

18008

## REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN**  
**SERVICE INFORMATIQUE**

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE**  
**DU VENDREDI 22 MARS 2019**

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE**

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

**AFFAIRE :**

**LA SOCIETE LA RIVIERE  
DES PRAIRIES**

(Me N'GUETTA N'GUETTA  
JUSTIN GERARD)

CONTRE

**Mme KOUAO N'DA  
ALLOUA ANTOINETTE  
ET AUTRES**

(Me BRIGITTE MENSAH)



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 22 mars deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **TAYORO FRANCK-THIMOTHEE**, Président de Chambre, Président ;

**Mme OGNI SEKA ANGELINE** et **Mme MAO CHAULT EPOUSE SERI**, Conseillères à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **TOMIN MALA JULIETTE**, Greffier :

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

**ENTRE : LA SOCIETE LA RIVIERE DES PRAIRIES**, Société civile immobilière au capital d'un million (1.000.000) de francs CFA ayant son siège social à Abidjan -Cocody Angré, 8ème tranche, 28 BP 485 Abidjan 28.

**APPELANT :**

Représentée et concluant par le canal de Maître N'GUETTA N'GUETTA JUSTIN GERARD, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, son conseil ;

**D'UNE PART :**

**ET : 1) Madame KOUAO N'DA ALLOUA ANTOINETTE**, née le 16 juin 1959 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne ;

**2) Madame KOUAO N'DA EDJOBA MARGUERITTE**, née le 16 juin 1959 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne ;

**3) Madame KOUAO GUY GNOUAN**, née le 22 décembre 1957 à Bonoua, de nationalité ivoirienne ;

**4) Madame KOUAO THERESE GNAMKE**, née le 18 juillet 1956 à Bonoua, de nationalité ivoirienne ;

**5) Monsieur KOUAO AKA AUGUSTIN**, né le 18 juillet 1953 à Dimbokro, de nationalité ivoirienne ;

**6) Monsieur KOUAO MODJE PIERRE**, né le 22 janvier 1957 à Dimbokro, de nationalité ivoirienne ;

**7) Madame YABA KOUAO**, née le 17 juillet 1944 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne ;

**INTIMES** ;

Représentés et concluant par le canal de Maître BRIGITTE MENSAH, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, son conseil ;

**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** : La section de Tribunal de Grand-Bassam statuant en la cause en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement n° 29 du 17/04/2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 30 mai 2018, la SOCIETE LA RIVIERE DES PRAIRIES a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit cité Madame KOUAO N'DA ALLOUA ANTOINETTE et autres à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 12 octobre 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cet exploit, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 936 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 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 22/03/2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 22 juin 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 ;

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 de Maître ADOU AGAH EDMOND huissier de justice en date du 30 Mai 2018, la société « LA RIVIERE DES PRAIRIES » Société Civile immobilière, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Madame KOSSIA ADINGRA CHARLOTTE, sa gérante ayant pour Conseil Maître N'GUETTA N'GUETTA JUSTIN GERARD, Avocat, interjetait appel de l'ordonnance N°29 du 17/04/2018 rendue par la juridiction présidentielle de la Section de Tribunal de Grand-Bassam, qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement en matière de référé et en premier ressort ;*

*Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles avisent, mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;*

*Déclarons la société la rivière des Prairies, recevable en son action ;*

*Au fond, l'y disons mal fondée et l'en déboutons ;*

*Laissons les dépens de l'instance à sa charge » ;*

Au soutien de son appel, l'appelante expose que suivant acte de morcellement vente conclu le 1<sup>er</sup> mars 2016 devant Me ADELINNE KASSI-N'GOROROMA Notaire à la Résidence d'Abidjan, et publié au Livre Foncier le 04 octobre 2017, la juridiction des référés de la Section de Tribunal de Grand-Bassam elle a acquis de la société « Groupe Construction-Entretien et Bâtiment » en acronyme CEB, la parcelle de terrain d'une superficie de 30.000 mètre carré sise à Anani route de Bassam, objet du titre foncier N°7275 de la circonscription foncière de Grand-Bassam ; qu'elle est donc l'unique propriétaire de la parcelle de terrain indiquée ; que cependant par décision n°407/2017 du 30août 2017 a ordonné l'arrêt des travaux effectués par le Group CEB SARL sur la parcelle de terrain querellée ; L'appelante souligne que cette décision lui cause un préjudice, parce qu'elle ne peut plus jouir de sa pleine propriété ; qu'elle assignait en tierce opposition, les parties étant intervenues à l'instance afin d'en supprimer les effets en ce qui la concerne ; que malheureusement, par Ordonnance n°29 du 17/04/2018 le juge des référés de la Section de Tribunal de Bassam, la déboutait de son action ; qu'elle sollicite de la Cour l'infirmeration de la décision, aux moyens qu'elle tient ses droits sur la parcelle de terrain de 30.000 mètres carré, d'un Titre incontesté, à savoir le Certificat de mutation de Propriété Foncière du 24 octobre 2017, comme l'atteste la réquisition foncière, elle demeure l'unique propriétaire, par conséquent elle a le droit de jouir et disposer de la manière la plus absolue de sa parcelle de terrain parmi lesquels la possibilité d'effectuer des travaux de mise en valeur de sa parcelle ;

