

KKK

N°142

Du 05/02/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5ème CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE

AFFAIRE

AD de FEU N'GUESSAN KONAN  
EUGENE  
(Me ENOUKOU GUSTAVE  
KODJALE)

C/

1-ADJOUMANI INNOCENT  
2-NIANZOU MICHEL  
3-ZERE SOLANGE  
4-ZERE SERGES  
5-ZERE FABRICE  
(Me KOUADIO FRANCOIS)

18008  
BD

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE  
ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU MARDI 05 FEVRIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5ème Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi cinq février deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, **PRESIDENT** ;

Madame **KAMAGATÉ Nina épouse AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, **GREFFIER** ;

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

ENTRE

Les Ayants droit de feu **N'GUESSAN KONAN EUGENE** à savoir :

1-**VEUVE YAO AYA JEANNE**, née le 24-06-1955 à Bongouanou, de feu KOUAME Yao et de feue KONAN Zouzou, secrétaire, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Port-Bouët, quartier Sogephia ;

2-**Madame N'GUESSAN AYA ANNE-CHRISTELLE**, née le 09-11-1990 à la maternité de Port-Bouët, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Port-Bouët, quartier Sogephia ;



**3-Madame N'GUESSAN ADJO DIKLY ALICE FABIENNE**, née le 25-09-1984 à la maternité de Port-Bouët, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Port-Bouët, quartier Sogephia ;

**4-Monsieur N'GUESSAN KONAN HUGUES ANSELME**, né le 1<sup>er</sup>-04-1987 à la maternité de Port-Bouët, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Port-Bouët, quartier Sogephia ;

**5-Madame N'GUESSAN AMOIN INES EVELYNE**, née le 04-06-1978 à la maternité de Port-Bouët, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Port-Bouët, quartier Sogephia ;

**6-Madame N'GUESSAN MARTINIENNE**, née le 1<sup>er</sup>-07-1973 à la maternité de Port-Bouët, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Port-Bouët, quartier Sogephia ;

**7-Monsieur JEAN DIDIER N'GUESSAN**, né le 23-05-1971 à la maternité de Port-Bouët, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Port-Bouët, quartier Sogephia ;

**APPELANTS**

Représentés et concluant par le canal de Maître ENOUKOU Gustave Kodjalé, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Abidjan-Plateau, rue Thomasset, immeuble Angoulvant, 3<sup>ème</sup> étage, porte 403 face ex-ATCI, 04 BP 61 Abidjan 04, tél : 20-21-63-49/20-2172-87;

**D'UNE PART**

**ET :**

**1-Monsieur ADJOUMANI INNOCENT**, majeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Port-Bouët, quartier sogefiha 1 ;Bloc 4 porte 1 et 3;

**2-Monsieur NIANZOU MICHEL**, majeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Port-Bouët, quartier sogefiha 1 ;Bloc 4 porte 5;

**3-Madame ZERE SOLANGE**, majeure, de nationalité ivoirienne, demeurant à Port-Bouët, quartier sogefiha 1 ;Bloc 4 porte 7 ;

**4-Monsieur ZERE SERGES**, majeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Port-Bouët, quartier sogefiha 1 ;Bloc 4 porte 7 ;

**5-Monsieur ZERE FABRICE**, majeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Port-Bouët, quartier sogefiha 1 ;Bloc 4 porte 7 ;

**INTIMÉS**

Représentés et concluant par le canal de Maître KOUADIO FRANCOIS, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, angle, avenue Chardy, rue Lecoeur, immeuble Chardy rez de chaussée, 01 BP 3701 Abidjan 01, tél : 20-21-41-93

**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 droits ;

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière de réfééré, a rendu l'ordonnance n°3325 bis/17 du 04 Septembre 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 29 Janvier 2018, **les Ayants-droit de feu N'GUESSAN KONAN EUGENE** ont déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné les nommés **ADJOUMANI INNOCENT, NIANZOU MICHEL, ZERE SOLANGE, SERE SERGES et ZERE FABRICE** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 13 Février 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°157/18;

