

N° 100
DU 25/01/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

Monsieur KOUADIO Alyket
Titeh Gnapka Norbert

Me KOUASSI Kouadio Pierre

C/

Monsieur N'DRI Kouakou

Me TIA Konan Hélène



COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE
ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 25 JANVIER 2019

La troisième chambre civile et administrative
de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du vendredi vingt-cinq janvier
deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame **TIENDAGA Gisèle**, Président de
Chambre, Président ;

Monsieur **KOUAME Georges** et Monsieur
TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **N'GORAN Yao
Mathias**, Greffier ;

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

ENTRE :

**1-Monsieur KOUADIO Alyket Titeh Gnapka
Norbert**, né le 1^{er} janvier 1953 à
KPATANOU/SAKASSOU, de nationalité ivoirienne,
Contrôleur Financier domiciliée à Abidjan-Cocody
deux Plateaux ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître KOUASSI
Kouadio Pierre, Avocat à la cour

D'UNE PART ;

Et : Monsieur N'DRI Kouakou, né le 1^{er}
janvier 1956 à TIEBISSOU, Fondateur d'Ecole,
demeurant à Abidjan-Yopougon, Cél 07 86 71 64 ;

INTIME

Représentée et concluant par maitre
TIA Konan Hélène, Avocat à la Cour, son
conseil

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 d'Abidjan-Yopougon, statuant en la cause, en matière civile, a rendu le jugement n°**630 du 02 mai 2017**, aux qualités de laquelle, il convient de reporter ;

Par exploit en date du **02 août 2017**, Monsieur KOUADIO Alyket Titeh Gnapka Norbert déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur N'DRI Kouakou, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi **13 octobre 2017**, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite sur le Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°**1556** de l'an **2017** ;

Appelé à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi **16 novembre 2018**, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le **06 avril 2018** a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer recevable l'appel de monsieur KOUADIO Alyket Titeh Gnapka Norbert ;

Avant dire droit :

Ordonne une mise en état à l'effet d'auditionner toutes les parties, des témoins, les autorités villageoises et tout sachant ;

Auditionner également le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme pour être situé sur les divers lotissements de la zone concernée ainsi que sur la situation géographique des lots querellés ;

Reserver les dépens ;

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 vendredi **04 janvier 2019** ;

Advenue l'audience de ce jour, vendredi **25 janvier 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 du ministère public ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 2 Août 2017, Monsieur Kouadio Alyket Titeh Gnakpa Norbert a attiré Monsieur N'dri Kouakou devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 630 rendu le 2 Mai 2017 par la 2^{ème} formation civile A du tribunal de première instance de Yopougon qui a statué ainsi qu'il suit :

≤ Declare recevable Monsieur Kouadio Alyket Titeh Gnakpa Norbert en son action ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens. ≥ ;

Au soutien de son appel, Monsieur KOUADIO Alyket Titeh Gnakpa Norbert expose qu'il est propriétaire des lots n° 1067, 1068 et 1069 îlot 98 du lotissement de Niangon Adjamé complémentaire II, sis à Yopougon, suivant

attestations villageoises datées du 7 Avril 2006 et signées par le chef du village et le président du comité de gestion des domaines coutumiers dudit village ;

Il indique qu'il a alors entrepris des démarches administratives en vue de sécuriser et mettre en valeur lesdits ;

Il affirme que dans l'attente de l'aboutissement des démarches administratives qu'il a entrepris afin de sécuriser ses lots et les mettre en valeur, Monsieur N'DRI Kouakou se méprenant sur la situation exacte de ses parcelles a entrepris sans titre ni droit, des travaux sur le lot 1069 îlot 98, comme l'atteste les procès-verbaux en date des 24 et 26 Octobre 2016 dressés par Maître Toh Dioro Martin, Huissier de Justice ;

Il argue que c'est sur ces entrefaites qu'il a assigné en déguerpissement et en démolition des constructions érigées sur son lot, Monsieur N'DRI Kouakou devant le tribunal de Yopougon qui vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Il estime que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

En effet, il fait savoir que les lots n° 1067,1068, 1069 de l'îlot 98 qui sont sa propriété sont distincts des lots 1241, 1242,1243 et 1244 de l'îlot 108 qui sont eux la propriété de l'intimé ;

Il fait valoir en outre que le tribunal en ne retenant que la distinction des lots des parties, sans tenir compte de leur situation géographique réelle, comme seul critère pour fonder sa décision a insuffisamment motivé celle-ci ;

Il fait remarquer par ailleurs que le tribunal a omis de statuer sur la mise en état qu'il avait sollicité ;

