

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE**

**1ère CHAMBRE CIVILE**

**AUDIENCE DU VENDREDI 21/12/2018**

**DMC**

**N° 859/18 ADD  
DU 21/12/18**

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE et  
DEFAUT**

**1ère CHAMBRE CIVILE**

**AFFAIRE**

**Monsieur AGUI GNAORE  
PHILIPPE**

**(SCPA INAGBE et LIADE)**

**C/-**

**Mme ADEDEJI EMIANE  
SERIFATU et Autres.**

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre Civile, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi vingt et un décembre deux mil dix huit à laquelle siégeaient ;

**M. DADJE CELESTIN**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

**Mme OGNI SEKA ANGELINE et Mme MAO CHAULT épouse SERY**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **GNAGA KOUGAGBO**, GREFFIER ;

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

**ENTRE** : Monsieur AGUI GNAORE PHILIPPE, né en 1957 à Soubré, Comptable de formation, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan Koumassi, 04 BP. 1585 Abidjan 04 ;

**APPELANT**

Représenté et concluant par la SCPA INAGBE et LIADE, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET** ; Mme ADEDEJI EMIANE SERIFATU, née le 14 Octobre 1973 à Abidjan, de nationalité Nigérienne, domiciliée à Yopougon, Cél 07 53 74 86/06 17 02 73, BP. 7607 Abidjan 01 ;

2 Madame ADJOHOU DJRO VIRGINIE ESTELLE, de nationalité Ivoirienne, domiciliée à Yopougon ;

3- Monsieur KOUASSI KOFFI PARFAIT, de nationalité ivoirienne domicilié à Yopougon Tél 01 61 86 84 ;

4- Monsieur GBALLE GUY ALEXANDRE, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Yopougon, Tél 08 36 41 19 ;

5- Monsieur MEITE VAZOU MANA, de Nationalité Ivoirienne domicilié à Yopougon Tél : 09 76 08 16/05 89 50 63 ;

Expédition délivrée le 11/02/19

à .....

6- Monsieur GUETI BRICE OMER, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Yopougon Tel : 05 16 95 87 ;

7- Monsieur SEKA FULGENCE, Nationalité Ivoirienne ivoirienne domicilié à Yopougon tél : 08 17 55 80 ;

8- Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCU) sis à la Tour D de la Cité Administrative Abidjan Plateau, pris en la personne de son service des Affaires Juridiques et du contentieux ;

### **INTIMES**

Comparant en personne.

### **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 droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance de Yopougon, Statuant en la cause en matière civile – A rendu le jugement n° 1072 du 27/06/17 enregistré à Yopougon 2 le 04 Août 2017 (reçu 18.000 francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 25 Octobre 2017, le sieur AGUI GNAORE Philippe – déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné ADEDEJI EMIADÉ SERIFATU et autres à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 24/11/2017 pour entendre annuler ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1893 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 27/07/2018 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 ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 27/04/2018 a requis qu'il plaise à la Cour ordonner une mise en état à l'effet de vérifier, les points ci-dessus développés et faire retour du dossier pour les conclusions définitives ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 21/12/2018 ;

Advenue l'audience de ce jour 21/12/2018, 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 ;

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 d'huissier en date du 25 Octobre 2017, M. AGUI GNAORE PHILIPPE a relevé appel du jugement n° 1072 rendu le 27 juin 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon dans la cause l'opposant à Mme ADEDEJI EMIANE SERIFATU, Mme ADJOHOU DJRO VIRGINIE ESTELLE, M. KOUASSI KOFFI PARFAIT, M. GBALLE GUY ALEXANDRE, M. MEITE VAZOU MANA, M. GUETI BRICE OMER, M. SEKA FULGENCE et au MINISTERE de la CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME relativement à une revendication de propriété et dont le dispositif est le suivant ;

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

Déclare recevable l'action de Mme ADDEDJI EMIANE SERIFATU ;  
L'y dit partiellement fondée ;

Dit qu'elle est attributaire du lot n° 1194 ilot 138 de Yopougon Loloa ;

