

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE  
SERVICE INFORMATIQUE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

N° 629  
DU 31/05/2019

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE et  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

Monsieur KOFFI Kouadio

C/

AD de feu KOTCHY Zegbet  
Maître Charles KIGNIMA

9 7 AOUT 2019

AUDIENCE DU VENDREDI 31 MAI 2019

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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Messieurs TOURE Mamadou et N'DRI Kouadio Maurice, 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: **Monsieur KOFFI Kouadio**, Majeur, Ivoirien, Commerçant et Gérant à Yopougon-Niangon au lot n°4562, îlot 122 de l'opération Niangon Nord, 1<sup>ère</sup> tranche, Cél : 07 59 06 97/ 41 14 36 86 ;

APPELANT ;

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART ;

Et: **1-Monsieur KOTCHY Bandaman Franck Arnold**, né le 30 octobre 1987 à Abidjan, Ivoirien, Etudiant ;

**2-Madame KOTCHY Bandama Wahon Alice**, née le 30 juin 1984 à M'bonoua, Ivoirienne, domiciliée à Abidjan ;

Tous deux ayant droit de feu KOTCY Zegbet ;

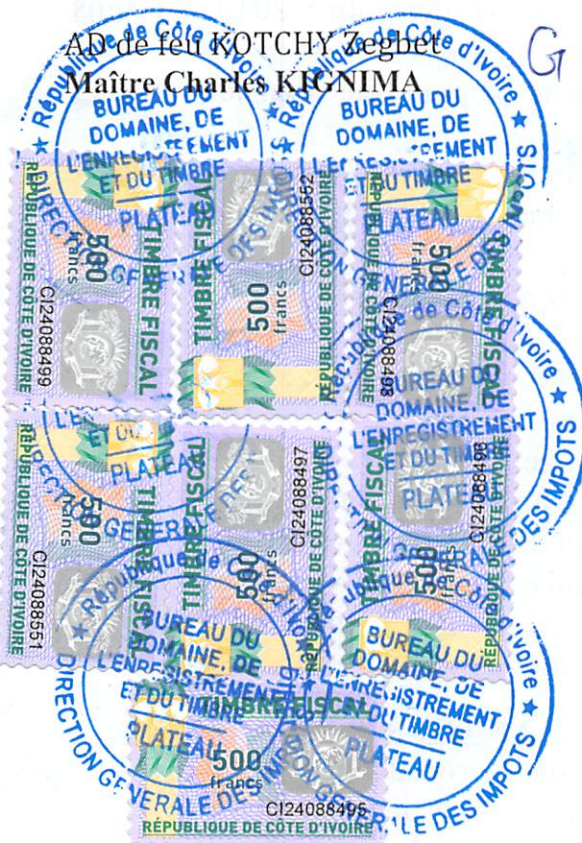
Représentés et concluant par Maître Charles KIGNIMA, Avocat à la Cour leur conseil ;

INTIMES ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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°72 du 23 janvier 2018, enregistré à



Yopougon 2 le 14 février 2018, (reçu dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient de reporter ;

Par exploit en date du 19 avril 2018, Monsieur KOFFI Kouadio déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur KOTCHY Bandaman Franck Arnold et Madame KOTCHY Bandama Wahon Alice à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 25 mai 2018, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°696 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 25 janvier 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 07 décembre 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer recevable l'appel de Monsieur KOFFI Kouadio ;

L'y dire cependant mal fondé et l'en débouter ;

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Mettre les dépens à la charge de Monsieur KOFFI Kouadio ;

**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 31 janvier 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 31 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

#### **LA COUR ;**

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier du 19 avril 2018, monsieur KOFFI Kouadio a attrait les ayants droit de feu KOTCHY Zegbet à savoir : KOTCHY Bandaman Franck Arnold et KOTCHY Bandaman Wahon Alice devant la Cour d'Appel de ce siège pour



voir infirmer le jugement n°72 rendu le 23 janvier 2018 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon qui en la cause a statué comme suit :

*«Déclare recevable monsieur KOTCHY Bandaman Franck Arnold et madame KOTCHY Bandaman Wahon Alice tous ayants droit de feu KOTCHY Zegbet en leur action et monsieur KOFFI Kouadio recevable en sa demande reconventionnelle ;*

*Dit monsieur KOFFI Kouadio mal fondé ;*

*L'en déboute ;*

*Dit les ayants droit de feu KOTCHY Zegbet partiellement fondés ;*

*Ordonne en conséquence son déguerpissement du lot n°4562 îlot 122 sis à Yopougon Niangon Nord 1<sup>ère</sup> tranche qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;*

