

N° 272 ADD
DU 08/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

Monsieur AKPA AKPESS Jean

Me ADONGON Ayékpa

C/

Monsieur KONE Oumar
SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN
&Associés

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

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE
ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 08 MARS 2019

La troisième chambre civile et administrative
de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du vendredi huit mars 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 :

Monsieur AKPA AKPESS Jean, né le 20 mai
1968 à DABOU, Vétérinaire, de nationalité
ivoirienne, demeurant à Abidjan commune d'Abobo,
01 BP 12633 Abidjan 01, tél 08 12 19 19 :

APPELANT ;

Représenté et concluant par maître ADONGON
Ayékpa, Avocat à la cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

-**Monsieur KONE Oumar**, né le 20 Décembre
1961 à Abidjan-Adjamé, de nationalité ivoirienne,
Agent commercial, demeurant à Abidjan-Adjamé-
Paillet ;

INTIME

Représenté et concluant par la SCPA
NAMBEYA-DOGBEMIN & Associés, 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-Plateau, statuant en la cause, en matière civile, a rendu le jugement n°685/17 3F du **22 mai 2017**, aux qualités duquel, il convient de reporter ;

Par exploit d'huissier en date du **19 juillet 2017**, monsieur AKPA Akpess Jean déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur **KONE Oumar**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du **28 juillet 2017**, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite sur le Rôle Général du Greffe de la Cour sous les n° **1220** de l'an **2017** ;

Appelé à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi **09 novembre 2018**, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 27 avril 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

Déclarer recevable l'appel de AKPA Akpess Jean ;

L'y dire bien fondé ;

Infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau, ordonner le sursis au jugement de la cause jusqu'à ce qu'il soit prononcé sur l'action publique ;

Mettre les dépens à la charge de KONE Oumar ;

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 **08 mars 2019**, la
Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a
rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 19 juillet 2017, le monsieur Akpa Akpess Jean a assigné monsieur Koné Oumar devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement civil contradictoire n° 685 CIV 3F du 22 mai 2017 rendue par le tribunal de Première Instance d'Abidjan lequel en la cause a statué comme suit :

«Statuant publiquement contradictoirement, à l'égard de Akpa Akpess Jean, Toure Almamy et Demba Diawara et par défaut à l'encontre de Atando / Djisse Kasse, Ibo Doudou Armand, Dolle Marius et Legre Nadje Joachim, matière civile, et en premier ressort ;

Déclare l'action de Koné Oumar recevable ;

Au fond, l'y dit partiellement fondé ;

Ordonne le déguerpissement de Akpa Akpess du lot n°297 de Pilot du lotissement ABOBO GARE, commune D'ABOBO, objet du titre foncier 201.343 de la circonscription foncière d'ABOBO tant de sa personne de biens que de tout occupant de son chef ;

Le déboute de sa demande en démolition ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Met les dépens à sa charge ; »

Au soutien de son recours, monsieur Akpa Akpess Jean soutient que par acte notarié de vente sous condition suspensive

α

passé les 24 et 31 Mai 1995 par devant Maître Christiane Bitty-Kouyaté, Notaire à Abidjan, monsieur Koné Mina et Madame Dah Atanasia Jacqueline épouse Koné lui ont cédé une parcelle de terrain bâtie sise à Abidjan-Abobo-Gare formant le lot n°297, de l'îlot 38 du lotissement d'Abobo Gare d'une superficie de 625 mètres carrés moyennant paiement de la somme de 8.200.000 francs CFA ;

S'étant acquitté intégralement de ladite somme, relève-t-il, il a entamé les démarches en vue de consolidation de ses droits sur son bien par l'intermédiaire du notaire précité puisque ne résidant pas encore en Côte d'Ivoire à cette période ;

Il a par une lettre en date du 28 juillet 1995, formulé une demande de transferts de droits immobiliers qu'il a adressé au Directeur du domaine urbain ;

Malheureusement, précise-t-il, sa procédure de mutation n'a pas abouti en raison de la perte de son dossier par les services du Ministère de la Construction ;

Dans l'intervalle, indique-t-il, la législation foncière a subi une importante modification en Mars 2002, avec l'avènement de l'arrêté de concession définitive dit ACD ;

Rentré définitivement en COTE D'IVOIRE, il s'est installé dans l'immeuble au cours de l'année 2007 et il a réintroduit un nouveau dossier à la date du 15 septembre 2011 pour l'obtention d'un titre de propriété définitif au profit des cédants c'est-à-dire, les époux Koné et a fait procéder à la mutation de ce titre à son profit ;

Alors que les démarches étaient encore en cours, poursuit-il, monsieur Koné Oumar qui n'est autre que le fils de monsieur Koné Mina, c'est à dire celui qui lui a vendu le bien, l'a attiré le 29 janvier 2016 devant le tribunal de première instance d'Abidjan pour obtenir



le paiement de dommages intérêts et son expulsion tant de sa personne que de tout occupant de son chef ;

Au cours de cette procédure, précise-t-il, il a découvert que monsieur Koné Oumar s'est fait réattribuer par le Ministre de la Construction le lot n° 297 îlot 38 du lotissement d'Abobo Gare en usant de manœuvres frauduleuses ;

En effet, allègue-t-il, ce dernier a rédigé de ses mains un courrier de désistement d'attribution à son profit et a fait croire que ce courrier émanait de son père qui pourtant lui avait cédé l'immeuble depuis 1995.

