

O.I

N° 198/19  
DU 15/03/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE ET  
COMMERCIALE

AFFAIRE :

M. GNADOU LOUBA  
FAUSTIN

(CABINET BK & ASSOCIES)

CONTRE

L'UNITE CHRETIENNE  
D'ACTION  
D'EVANGELISATION  
(U.C.A.E)

(SERITOUBA GNANGUE)



**GROSSE  
EXPEDITION**  
Delivrée, le 24/02/2020  
à Me SERITOUBA GNANGUE

REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 15 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quinze mars deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur TAYORO FRANCK TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

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

Avec l'assistance de Maître OUNKE LAURENT, Greffier :  
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause :

ENTRE : M. GNADOU LOUBA FAUSTIN : né le 13  
avril 1953 à Isia, de nationalité ivoirienne, pharmacien et  
propriétaire de la pharmacie BETHANIE sise à Port-Bouët,  
demeurant à Abidjan, Génie 2000, Carre 12 BP 299 Abidjan 12,  
Cel : 03 18 40 97 ;

APPELANT ;

Comparant et concluant par le canal du CABINET BK &  
ASSOCIES, Avocats à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;

ET : L'UNITE CHRETIENNE D'ACTION  
D'EVANGELISATION en abrégé (U.C.A.E.) : association de  
droit ivoirien déclarée, dont le siège est à Port-Bouët, 05 BP 469  
Abidjan 05, aux poursuites et diligences de son représentant légal,  
Monsieur AMON Bazi Jean y demeurant en cette qualité au siège  
de ladite association ;

Comparant et concluant par le canal de Me SERITOUBA  
GNANGUE, Avocat à la Cour, son Conseil ;

INTIMEE ;

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 statuant en la cause en matière civile en premier ressort, a rendu le jugement civil contradictoire N° 202/3° F, RG 3248/2016 du 27 février 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 30 juin 2017, M. GNADOU LOUBA FAUSTIN a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné L'UNITE CHRETIENNE D'ACTION D'EVANGELISATION en abrégé (U.C.A.E.) à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 28 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° 1142/17 de l'année 2017

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 23 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 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour le délibéré a été prorogé à l'audience du vendredi 15 mars 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 ;

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 30 juin 2017, M. GNADOU LOUBA FAUSTIN a relevé appel du jugement n° 202 rendu le 27 février 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dans la cause l'opposant à L'UNITE CHRETIENNE D'ACTION D'EVANGELISATION dite U.C.A.E. relativement à une revendication de propriété et dont le dispositif est le suivant :

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

Déclare L'UNITE CHRETIENNE D'ACTION D'EVANGELISATION en abrégé (U.C.A.E) recevable en son action principale et M. GNADOU LOUBA FAUSTIN en sa demande reconventionnelle ;

Dit l'U.C.A. E partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de M. GNADOU LOUBA FAUSTIN des locaux qu'il occupe sans titre ni droit ;

Ordonne la démolition des constructions érigées aux frais du défendeur ; Condamne M. GNADOU LOUBA FAUSTIN à payer à L'U.C.A. E la somme de 5.000.000 f CFA à titre de dommages intérêt pour occupation illégale ; Reçoit M. GNADOU LOUBA FAUSTIN en sa demande reconventionnelle ;

L'y dit cependant mal fondée et la rejette ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Condamne M. GNADOU LOUBA FAUSTIN aux entiers dépens. » ;

En cause d'appel, M. GNADOU LOUBA FAUSTIN expose que L'Unité Chrétienne d'Action d'Evangélisation l'a assigné devant le Tribunal aux fins de déguerpissement et

de démolitions de constructions ;

Vidant sa saisine, ledit Tribunal a rendu le jugement dont appel en vue de son infirmation ;