C'est pourquoi au regard de ce qui précède, il sollicite l'infirmer de la décision entreprise, de sorte que la Cour statuant à nouveau, le déclare propriétaire du lot 1069 îlot 98 du lotissement de NIANGON Adjamé complémentaire II, sis à Yopougon, ordonne le déguerpissement de Monsieur N'DRI Kouakou dudit lot et la démolition des constructions y érigées ;

Pour sa part, Monsieur N'DRI Kouakou explique qu'il est propriétaire des lots 1208, 1209, 1201, 1211 et 12112 de l'îlot 106 et 1241, 1242, 1243 et 1244 de l'îlot 108 du lotissement de Niangon Adjamé complémentaire II, sis à Yopougon, suivant arrêtés de concession définitive n° 15-3628, 15-3629, 15-3630, 15-3631, 15-3632, 15-3633 /MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO/KAJ du 5 Août 2015 et sur lesquels, il a érigé des constructions ;

Il fait valoir qu'une mise en état n'est pas nécessaire, puisqu'il ressort de l'arrêté portant approbation du plan de lotissement de Niangon-Adjamé complémentaire 2 que contrairement aux lots qu'il détient, le lot 1069 îlot 98 revendiqué par l'intimé n'existe pas ;

Il sollicite en conséquence la confirmation du jugement entrepris ;

Le Ministère Public a conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur N'dri Kouakou a conclu ;
Il sied donc de statuer par arrêt
contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Monsieur KOUADIO Alyket Titeh Gnakpa
Norbert a relevé appel dans les formes et
délais légaux ;

Il sied de le déclarer recevable en son appel ;

AU FOND

Sur le mérite de l'appel

Il résulte de l'article 2 de l'ordonnance n°
2013-481 du 2 Juillet 2013 fixant les règles
d'acquisition de la propriété des terrains
urbains, que toute occupation d'un terrain
urbain doit être justifiée par la possession
d'un titre de concession définitive délivré par
le ministre chargé de la construction et de
l'urbanisme ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier de
la procédure, notamment des arrêtés de
concession définitive n° 15-3628, 15-3629,
15-3630, 15-3631, 15-3632, 15-3633
/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO/KAJ du 5 Août
2015 que monsieur N'DRI Kouakou est
propriétaire des lots 1209, 1210 et 1211 de
l'îlot 106 et 1241, 1242 et 1244 de l'îlot 108
du lotissement de Niangon Adjamé
complémentaire II, sis à Yopougon sur
lesquels, il a érigé des constructions ;

Il résulte aussi des pièces du dossier de la
procédure, notamment de l'arrêté n° 10-
0006/MCUH/GDUF/DU/SDAF portant
approbation du plan de lotissement de
Niangon Adjamé complémentaire II que
contrairement aux lots revendiqués par

l'intimé, le lot 1069 îlot 98 revendiqué par l'appelant n'existe pas ;
Ainsi, c'est à bon droit que le tribunal l'a débouté de l'ensemble de ses demandes ;
Il sied donc de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

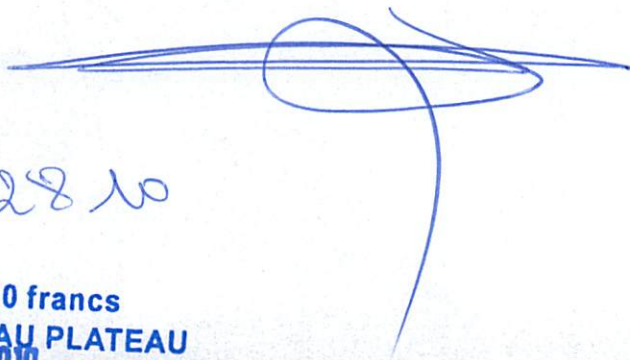
L'appelant succombant ;
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;
Dit Monsieur KOUADIO Alyket Titeh Gnakpa Norbert recevable en son appel ;
L'y dit mal fondé ;
L'en déboute ;
Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;
Le condamne aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3^{ème} chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

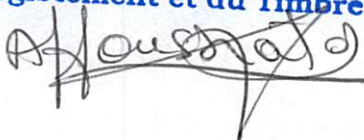
Et ont signé le président et le greffier.



M 100 28 28 10

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 03 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 31
N° 722 Bord 176, 177
REÇU : Vingt quatre mille francs

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



ENREGISTREMENT ET DE TRAPIC
Le Chef du Domaine de
RECU : vingt quatre mille francs
N°
REGISTRE A. V.
03 MAI 2012
ENREGISTRE AU PLATEAU
D.F. : 24.000 francs