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

Le Ministère Public à qui, le dossier a été communiqué à l'audience du 12 juin 2018 a conclu ;

**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 05 Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 05 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

## **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions produites ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 22 juin 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## **FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit en date du 29 janvier 2018, veuve YAO Aya Jeanne, mesdames N'GUESSAN Aya Anne-Christelle, N'GUESSAN Adjo Dikly Alice Fabienne, N'GUESSAN Amoin Inès Evelyne, N'GUESSAN Martinienne, messieurs N'GUESSAN Konan Hugues et Anselme Jean Didier N'GUESSAN, tous ayants droit de feu N'GUESSAN Konan Eugène, ont relevé appel de l'ordonnance de référé N° 3325bis rendue le 04 septembre 2017 par le Président du Tribunal de

première instance d'Abidjan, ordonnance signifiée le 18 janvier 2018, qui les a débouté de leur action ;

Il ressort de la décision attaquée que par exploit en date du 22 août 2017, veuve YAO Aya Jeanne, mesdames N'GUESSAN Aya Anne-Christelle, N'GUESSAN Adjo Dikly Alice Fabienne, N'GUESSAN Amoin Inès Evelyne, N'GUESSAN Martinienne, messieurs N'GUESSAN Konan Hugues et Anselme Jean Didier N'GUESSAN, tous ayants droit de feu N'GUESSAN Konan Eugène, ont attrait messieurs ADJOUmani Innocent, NIANZOU Michel, ZERE Serges, ZERE Fabrice, madame ZERE Solange, la commune de Port-Bouët et le Ministère de la construction, du Logement et de l'Urbanisme, par devant le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan aux fins de voir interdire à ces derniers de les troubler dans l'exécution de leurs travaux de construction portant sur le lot N°1 bis 394 M<sup>2</sup>, objet du titre foncier N°43876 de Bingerville et ce sous astreinte comminatoire de 2.000.000 francs par trouble constaté, à compter du prononcé de la décision ;

Au soutien de leur action, ils expliquent que les défendeurs les empêchent d'achever les travaux de construction portant sur l'immeuble R +1 entamé par leur défunt père sur son lot objet du titre foncier N°43876 de Bingerville ;

Ils signalent que veuve YAO Aya, sur leur instigation, a plusieurs fois été convoquée par le service de la Brigade d'investigation et de contrôle urbain du Ministère de la Construction et le service technique de la mairie de Port-Bouët, raison pour laquelle ils ont saisi le juge de référés aux fins sus indiquées ;

Les défendeurs soulèvent in limine litis l'incompétence de la juridiction saisie faisant valoir que la parcelle litigieuse fait partie du domaine public sur lequel est bâti un établissement public, à savoir le groupe scolaire SOGEFIHA et que le juge des référés au risque d'excéder ses pouvoirs doit se déclarer incompétent au profit du juge administratif ;

Au fond ils sollicitent que les demandeurs soient déboutés de leur action aux motifs qu'aucune construction n'a été entamée et que d'ailleurs le permis de construire dont se prévaut les demandeurs délivré pour une année n'est plus valable ;

Le Juge des référés a retenu sa compétence faisant valoir que la cessation de trouble sollicitée relève de sa compétence et a débouté les demandeurs de leur action en se fondant sur le courrier en date du 13 juin 2017 par lequel la Brigade d'investigation et de contrôle leur fait injonction d'arrêter les travaux et sur le fait que leur permis de construire délivré le 26 août pour un an n'est plus valable;

En cause d'appel, les appellants font grief au Juge des référés d'avoir fondé sa décision sur le courrier de la Brigade d'investigation et de contrôle urbain en date du 13 juin 2017 ;

Ils relèvent que ce courrier daté du 13 juin 2017 leur a fait injonction d'arrêter les travaux tout en fixant la date de la convocation au 14 juin 2017 et qu'aucune irrégularité n'a été constatée dans les justificatifs produits par veuve YAO Aya Jeanne qui s'est présentée dans leur locaux ;