C'est sur le fondement de cette fraude, fait-il remarquer, que le Ministre de la Construction a réattribué le lot N° 297 îlot 38 du lotissement d'Abobo Gare suivant une attestation de concession définitive en date du 10 septembre 2015.

Face à ces différents faits infractionnels, avance-t-il, il a saisi d'une plainte pour faux et usage de faux dans un document administratif, le Procureur de la République près le tribunal de première instance d'Abidjan, lequel a ouvert une information judiciaire devant le juge d'instruction du 3^e Cabinet du tribunal de première instance d'Abidjan ;

Il argue que fort de cette procédure pendante devant la juridiction pénale, il a sollicité du tribunal civil un sursis à statuer sur le fondement de l'article 4 du code de procédure pénale ;

Ce faisant, il reproche au premier juge d'avoir violé l'article 4 du code de procédure pénale et sollicite en conséquence que la Cour ordonne un sursis à statuer jusqu'à ce qu'il soit statué sur l'action publique ;

Subsidiairement au fond, argumente-t-il, le contrat de vente passé par devant notaire avec les époux Koné, a opéré le transfert de la propriété du bien à son profit depuis le 31 mai 1995 ;

✓

Dans ces conditions, le tribunal ne pouvait pas valablement ordonner son déguerpissement surtout qu'il justifie d'un titre de propriété alors que le déguerpissement vise l'expulsion d'une personne qui occupe un immeuble sans titre ni droit ;

Il sollicite qu'il plaise à la Cour de céans, infirmer le jugement N°685 CIV 3F du 22 mai 2017 rendu par la 3^e formation du tribunal de première instance d'Abidjan ;

En réponse, Koné Oumar soutient que suivant un arrêté N°154172/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AN/CFA, le Ministre de la Construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme lui a accordé à la concession définitive du lot litigieux ;

Il indique que sa propriété ne souffre d'aucune irrégularité ;

Il relève qu'aucune procédure d'annulation dudit titre n'a été entamée ou poursuivie ;

Il sollicite par conséquent, la confirmation du jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Le Ministère Public qui a reçu communication du dossier de la procédure en application de l'article 106 du code de procédure civile, commerciale et administrative, a conclu qu'il plaise à la Cour infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, et statuant à nouveau, ordonner le sursis au jugement de la cause jusqu'à ce qu'il soit prononcé sur l'action publique ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les parties ont conclu ; Il convient de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

9

L'appel de ayant été relevé dans les formes et délais légaux ; il convient de le recevoir ;

AU FOND

Sur le sursis à statuer

L'article 4 du code de procédure pénale dispose que si l'action civile peut être exercée séparément de l'action publique, « toutefois il est sursis au jugement de cette action civile exercée devant la juridiction civile tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique lorsque celle-ci a été mise en mouvement » ;

En l'espèce, le sieur Akpa Akpess Jean sollicite un sursis à statuer au motif qu'à la suite de sa plainte, son adversaire a été inculpé pour faux et usage de faux dans un document administratif par le juge d'instruction du troisième Cabinet du tribunal de première instance d'Abidjan ;

Il apparaît à l'examen de la procédure pendant devant le juge d'instruction que la pièce arguée de faux est une lettre du 02 février 2002 adressé au Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat par lequel monsieur Koné Mina déclare se désister au profit de son fils Koné Oumar en ce qui concerne le lot n° 297 îlot 38 du lotissement d'Abobo Gare ;

Il convient de souligner que ladite pièce a été déterminante pour la réattribution du lot à l'intimé et la délivrance à son profit de l'arrêté de concession définitive ;

L'action publique en cours a donc une influence indéniable sur la décision de la juridiction civile ;

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, Il convient d'ordonner un sursis à statuer, jusqu'à ce qu'une décision soit rendue sur l'action publique ;

Sur les dépens



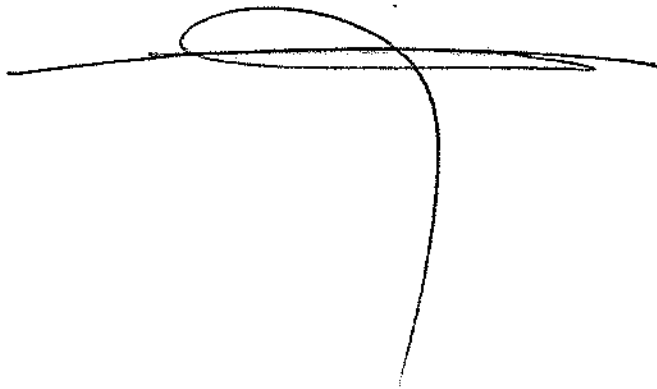
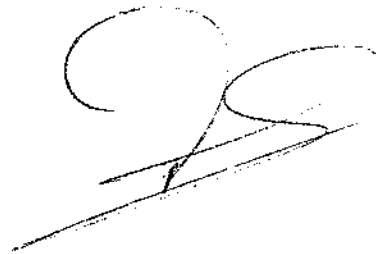
La procédure n'étant pas terminée, il sied de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare recevable l'appel relevé par monsieur Akpa Akpess Jean contre le jugement civil n° 685 CIV 3F du 22 mai 2017 rendue par le tribunal de première instance d'Abidjan ;

- Sursoit à statuer jusqu'à ce qu'une décision soit rendue sur l'instance pénale ;
- Renvoie la cause et les parties à l'audience du 05 juillet 2019 ;
- Reserve les dépens.

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a prominent horizontal stroke and a long, sweeping vertical line extending downwards.A smaller, more compact handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, interconnected loops and strokes.