*Ordonne la démolition des constructions qu'il y a érigées à ses frais ;*

*Dit qu'il n'ya pas lieu à exécution provisoire de la présente décision ;*

*Condamne monsieur KOFFI Kouadio aux dépens de l'instance ;»*

Monsieur KOFFI Kouadio explique que dans le courant de l'année 2003, il a rendu propre un terrain nu servant de dépotoir ;

Qu'après avoir cherché le propriétaire de cet espace pendant une année, il a décidé en 2004 d'élever sur celle-ci des constructions afin d'y exercer son commerce (maquis) ;

Qu'au Ministère de la Construction où il s'est rendu, on lui a révélé que ce terrain formant le lot n°4562 îlot 122 appartient à monsieur KOTCHI Zegbet ;

Que quatorze années plus tard sans qu'il n'ait été à un quelconque moment troublé dans sa jouissance de la parcelle susdite, grande a été sa surprise lorsqu'il a reçu le 04 novembre 2017, une sommation d'avoir à déguerpir servie à la requête des ayants droit de feu KOTCHI Zegbet ;

Qu'ayant constaté que l'adresse des requérants n'était pas mentionnée, il s'est rendu en l'étude de l'huissier instrumentaire maître Paul Kouadio TIACOH ;

Que maître TOURE Essienne qui l'a reçu l'a informé que les ayants droit de feu KOTCHI Zegbet se trouvent à l'étranger ;

Qu'il s'est porté acquéreur du bien ;

Que toutefois les intimés poursuivant leur action ont obtenu la décision entreprise ;



Monsieur KOFFI Kouadio allègue premièrement que le tribunal de Yopougon n'était pas compétent pour connaître de ce litige ;

Qu'étant commerçant, il revenait aux intimés de l'assigner devant le tribunal de commerce ;

Deuxièmement, il prie la Cour de déclarer nulle l'exploit de signification du 24 mars 2018 ;

Enfin, il estime que le premier juge s'est mépris en déclarant irrecevable sa demande reconventionnelle ;

Il fait savoir que les ayants droit de feu KOTCHI Zegbet n'ont à aucun moment comparu à l'audience ;

Pour lui, il importe qu'ils se présentent à la barre car il doute de leur existence et de leur qualité d'héritiers du propriétaire de la parcelle litigieuse ;

Les ayants droit de feu KOTCHY Zegbet sollicitent pour leur part la confirmation du jugement querellé ;

Ils prétendent qu'ils sont les enfants de feu KOTCHY Zegbet décédé le 06 août 199 à Grand-Lahou ;

Qu'avant son décès, leur père monsieur KOTCHY Zegbet a acquis des mains de la Direction Et Contrôle Des Grands Travaux pris en sa qualité de liquidateur de la SETU, le lot 4562 îlot 122 de l'opération Niangon Nord 1<sup>ère</sup> tranche sis à Yopougon ;

Qu'à ce jour, les droits de leur défunt père sont inscrit sur ledit lot comme le révèle la réquisition foncière du 27 juillet 2017 ;

Qu'ils ont ainsi reçu le bien par dévolution successorale ;

Qu'au cours d'une visite, ils ont constaté que des constructions ont été érigés sur une partie de leur parcelle ;

Que c'est dans ces circonstances qu'ils ont adressé à l'appelant une sommation d'avoir à quitter leur parcelle ;

Que quoique ne détenant aucun titre, l'appelant refuse de partir et par là, les empêche de jouir de leur bien ;

Ils font valoir que le tribunal de Yopougon était compétent pour connaître du litige dont l'objet est la parcelle formant le lot n°4562 îlot 122 de l'opération Niangon Nord 1<sup>ère</sup> tranche ;

Le tribunal de Yopougon étant le lieu de situation de la parcelle, ils estiment que c'est à juste titre que le premier juge a retenu sa compétence conformément aux dispositions de l'article 12 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Ils allèguent au demeurant que l'appelant n'a pas soulevé l'exception d'incompétence devant le tribunal ;

X



Poursuivant les intimés allèguent que c'est à bon droit que le tribunal a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de monsieur KOFFI Kouadio visant à obtenir un délai de grâce pour quitter le lot qu'il occupe illégalement ;

Ils arguent que l'appelant reconnaît qu'il ne détient d'aucun titre pour justifier sa présence sur le lieu litigieux ;

Que malgré ce fait, il continue de l'occuper impunément et use de subterfuges pour se maintenir aggravant ainsi leur préjudice ;

Ils relèvent que la loi autorise la représentation devant les tribunaux ; aussi n'avaient pas besoin de comparaître ;

Au reste, le délai de grâce sollicité par l'appelant jusqu'au mois de juillet 2018 est expiré ;

Le Ministère Public dans ses conclusions du 03 janvier 2019 a requis la confirmation du jugement attaqué ;

### **LES MOTIFS**

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

Toutes les parties ayant fait valoir leurs moyens ; il convient de statuer contradictoirement.