Ordonne le déguerpissement de M. AGUI GNAORE PHILIPPE, Mme ADJOHOU DJRO VIRGINIE ESTELLE, M. KOUASSI KOFFI PARFAIT, M. GBALLE GUY ALEXANDRE, M. MEITE VAZOU MANA, M. GUETI BRICE OMER et de M. SEKA FULGENCE du lot qu'ils occupent tant de leurs personnes de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Condamne M. AGUI GNAORE PHILIPPE à lui payer la somme de 2.000.000 (deux millions) de francs CFA au titre des loyers perçus ;  
Mets les dépens à la charge des défendeurs. » ;

En cause d'appel, M. AGUI GNAORE PHILIPPE expose être propriétaire du lot n° 1372 A ilot n° 84 objet du titre foncier n° 119495 de la circonscription foncière de Bingerville tel que matérialisé par un acte administratif portant concession provisoire du 10 Janvier 2002 et du certificat de propriété du 25 Aout 2008 ;

Il ajoute que Mme ADEDEJI EMIANE SERIFATU y a cependant érigé des constructions objet de baux administratifs ; les nombreuses tentatives destinées à régler ce litige, ayant échoué, il a saisi le Tribunal de Yopougon d'une demande en expulsion des occupants et en démolition des constructions ;

Vidant sa saisine, ledit Tribunal a ordonné le déguerpissement de l'intimée du lot qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Faute pour cette dernière d'user des voies de recours dans les délais impartis et tirant conséquemment de son acquiescement à cette décision, il a procédé à l'expulsion des occupants et informé l'Etat de Côte d'Ivoire à qui ont été baillées les constructions érigées sur les lots litigieux ;

C'est dans ces circonstances que sept (7) ans après l'exécution de cette première décision, Mme ADEDEJI EMIANE SERIFATU l'assignait devant le Tribunal de Première Instance de Yopougon en vue de son expulsion et de sa condamnation au paiement de la somme de 10.000.000 francs ;

Sur cette seconde saisine, le Premier Juge rendait en son audience du 27 Juin 2017 le jugement dont appel en vue de son infirmation ;

En effet, argue M. AGUI GNAORE PHILIPPE, il résulte de l'exploit d'assignation en expulsion et en paiement servi à la requête de Mme ADEDEJI EMIANE SERIFATU et du jugement querellé qu'elle est attributaire du lot n° 1194 ilot 138 bis à Niangon Loko sur « une zone non encore approuvée par le Ministère de la Constructions » dont elle a produit la lettre d'attribution ;

Quand à lui, à l'appui de ses revendications, il a versé au dossier un certificat de propriété et un acte Administratif valant possession provisoire portant sur le lot n° 372 A ilot 84 d'une superficie de 03 Ares 59 Centiare sis à Abidjan Niangon Sud limité au nord par le lot n° 1350 ; au Sud par le lot n° 1378 bis et la rue ; à l'Est par le lot n° 1676 bis du Titre Foncier n° 119495 DE Bingerville ;

Ainsi, force est de constater que les droits de chacun portent sur des lots différents ;

L'appelant rejette le rapport d'expertise effectuée par le Ministère de la Construction produit par l'intimée motif tiré de son caractère non contradictoire et sollicite de la Cour ordonner une expertise contradictoire à l'effet d'identifier et de situer géographiquement chacun des lots revendiqués d'autant plus que la mise en état ordonné par le Tribunal à cet effet n'a pu être clôturée ;

Au surplus, le lot de l'intimée étant situé « sur une zone non encore approuvée », ses droits ne sont pas consolidés et ne peuvent donner lieu à une décision de déguerpissement

Sur sa condamnation au remboursement des loyers perçus d'un montant de 2.000.000 FCFA, M. AGUI GNAORE PHILIPPE déclare qu'étant une conséquence directe de l'action en déguerpissement qui ne peut prospérer pour les raisons sus avancées, il y a pour la Cour de l'annuler ;

Quant à Mme AKA PAULINE, elle soutient avoir payé le lot litigieux entre les mains des villageois de Niangon-Lokoua et y a bâti des maisons à usage d'habitation tandis que l'appelant a payé le sien avec LA SETU dont la zone foncière s'avère différente de celle du village de Niangon-Lokoua ;

