses procédures judiciaires en annulation de la vente conclue à son bénéfice pour s'acquitter du prix de cession ;

Il ressort de la procédure que le second acquéreur à savoir Monsieur TIENE Siaka a saisi le tribunal afin d'obtenir l'expulsion de Monsieur ESSOH LATH Lakp jean et que suivant un arrêt n°803 CIV/4^{ème} du 19 juin 2012, la Cour d'Appel d'Abidjan a infirmé le jugement entrepris et a débouté Monsieur TIENE Siaka de sa prétention au motif que la vente intervenue au profit de Monsieur ESSOH LATH Lakp jean est valable;

Il apparaît au regard de ces faits, que la menace d'être évincé qui pesait sur monsieur ESSOH LATH Lakp jean était réelle ;

Et puis, il est acquis que sur le fondement de l'arrêt précité devenu définitif, Monsieur ESSOH LATH Lakp jean a par exploit du 20 juillet 2016 offert de régler à Monsieur NEZZI Sylvain, le reliquat dû au titre de la vente ;

Il ya lieu dans ces conditions, de convenir que le manquement relevé par Monsieur NEZZI Sylvain s'explique par le fait que Monsieur ESSOH LATH Lakp jean a légitimement craint de se voir évincer en raison de la procédure judiciaire initiée contre lui ;

Dès lors, constate que l'inexécution de l'espèce n'est pas fautive et déboute Monsieur NEZZI Sylvain de sa demande en résolution ;

Sur la demande d'annulation de la vente conclue avec monsieur NEZZI Sylvain

Monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph arguant que les conditions suspensives n'ont pas été réalisées, prétend que la vente conclue avec Monsieur NEZZI Sylvain doit être considérée comme n'ayant jamais existé;

Il résulte de la lecture de la clause du contrat signé par les parties susnommés et intitulée « CONDITIONS SUSPENSIVES » que les formalités visant à la réalisation de la vente devaient être accomplies par le vendeur c'est-à-dire monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph ;

En effet, celui-ci étant l'acquéreur initial du logement bâti par la société SAGECIM, c'est à lui qu'il appartenait d'obtenir du Ministre du Logement, du Cadre de Vie et de l'Environnement, l'autorisation de vente et partant le certificat de propriété ;

Dès lors, Monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph n'a pas pu ignorer les obligations contractuelles lui incombant ;

Au reste, ce fait transparaît clairement des correspondances des 15 janvier 2004, 07 juillet 2005, 25 avril 2008 et 28 janvier 2009 adressées par le notaire de la société SAGECIM maître Ginette OKOUE-KODJO à maître BOA Patricia Marie Claude, le notaire rédacteur de l'acte de vente querellé ;

Etant donné que c'est par son fait que les conditions suspensives n'ont pas été réalisées à temps, Monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph est malvenu à solliciter l'annulation de la vente conclue avec Monsieur NEZZI Sylvain sur ce fondement et à s'abstenir de délivrer le certificat de propriété à l'acquéreur;

Il convient donc de le débouter de sa demande ;

Sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

Monsieur NEZZI Sylvain sollicite la condamnation de monsieur ESSOH LATH Lakp jean à lui payer une indemnité d'occupation d'un montant de 50.000.000francs CFA ;

Il est constant que Monsieur ESSOH LATH Lakp jean occupe le logement litigieux en vertu de la vente conclue avec Monsieur NEZZI ;

Dès lors, c'est à juste titre que le tribunal a jugé légitime l'occupation de l'immeuble en cause par monsieur ESSOH LATH Lakp jean et débouté Monsieur NEZZI Sylvain de sa demande ;

Confirme par conséquent le jugement entrepris sur ce point ;

Sur la demande en paiement d'arriérés de loyers et sur la demande de restitution de la somme de 2.100.000francs CFA

Monsieur KOUAKOU KOUADIO Joseph sollicite la condamnation de Monsieur ESSOH LATH Lakp jean à lui payer le montant de 50.000.000francs CFA au titre des loyers échus sans préjudice des loyers à échoir ;

Il demande en outre la condamnation de Monsieur NEZZI Sylvain à lui restituer la somme de 2.100.000francs CFA

Il apparaît à la l'analyse du jugement attaqué que ces deux demandes n'ont pas été soumises au premier juge ;

L'article 175 du code de procédure civile commerciale et administrative disposant qu' « il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle... » ; il ya lieu de les rejeter comme telles ;

Sur la demande de relèvement du montant de l'astreinte

Monsieur NEZZI Sylvain sollicite que le montant de l'astreinte soit désormais fixé à 50.000.000francs CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;
Vu que Monsieur NEZZI Sylvain n'allègue aucun fait nouveau ou argument pour justifier sa demande de rehaussement du montant de l'astreinte fixé par le premier juge ;
Il ya lieu de le débouter de sa demande et confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur les dépens

Messieurs NEZZI Sylvain et KOUAKOU KOUADIO Joseph succombant, il y a lieu de mettre les dépens à leur charge;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit Messieurs NEZZI Sylvain et KOUAKOU KOUADIO Joseph en leurs appels respectifs;

Au fond :

Les y dit mal fondés, les en déboute ;
Confirme en toutes ses dispositions, le jugement querellé;
Condamne Messieurs NEZZI Sylvain et KOUAKOU KOUADIO Joseph aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° Rec: 00282795

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 18 MARS 2019

REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 22

N° 445 Bord. 134 06

REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de 8
l'Enregistrement et du Timbre