

DLNB

NO 14

DU 08/01/2019

ARRET CIVIL

DE DEFAUT

4ème CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVEAFFAIRE:MONSIEUR ZALLO  
MOBIO SYLVESTRE

C/

MONSIEUR NIAMKE  
MIEZAN ARISTIDE  
MONSIEUR LAMINE  
LACHIROYE

SCPA ADOU ET BAGUI

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

## COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVEAUDIENCE DU MARDI 08 JANVIER 2019

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

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY, Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Monsieur GNAMBA MESMIN

Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers A la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOU NAYE EPOUSE KOFFI BRIGITTE, GREFFIER,

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

**ENTRE : MONSIEUR ZALLO MOBIO  
SYLVESTRE, de nationalité ivoirienne, ex-chef de  
village d'Abobo- Doumé, domicilié à Abobo Doumé.**

APPELANT

Présent et concluant à l'audience;

D'UNE PART

**ET : MONSIEUR NIAMKE MIEZAN ARISTIDE, de  
nationalité ivoirienne, Pharmacien, domicilié à Abidjan  
Cocody ; riviera Palmeraie.**

**MONSIEUR LAMINE LACHIROYE, né le 05  
décembre 1954 à Abidjan Treichville, Pharmacien, de  
nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Riviera-  
Palmeraie.**



## INTIME

Représentés et concluant par LA SCPA ADOU & BAGUI, Avocats 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 expresses réserves des faits et de droit ;

**FAITS**: LE TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE YOPOUGON, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement civil N° 503 du 14 avril 2017 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 19 juin 2017, **MONSIEUR ZALLO MOBIO SYLVESTRE**, Déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné , **MONSIEUR NIAMKE MIEZAN ARISTIDE ET MONSIEUR LAMINE LACHIROYE** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 21 juillet 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° 949 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 13 Novembre 2018 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 08 janvier 2019.

Advenue l'audience de ce jour, 08 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Entendu les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 18 décembre 2017 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 19 juin 2017, Monsieur ZALLO MOBIO Sylvestre a relevé appel du jugement civil contradictoire n°503 rendu le 14 avril 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon, qui, non seulement, a déclaré LAMINE LACHIROY et NIAMKE MIEZAN Aristide, attributaires des lots respectifs n°403 et n° 404, 405 îlot 4I du lotissement de Yopougon santé, ordonné son déguerpissement et tout occupant de son chef desdits lots, mais l'a condamné à leur payer la somme de 500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son recours, il fait grief au premier juge, pour se déterminer ainsi, de s'être fondé sur le protocole d'accord qui aurait été conclu entre les propriétaires terriens et Monsieur NIAMKE MIEZAN Aristide, enregistré le 20 février 2006 à la mairie de Yopougon ainsi que sur la lettre n° 07-0885/DDU/AH/SA du 09/07/2007 du ministère de la construction selon laquelle le lot n°403 îlot 4I sus indiqué lui aurait été retiré, suite à son désistement, au profit de monsieur LAMINE LACHIROY, et pour cause :

D'une part, parce que n'étant pas signataire de ce protocole et n'ayant non plus donné mandat à monsieur DJORO AFFRAN pour le représenter comme propriétaire terrien, cet acte ne lui est pas opposable et ne saurait donc l'engager vis-à-vis de NIAMKE MIEZAN ; d'ailleurs les prétentions de celui-ci tendant à faire croire que les lettres d'attribution des lots litigieux sont en sa possession parce qu'il aurait accepté de les lui remettre sur décision des propriétaires terriens de les lui retirer pour le rétribuer, sont dénuées de fondement et ne reposent sur aucune preuve ;

Il précise qu'à supposer même vrai qu'il ait eu remise volontaire de sa part, ces lettres d'attribution portant son nom, continuent de produire leurs effets de telle sorte que NIAMKE MIEZAN ne pouvait être déclaré attributaire des lots y relatifs ;