M. GNADOU LOUBA FAUSTIN soulève en la forme l'irrecevabilité de l'action en déguerpissement et en démolition de construction de l'UCAE ; selon lui en effet, l'assignation a été faite par M. AMON Basi Jean qui se dit son représentant légal sans pour autant justifier cette qualité alors que suivant les dispositions de l'article 3 du code de procédure civile, l'action n'est recevable que si le demandeur justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel, a la qualité pour agir en justice et possède la capacité d'agir en justice ;

En l'espèce, la simple mention des termes « représentant légal » est insuffisante à justifier cette qualité à l'endroit de M. AMON Basi Jean ; La Cour se doit donc de sanctionner ce défaut de qualité par l'irrecevabilité de l'action ;

Au fond, l'appelant avance que c'est à tort que le premier Juge a statué comme il l'a fait car la parcelle litigieuse appartient au domaine public de l'Etat tel qu'il ressort de l'arrêté d'occupation versé au dossier de la cause dont l'obtention a été subordonnée à une enquête de commodo et incommodo ordonnée par Mme Le Maire de la Commune de Port-Bouët afin de recenser toute opposition de personnes pouvant avoir été déjà autorisées à l'occuper auparavant ou réclamant des droits coutumiers ; aux termes de cette enquête ouverte dans les locaux de la mairie de ladite commune du 09 décembre au 23 décembre 2008, il n'a été enregistré que deux oppositions dont l'une est faite par le village de Petit Bassam et l'autre par la SIR ;

Par la suite, ces deux autorités ayant donné par écrit main levée de leurs oppositions, l'arrêté n° 0058 MIE/CAB/DDPE du 27 Octobre 2010 l'autorisant à occuper la parcelle de terrain d'une contenance de 357 m<sup>2</sup>, sise à l'angle de l'avenue baltique allant du centre pilote vers Vridi

dans la commune de Port-Bouët a été signé à son profit afin d'y construire une officine de pharmacie ;

Il fait observer que ledit arrêté qui rappelle que la parcelle fait partie du domaine public routier a été délivré après des formalités conjointes entreprises par le Ministère des Infrastructures Economiques et le Ministère de la Construction ; et fort de cela, Le Ministère de la Promotion du Logement lui a, par arrêté n° 120085/MPL/DHA/SDPC, accordé un permis de construire tout en rappelant encore que la parcelle dont s'agit fait partie du domaine public ;

L'appelant soutient que c'est sur le fondement de son titre d'occupation toujours en vigueur qu'il a procédé à la construction de la Pharmacie Béthanie ;

Il met en revanche en cause la propriété dont se prévaut l'adversaire car une parcelle de l'Etat est insusceptible d'appropriation privée ; aussi, selon lui, en ordonnant son déguerpissement et la démolition des constructions au mépris de son titre d'occupation sur une parcelle du domaine public délivré par l'Etat et d'un permis de construire, le premier Juge a manqué de donner une base légale à sa décision qui mérite par conséquent infirmation ;

En tout état de cause, soutient M. GNADOU LOUBA FAUSTIN, la validité d'un arrêté d'occupation du domaine public est une question préalable qui échappe au contrôle du Juge saisi ; en effet, la question du déguerpissement de l'espèce qui repose sur le fait qu'il soit sans titre ni droit, ne peut être tranchée sans avoir au préalable critiqué l'arrêté d'occupation dont il est bénéficiaire ; or le Juge civil n'a pas compétence pour statuer sur la régularité d'un acte administratif et ne peut par conséquent en limiter sa portée ; il s'agit là d'une question préjudicielle qui relève exclusivement de la compétence de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ;

Dès lors, en le qualifiant d'occupant sans titre ni droit de la parcelle en cause alors que son arrêtée d'occupation est

toujours en vigueur, le premier Juge a critiqué un acte administratif ;

Quant à L'UNITE CHRETIENNE D'ACTION D'EVANGELISATION, elle soutient être propriétaire d'un terrain urbain d'une contenance de 2.586m<sup>2</sup>, formant le lot n°248 de l'îlot 48 sise à Port-Bouët ainsi qu'il ressort du certificat de propriété n° 3.004.081 du 17 Janvier 2012 ;