#### **En la forme :**

##### **Sur la recevabilité**

Monsieur KOFFI Kouadio a relevé appel dans les formes et délais légaux ;

Il ya lieu de le recevoir ;

#### **Au fond**

##### **Sur la compétence du tribunal**

Monsieur KOFFI Kouadio arguant qu'il est commerçant et qu'il exerce sur la parcelle litigieuse une activité commerciale soulève l'incompétence du tribunal de Yopougon ;

Les intimés pour résister à cette demande opposent qu'elle est nouvelle puisqu'elle n'a pas été soumise au premier juge ;

L'appelant reconnaît dans ses écritures qu'il n'a pas relevé l'exception d'incompétence du tribunal de Yopougon devant le premier juge ;

Cependant, l'exception soulevée étant d'ordre public et constituant une défense à l'action principale des intimés, il convient de la retenir ;

Il résulte de l'examen du jugement attaqué que c'est à la requête des intimés que le tribunal de Yopougon a été saisi ;

Il est également constant que les intimés ne sont pas commerçants ;

L'article 9 de la loi n°2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce prescrivant que la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;

Il convient de rejeter l'exception d'incompétence excipée par l'appelant ;

**Sur la nullité de l'exploit de signification du 24 mars 2018**

Monsieur KOFFI Kouadio soulève la nullité de l'exploit de signification sans toutefois donner les raisons qui fondent sa demande ;

L'exploit querellé étant régulier en la forme ;

Il ya lieu de déclarer l'appelant mal fondé en sa demande et la rejeter;

**Sur la demande d'expulsion de l'appelant et la démolition des constructions**

Monsieur KOFFI Kouadio ne conteste pas qu'il occupe la parcelle, propriété de feu KOTCHY Zegbet en vertu de l'acte administratif de vente de terrain des 31 mai et 12 septembre 1994 établi avec le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme et l'attestation de paiement du 14 novembre 2017 ;

Il est également constant que monsieur KOFFI Kouadio ne détient aucun titre d'occupation de la parcelle litigieuse et n'a jamais été autorisé par les intimés à l'occuper ;

Il s'ensuit que le tribunal a fait une juste application de la loi en ordonnant son expulsion de la parcelle formant le lot n°4562 îlot n°122 situé à Yopougon Niangon Nord 1<sup>ère</sup> tranche et la démolition des constructions y érigées à ses frais;

Il sied de confirmer le jugement attaqué sur ce point ;

**Sur les dépens**

Monsieur KOFFI Kouadio succombant ; il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

**PAR CES MOTIFS**

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

Reçoit monsieur KOFFI KOUADIO en son appel;

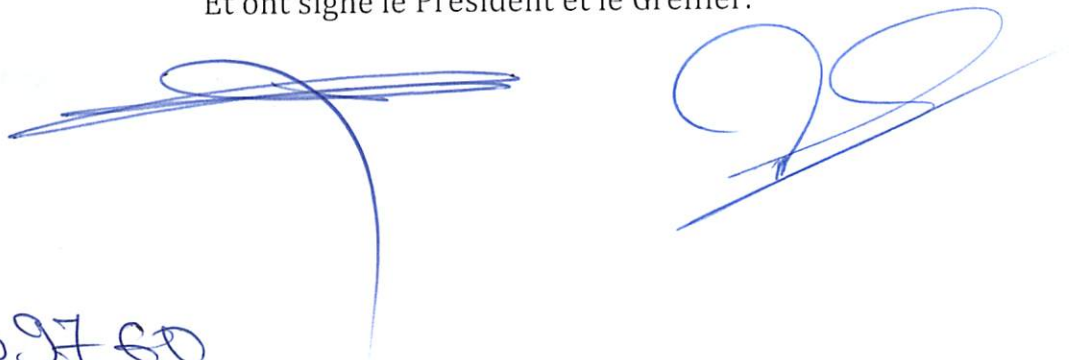
L'y dit mal fondé ;

9

Le déboute de ses prétentions ;  
Confirme le jugement attaqué ;  
Le condamne aux dépens.

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.



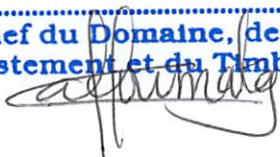
M103397 60

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 09 SEP 2019  
REGISTRE A. Vol. 11 F° 58  
N° 1007 Bord 526/58  
REÇU : Vingt quatre mille francs

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



110.02

D.F. 24.00 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

REGISTREAL vol. 100

REQU : vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine de

l'Entrepreneur du Tronc