D'autre part, étant entendu qu'il les détenait déjà depuis 2005, cela laisse supposer que le lotissement en cause avait été entièrement réalisé avant la signature du protocole susdit, en sorte que s'il y avait eu une convention liant les parties, elle serait sans objet à la date de sa signature et il n'aurait aucun intérêt à la signer, puisque le lotissement en cause était déjà approuvé depuis le 20 septembre 1991 par l'arrêté n°I089 du ministre de la construction ;

Poursuivant, il explique qu'ayant eu vent de ce que des personnes tentaient de se faire attribuer frauduleusement ses lots, il a saisi le ministère de la construction d'une opposition à toute délivrance d'actes administratifs concernant lesdits lots, laquelle administration a, par le biais de son service juridique, fait droit à sa demande par une lettre datée du 21 septembre 2015 ; ce faisant, il argue qu'il est demeuré l'unique attributaire des lots litigieux, qui ne sont jamais donc sortis de son patrimoine ; en outre, n'ayant causé aucun préjudice aux intimés, en déclarant le contraire pour ordonner son déguerpissement des terrains querellés et le condamner à leur payer des dommages-intérêts, le premier juge a erré, partant sa décision devra être infirmée en toutes ses dispositions ;

En réplique, Monsieur NIAMKE MIEZAN, seul intimé à répondre, fait, par l'entremise de son Avocat, Maître BAGUI Landry, valoir que toutes les prétentions de l'appelant sont mal fondées, parce qu'elles sont contredites par les déclarations de feu KEGBA NANGUI, qui de son vivant a clarifié les circonstances dans lesquelles les lettres d'attribution se sont retrouvées entre ses mains en produisant des écritures devant le premier juge, intervenant en la cause à sa double qualité de chef du village d'ABOBO D'OUME et de chef de la famille ATCHADO ;

Il allègue que celle-ci et l'autre famille GODOUMAN, copropriétaires d'une parcelle de 43 ha dont sont issus les lots litigieux, l'avaient mandaté pour conclure avec lui, une convention sur l'achèvement du lotissement de cette parcelle en rétribution duquel il a obtenu de ces familles 08 lots dont les 03 disputés par l'appelant ;

Il précise que l'appelant, dont la famille n'est pas propriétaire terrienne, avait à l'issu de la réalisation de ses travaux, reçu des familles susdites six lots sur lesquels, il lui a été demandé de lui rétrocéder les trois lots en cause ; pour lui, avant la réalisation et la signature du protocole d'accord contesté par l'appelant, toutes les lettres d'attribution qui portaient les noms des différentes personnes bénéficiaires des lots étaient à la possession du chef du village et c'est lors de la distribution desdites lettres que celles devant lui être remises l'ont été en présence de monsieur ZALLO MOBIO ;

Il fait observer que celui-ci n'étant pas, comme sus indiqué, propriétaire terrien, ne pouvait être signataire du protocole d'accord réglant les conditions et modalités de la transaction intervenue entre les familles propriétaires et lui, et bien que les lettres d'attributions dont s'agit portaient son nom, en réalité il n'a jamais matériellement reçu les lots litigieux et n'en a donc jamais été propriétaire ; d'ailleurs, relève-t-il, devant le premier juge monsieur ZALLO MOBIO n'a jamais contesté ces faits et n'a jamais porté plainte pour vol des originaux de ses lettres d'attribution ; ce n'est qu'aujourd'hui, voulant profiter du décès de l'ex-chef du village, qu'il remet en cause les conditions dans lesquelles les lots concernés lui ont été réattribués ;

Ainsi, monsieur ZALLO MOBIO l'ayant, au départ, appuyé dans ses démarches administratives aux fins d'obtenir la mutation des titres de propriétés de ces lots à son nom et à celui de monsieur LAMINE LACHIROY, pour ce qui concerne le lot qu'il lui a cédé, en renonçant directement à ses droits théoriques sur celui-ci au profit de ce dernier, tel que cela transparaît de la lettre ministérielle n°07.0885/MCU/DDU/ATT/SR du 09 juillet 2007, il n'y a donc eu aucune cession directe entre l'appelant et lui relativement aux lots disputés, de sorte que la Cour, tenant compte des circonstances de la cause, déboutera Monsieur ZALLO MOBIO de son appel pour confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère Public, qui a conclu qu'il plaise à la Cour, ordonner une mise en état à l'effet d'élucider les points d'ombre, notamment pour vérifier si l'appelant fait partie des familles qui ont vu leurs parcelles occupées par le lotissement et dans quelles circonstances les originaux des lettres d'attribution qui portent son nom et qui portent sur les lots litigieux se trouvent entre les mains des intimés ;