Elle précise que ledit lot est limité au Nord, Sud et Ouest par des rues et à l'Est, par le lot n°247 sur lequel est bâtie une école ;

C'est sur une partie de ce lot, continue-t-elle, que M. GNADOU LOUBA FAUSTIN a édifié un bâtiment qui abrite ses activités de pharmacien alors sans une cession ni location de sa part ;

Ce dernier, pour obtenir sa licence de création d'officine de pharmacie, s'est permis d'indiquer le lot n°248 îlot 48 lui appartenant en pleine propriété comme lui ayant été concédé à titre d'occupation temporaire ;

Devant tant de mauvaise foi, continue L'U.C.A.E., elle a sollicité et obtenu du Tribunal son déguerpissement, la démolition et le paiement d'une indemnité d'occupation illégale ; Pour espérer obtenir l'infirmité de cette décision, M. GNADOU LOUBA FAUSTIN fait croire que son officine serait sur une partie du domaine public routier qu'il aurait été autorisé à occuper temporairement par le Ministère des infrastructures ; or devant le Premier Juge, il a avoué, être attributaire du lot n°248 îlot 48 et que le lot n°247 aurait été attribué à L'U.C.A.E ; Or, il ressort nettement du certificat de propriété n°3.004.081 du 17 Janvier 2012, que c'est à l'UCAE que le lot N°248 îlot 48 a été attribué en pleine propriété ; et c'est tirant à juste titre les conséquences de cet certificat de propriété que le tribunal a rendu le jugement querellé ;

C'est donc vainement que l'appelant affirme que l'espace qu'il occupe d'une contenance de 357 m<sup>2</sup> alors qu'il



ressort clairement de sa licence de création d'officine de pharmacie que c'est sur le lot n°248 îlot 48 que la demande de création de la pharmacie a été soumise au Ministre de la santé qui y a accédé ;

L'intimée précise qu'il est mentionné dans son certificat de propriété que son site est entouré de rues au Nord, à l'Ouest au Sud et d'une école à l'Est, bâtie sur le lot n°247 et que la Pharmacie de l'appelant n'est ni dans l'une quelconque de ces rues ni dans le lot N°247 auquel elle n'est non plus, voisine;

Contrairement à ses allégations, soutient L'U.C.A.E., l'extrait-topo de Good-Topo produit au dossier montre bien que l'espace occupé par sa pharmacie est à l'intérieur du lot n°248 de l'îlot 48 lui appartenant et que ce dernier revendique à tort ;

En tout état de cause, déclare L'U.C.A.E., l'autorisation du Ministre des infrastructures pour occuper les lieux temporairement n'est qu'un titre d'occupation à titre précaire qui ne peut être préférée à un certificat de propriété qui confère quant à lui la pleine propriété : l'usus, le fructus et l'abusus ;

Sur l'irrecevabilité de l'action soulevée par son adversaire, l'intimée argue qu'une personne morale de droit privé a toute latitude de se faire représenter soit par un avocat soit par l'un de ses préposés fondé de pouvoir ; en l'espèce, tel qu'il ressort de l'exploit en déguerpissement et en démolition en date du 25 mars 2016, L'UCAE était représentée par Maître SERITOUBA Gnangue, son conseil ; en outre, Le Pasteur AMON Bazi Jean qui est le responsable chargé du patrimoine de l'Eglise et qui comme tel a reçu de l'assemblée générale le pouvoir de la représenter devant l'administration et la justice pour tout ce qui a trait au patrimoine de l'église est recevable à initier une procédure visant à ramener dans son patrimoine une portion de son terrain spoliée, encore que le

moyen d'irrecevabilité tirée du défaut de qualité soulevé seulement maintenant viole l'article 125 du code de procédure civile selon lequel les fins de non-recevoir doivent être soulevées in limine litis ;