En réplique, les intimés, par le biais de leur Conseil, Me Brigitte Mensah Avocat, expliquent qu'ils sont tous ayants droit de feu MODJE KOUAO LEON ; qu'ils ont hérité de leur défunt père, un terrain d'une contenance de 09ha 89 à 54 ca sis dans le village de Modeste dans la commune de Grand-Bassam ; que ladite parcelle a été concédée à leur père par arrêté n°1282/AGRIDOM du 04/10/1969, et publié au journal officiel n°16 du 26 mars 1970, suivi d'un bail emphytéotique ; qu'ils constataient que la jouissance de leur bien était constamment troublée par des personnes inconnues ; que pour sauvegarder leurs intérêts, ils saisissaient le 18 juillet 2017 le juge des référés de la Section de tribunal de Grand-Bassam, à l'effet de voir ordonner l'arrêt des travaux effectués par la société Groupe CEB SARL ; que le Tribunal faisait droit à leur demande ;

Les intimés font également valoir que l'intérêt du litige devant le premier juge n'était pas qui détenait un titre de propriété sur le terrain, mais le fait que la

société CEB qui indique détenir 140 hectares sis à Anani commune de Port-Bouet sur la route de Bassam, a fait irruption sur leur site sis à Modeste village dans la commune de Bassam ;

**SUR CE :**

Attendu que les intimés ont conclu, il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard des parties ;

**En la forme :**

Attendu que l'appel a été interjeté dans les forme et délai légaux, qu'il sied de le déclarer recevable ;

**Au fond :**

Attendu que le premier juge a rejeté l'action de l'appelante, aux motifs que la demanderesse tient ses droits sur la parcelle litigieuse, du chef de la société Groupe Construction, Entretien et Bâtiments dite CEB, à qui il a été ordonné d'arrêter tous travaux sur le site litigieux, en attendant que la question de la propriété soit définitivement tranchée entre les défendeurs et elle, que cette décision s'applique par ricochet au demandeur, dont le sort des droits sur la parcelle acquise est lié à celui des droits de son vendeur ;

Attendu qu'aux termes de l'article 9 de l'ordonnance n°2013-481 du 07 juillet 2013 « la pleine propriété des terrains urbains immatriculés au nom de l'Etat est conféré par un Arrêté de Concession Définitive » ;

Attendu que l'appelante détient un Titre de Propriété, notamment, un Certificat de Mutation de Propriété Foncière n°201709261, sur le terrain objet du Titre foncier n°7275 de BASSAM ; qu'en l'état de la situation, ce titre n'est pas contesté par les parties ; que s'il est vrai qu'il tient ses droits de la société CEB, le titre de Propriété lui confère tous les droits sur sa propriété ; que ne peut restreindre une quelconque contestation, tant que ce titre n'a pas encore fait l'objet d'annulation, il produit tous ses effets ; que c'est à tort que le premier juge a étendu les effets de la suspension sur le terrain objet d'un Titre Foncier ; que sa décision doit être infirmée ;

**PAR CES MOTIFS :**

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

**En la forme :**

Déclare recevable l'appel relevé par la société La Rivière des Prairies ;

**Au fond :**

L'y dit bien fondé ;

Infirme l'ordonnance n°29 du 17 avril 2018 rendu par la section de tribunal de Bassam ;

**Statuant à nouveau :**

Suspend les effets de l'ordonnance n°407/2017 du 30 août 2017 de la juridiction présidentielle du tribunal de Grand-Bassam, ayant ordonné l'arrêt des travaux, à l'égard de la société LA RIVIERE DES PRAIRIES ;

Condamne les intimés aux dépens de l'instance.

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.



MSOO 28 28 00

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 13 MAI 2019..... 35

REGISTRE A.J. Vol..... Fº..... 35

Nº ..... Bord..... 119

REÇU : Dix huit mille francs

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