Par des écritures datées du 25 janvier 2018, l'appelant, produisant une citation à comparaître avec dénonciation à Monsieur le Procureur de la République à l'encontre de Monsieur LAMINE LACHIROY, qu'il poursuit pour des faits de soustraction frauduleuse de lettre d'attribution, de faux et usage de faux, sollicite, sous le fondement de l'article 98 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le sursis à l'action civile en attendant l'issue de cette action pénale initiée devant le tribunal correctionnel ;

Il produit également un exploit de remise de courrier en date du 16 février 2018 signifiant sa demande de sursis au conseil de Monsieur NIAMKE MIEZAN ;

La Cour a sollicité les observations de celui-ci sur cette demande de sursis sans réaction de sa part ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a conclu par le canal de son conseil ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de monsieur ZALLO MOBIO ayant été relevé dans le respect des règles de forme et de délai prescrites par la loi, il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

### Sur la demande de sursis à statuer

Considérant que l'article 98 alinéa I du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que : « En cas de poursuite criminelle en faux principal, il est sursis au jugement de la cause, si le procès ne peut être jugé indépendamment de la pièce arguée de faux. » ;

Que se fondant sur cet article, l'appelant demande le sursis au présent arrêt, motif pris de ce qu'il a initié une action pénale devant le tribunal correctionnel de ce siège contre Monsieur LAMINE LACHIROY, l'un des intimés, pour des faits de soustraction frauduleuse de lettres d'attribution et de faux et usage de faux ;

Considérant qu'en vertu de la règle « Le criminel tient le civil en l'état » dont le principe est posé par l'article 4 du code de procédure pénale, le juge civil est tenu de seconder à statuer si les faits soumis au juge pénal étant identiques à ceux dont il a été saisi, il est à craindre une contrariété de décision lorsqu'il est certain que la décision pénale aura une incidence sur la sienne ;

Qu'en l'espèce, il est constant que les intimés ont été jugés attributaires des lots litigieux et conséquemment obtenu le dégagement de l'appelant en première instance sur la base de faits et d'une lettre de retrait de lot et de mutation de lot à leur profit de la part de l'appelant que celui-ci argue de faux et soutient que les originaux des lettres litigieuses qui portent son nom, ont été volés ;

Qu'il va s'en dire que la décision pénale aura nécessairement une influence sur l'arrêt à rendre, d'autant que si le juge pénal venait à juger que les lettres d'attribution en cause ont été volées et que la mutation faite au profit de Monsieur LAMINE LACHIROY était intervenue sur la base d'un faux, le juge civil ne pourrait faire fi de ses éléments dans sa décision à prendre ;

Considérant qu'il y a lieu, dans ces conditions, guidé par le souci d'une bonne administration de la justice, de dire que la présente cause ne peut être tranchée sans connaître le sort réservé à la poursuite en faux principal ;

Qu'il y a lieu donc, conformément à l'article 98 précité, d'ordonner le sursis à statuer en attendant l'issue de la procédure pénale engagée par l'appelant, accueillant ainsi sa demande ;

### Sur les dépens

Considérant que le procès se poursuit, il sied de réserver les dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

Déclare Monsieur ZALLO MOBIO Sylvestre recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°503 rendu le 14 avril 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon ;

Avant-dire-droit

Ordonne le sursis à statuer en attendant l'issue de la procédure pénale engagée relativement aux faits de la cause ;

Réserve les 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 ;

MS0028 28/03

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 21 MAI 2019 .....  
REGISTRE A.J. Vol. .... F. ....  
N° ..... Bord. ....  
REÇU : Vingt quatre mille francs

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