Relativement à l'indemnité d'occupation, l'intimée déclare que pour avoir occupé illégalement une partie de son lot, c'est à bon droit que M. GNADOU LOUBA FAUSTIN a été condamné à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA qui paraît même dérisoire eu égard au prix de la location du m<sup>2</sup> dans la zone ;

L'UNITE CHRETIENNE D'ACTION D'EVANGELISATION conclut à la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Par écritures en date du 11 avril 2018, Le Ministère public à qui la cause a été communiquée, a conclu qu'il plaise à la Cour déclarer recevable l'appel de M. GNADOU LOUBA FAUSTIN, dire l'exception de fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité irrecevable et ordonner une mise en état ;

### **DES MOTIFS**

#### **I- EN LA FORME**

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

Considérant que L'U.C.A.E.a conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

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

Considérant que M. GNADOU LOUBA FAUSTIN a relevé appel du jugement n° 202 rendu le 27 février 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dans les forme et délai légaux ;

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



## II- AU FOND

Considérant que l'appelant sollicite de la Cour déclarer la présente procédure irrecevable pour avoir été initiée par M. AMON Bazi Jean pour le compte de L'UNITE CHRETIENNE D'ACTION D'EVANGELISATION ;

Qu'il affirme que ce dernier qui n'est pas le représentant légal de la personne morale qu'est L'U.C.A.E. ne peut ester en justice en son nom ;

Considérant que pour faire échec à ce moyen, l'intimée soutient d'une part que faute de n'avoir pas été soulevée en première instance, cette demande ne saurait prospérer et d'autre part que L'U.C.A.E. représentée à l'audience par son Conseil peut valablement ester en justice par le fait du Pasteur AMON Bazi Jean chargé de la gestion de son patrimoine ;

Considérant cependant que si la représentation de la personne morale, sujet de droit à une audience n'appelle pas d'observation particulière, pouvant être le fait du représentant légal ou le fait de toute autre personne à qui il aurait donné mandat, il en est autrement de l'exercice d'une action devant le Tribunal ;

Qu'en effet, la loi dispose que la personne morale ne peut ester en justice que par son représentant légal qui s'entend de celui qui peut valablement l'engager et dont le nom est porté dans les statuts ;

Qu'ainsi, aucune organisation interne ne saurait s'imposer à cette disposition d'ordre publique qui peut par conséquent être soulevée à tout moment de la procédure ;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces de la présente procédure et notamment de l'exploit en déguerpissement et en démolition en date du 25 mars 2016 qu'elle a été initiée « ...aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur AMON Bazi Jean ... ».

Qu'il sied par conséquent d'accueillir le moyen de non-recevoir soulevé par M. GNADOU LOUBA FAUSTIN et de dire l'action initiée par M. AMON Bazi Jean qui reconnaît ne pas être le représentant légal de L'U.C.A.E. irrecevable pour défaut de qualité ;

### III- SUR LES DEPENS

Considérant que L'UNITE CHRETIENNE D'ACTION D'EVANGELISATION dite U.C.A.E. succombe à l'instance ;

Qu'il sied de la condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

#### En la forme :

Déclare M. GNADOU LOUBA FAUSTIN recevable en son appel relevé du jugement n° 202 rendu le 27 février 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

#### Au fond :

L'y dit bien fondé ;

Infirme le jugement querellé ;

#### Statuant à nouveau :

Dit l'action en déguerpissement, démolition et paiement d'indemnité d'occupation initiée par M. AMON Bazi Jean pour le compte de L'U.C.A.E. irrecevable pour défaut de qualité à agir ;

Laisse les dépens de l'instance à la charge de L'UNITE CHRETIENNE D'ACTION D'EVANGELISATION.

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.

NS 0339769  
D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 09 OCT 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 553 F. 553  
N° 553 Bord. 553  
REÇU: Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*[Signature]*  
*[Signature]*