Elle affirme que ce dernier se trompe de lot car celui qu'il a effectivement acheté fait l'objet d'occupation par une école primaire ; c'est ainsi que dans le souci de mieux l'éclairer, elle a saisi le service contentieux du Ministère de la Construction qui en retour, après enquête, lui a adressé un courrier lui indiquant qu'il n'est pas propriétaire du lot qu'il revendique et que le sien se trouve dans la zone de la SETU, différente du patrimoine foncier du village Niangon-Lokoua d'où est issu le lot litigieux ;

Elle ajoute que malgré ces précisions, l'appelant a interdit à ses locataires de lui verser les loyers ; aussi a-t-elle saisi le Tribunal qui lui a reconnu des droits sur l'espace mis en valeur par elle ;

Par écritures en date du 10 avril 2014, le Ministère public à qui la cause a été communiquée, a conclu qu'il plaise à la Cour ordonner une mise en état du dossier à l'effet de préciser la situation réelle de chaque partie et de vérifier les différents titres de propriété ;

## **DES MOTIFS**

### **1-EN LA FORME**

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

Considérant que Mme ADEDEJI EMIANE SERIFATU a conclu ;

Qu'en revanche, les autres intimés n'ont ni comparu ni conclu ;

Considérant cependant que Mme ADJOHOU DJRO VIRGINIE ESTELLE, M. GBALLE GUY ALEXANDRE, et LE MINISTERE DE LA CONSTRUCTION DE L'URBANISME ont été assignés à leurs personnes ;

Qu'il sied de statuer contradictoirement à leur égard ;

Que concernant M. KOUASSI KOFFI PARFAIT, M. MEITE VAZOU MANA, M. GUETI BRICE OMER et M. SEKA FULGENCE, tous on assignés à personne, il convient de statuer par défaut, aucune pièces de la procédure n'attestant de leur connaissance de l'existence de la procédure ;

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

Considérant que M. AGUI GNAORE PHILIPPE a relevé appel principal et incident du jugement n° 1072 rendu le 27 juin 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a donc lieu de le déclarer recevable en son appel ;

### **II AU FOND**

Considérant que M. AGUI GNAORE PHILIPPE sollicite de la Cour infirmer le jugement ayant ordonné son déguerpissement du lot litigieux motif pris de ce qu'il y détient un titre de propriété ;

Que l'intimée fait valoir quant à elle que son lot est différent de celui que ce dernier revendique ;

Considérant qu'à l'Etat actuel de la procédure, il est difficile pour la Cour d'affirmer ave certitude la propriété de l'une ou l'autre partie sur le lot revendique sans l'avoir préalablement identifié et examiné la nature et la valeur des documents détenus par les adversaires ;

Qu'il y a donc lieu d'ordonner une expertise immobilière à cet effet ;

### **III- SUR LES DEPENS**

Considérant que la procédure suit son cours ;

Qu'il convient de réserver les dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de Mmes ADEDEJI EMIANE SERIFATU et ADJOHOU DJRO VIRGINIE ESTELLE, M. GBALLE GUY ALEXANDRE et du MINISTERE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME et par défaut à l'endroit de M. KOUASSI KOFFI PARFAIT, M. MEITE VAZOU MANA, M. GUETI BRICE OMER et de M. SEKA FULGENCE, en matière civile et en dernier ressort ;

### **En la forme**

Déclare M. AGUI GNAORE PHILIPPE recevable en son appel relevé du jugement n° 1072 rendu le 27 Juin 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon ;

### **Au fond**

#### **Avant Dire Droit**

Ordonne une expertise immobilière contradictoire à l'effet de ;

-identifier le lot litigieux ;

-préciser sa situation géographique ;

-Dire les titres de propriété y détenus et les bénéficiaires ;

Nomme à cet effet M. KOKO ADJOU MANI, ingénieur géomètre près la Cour d'Appel d'Abidjan, 01 BP. 1597 Abidjan 01, Tél : 22 44 53 59/20 37 87 17/05 05 53 59 ;

Lui impartit un délai de 02 mois pour déposer son rapport ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par les deux parties chacune pour la moitié ;

Reserve les dépens en renvoie la cause et les parties à l'audience publique du 22/02/2019 pour y être statué sur le fond ;

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.