Ils font valoir en outre que c'est à tort que le premier juge a retenu que leur permis de construction n'était pas valable ;

Ils expliquent qu'il est certes mentionné que le permis à une validité d'un an à compter de sa délivrance, mais que ledit permis ne perd sa validité que si dans la période de construction, des travaux n'ont pas été réalisés ;

Ils signalent que dès l'obtention du certificat de propriété, le de cuius a érigé une clôture pour délimiter son lot et y a déposé des briques mais qu'il décédait le 16 janvier 2015, quelques mois avant la délivrance du permis de construire ;

Ils soutiennent que c'est en raison des agissements des intimés qu'ils n'ont pu achever les travaux dans les délais qui leur a été imparti dans le permis de construire ;

Ils demandent à la Cour de réparer ce tort en leur permettant de construire en toute quiétude leur immeuble après avoir déclaré valable leur permis de construire ;

Les intimés n'ont pas conclu en cause d'appel ;

Le Ministère Public conclut à la confirmation de l'ordonnance critiquée, au motif que la Justice ne peut se substituer à la Brigade

d'investigation et de contrôle urbain pour autoriser les constructions querellées ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

#### **Sur la recevabilité de l'appel**

L'appel a été relevé dans les formes et délais légaux ;

Il y a lieu de le déclarer recevable ;

#### **Sur le caractère de la décision**

La décision a été signifiée à l'étude de maître KOUADJO François, conseil des intimés, le cachet faisant foi ;

Il convient de statuer contradictoirement à leur égard ;

### **Au fond**

Les appellants sollicitent l'infirmerie de la décision attaquée aux motifs que la brigade d'investigation et de contrôle urbain n'a pas décelé d'irrégularités dans leurs pièces et que le permis de construire ne perd sa validité que si au terme fixé, les travaux n'ont pas débuté ;

Les appellants ne prouvent cependant pas que la brigade d'investigation et de contrôle à la suite de la convocation du 13 juin 2017, les a autorisé à continuer les travaux ;

Aussi, il ressort des énonciations du permis de construire en date du 26 août 2015, les précisions suivantes : « Il est spécifié que le présent permis de construire n'est valable que pour un an à compter du jour de sa délivrance, il pourra être prorogé pour une nouvelle année sur demande de son bénéficiaire formulée avant l'expiration du délai validité. » ;

Il s'ensuit qu'à l'expiration de délai du permis de construire, le bénéficiaire doit solliciter une prorogation de délai de sorte que le fait d'avoir débuté les travaux, ne valide pas le permis de construire venu à expiration comme le prétendent les appellants ;

C'est donc à juste titre que le Premier juge, retenant l'injonction faites aux appellants d'arrêter les travaux et l'expiration du délai fixé dans le permis de construire, a ordonné la suspension des travaux ;

Il sied de déclarer les appellants mal fondés en leur appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

### **Sur les dépens**

Les appellants succombent à l'instance ;

Il y a lieu, en conséquence, de les condamner solidairement aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en dernier ressort ;

#### En la forme

Déclare veuve YAO Aya Jeanne, mesdames N'GUESSAN Aya Anne-Christelle, N'GUESSAN Adjo Dikly Alice Fabienne, N'GUESSAN Amoin Inès Evelyne, N'GUESSAN Martinienne, messieurs N'GUESSAN Konan Hugues et Anselme Jean Didier N'GUESSAN, tous ayants droit de feu N'GUESSAN Konan Eugène, recevables en leur appel relevé de l'ordonnance N° 3325 rendue le 04 septembre 2017 par le Président du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

#### Au fond

Les y dit mal fondés ;

D.F: 18.000 francs

Les en déboute ;

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 03 MAT 2019

REGISTRE A.J. Vol. 1153 F. 35

N° 1153 Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

Met les dépens de l'instance, solidairement à leur charge ;

Front signé le Président et le Greffier.









  
GILBERNAIR B. Judith  
Magistrat  
Président de Chambre  
Cour d'Appel d'Abidjan

  
Maitre KOUA K. André  
Greffier