

Y.Y
N°288
DU 12/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

BAGAYOKO AROUNA
(Me AYIE ET ASSOCIES)

C/

KAHOUA GOGBE
(SCPA NANA BLEDE ET
ASSOCIES)

5
GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

10 8 NOV 2019

Jensli

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE
D'IVOIRE

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 12 mars 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième
Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du mardi
douze mars deux mil dix neuf à laquelle
siégeaient :

Madame GILBERNAIR B. JUDITH Président
de Chambre, **PRESIDENT** ;

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et
Madame KAMAGATE NINA Née AMOATTA,
Conseillers à la Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de Maître YAO AFFOUE
YOLANDE épouse DOHOULOU, Attachée des
Greffes et Parquets,
Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur : BAGAYOKO AROUNA, né le 27
février 1973 à Adjamé, chef d'entreprise, domicilié
à cocody angré;

APPELANT ;

Représenté et concluant par maître AYIE ET
ASSOCIES, avocat à la cour, son conseil;



GROSSE
EXPEDITION
Délivrée, le 16/10/2020
à KAHOUA GOGBE

D'UNE PART ;

Et :

Monsieur : KAHOUA GOGBE, né le 01 janvier 1965 à Abidjan, fonctionnaire, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon, 03 BP 1045 Abidjan 03 ;

INTIME ;

Représenté et concluant par la SCPA NANA BLEDE ET ASSOCIES, 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 de Yopougon, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n° 1183 en date du 11 juillet 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 31 août 2017, maître AYIE ET ASSOCIES, conseil de monsieur BAGAYOKO AROUNA a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur KAHOUA GOGBE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 14 novembre 2017 pour entendre confirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1734 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 18 décembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Conclut qu'il plaise à la cour

Déclarer recevable et partiellement fondé le présent appel ;
Confirmer les dispositions du jugement rejetant le sursis à statuer et celles reconnaissant la qualité de propriétaire de KAHOUA GOGBE,
Infirmer celles déniaient à BAGAYOKO AROUNA la qualité de tiers constructeur de bonne foi ;
Réformant, dire et juger qu'il est constructeur de bonne foi ;
Subordonner son déguerpissement au remboursement par le propriétaire de la valeur à dire d'expert des constructions réalisées par l'appelant ;

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 12 mars 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 12 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour

Vu les pièces du dossier ;
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 en date du 31 août 2017, monsieur BAGAYOKO Arouna, a relevé appel du jugement N°1183 rendu le 11 juillet 2017 par le Tribunal de première instance de Yopougon, lequel en la cause a statué ainsi qu'il suit :
«Rejette la demande de sursis à statuer de monsieur Arouna ;
Déclare monsieur KAHOUA Gogbe et monsieur BAGAYAKO Arouna recevables en leurs actions principale et reconventionnelle ;
Dit monsieur BAGAYOKO Arouna mal fondé ;
L'en déboute ;
Dit monsieur KAHOUA Gogbe bien fondé ;

Dit qu'il est propriétaire du lot N°469 lot N°47 d'une superficie de 547 m² du lotissement de Niangon Adjamé complémentaire commune de Yopougon ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur BAGAYOKO Arouna dudit lot tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne la démolition des constructions érigées par monsieur BAGAYOKO Arouna sur ledit lot ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;
Condamne le défendeur aux dépens. » ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué et des pièces de la procédure que par exploit en date du 02 mai 2017, monsieur KAHOUA Gogbea attrait monsieur BAGAYOKO Arouna par devant le Tribunal de Yopougon aux fins de voir ordonner le déguerpissement de ce dernier de son terrain constituant le lot N°169 ilot N°47 qu'il occupe sans droit ni titre, tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que la destruction des constructions par lui érigées ;

Au soutien de son action, monsieur KAHOUA Gogbe expose que le terrain litigieux lui a été attribué par arrêté N°17-0211/MCU/DGUF/DDU/COD-AO/NGE en date du 03 janvier 2017 lui conférant la concession définitive après annulation de la lettre d'attribution de monsieur BAGAYOKO Arouna suivant lettre N°16-0014/MCLAU-CAB/SAJC/DML/KYT du 11 février 2016 du ministre de la construction au motif que son nom n'est pas inscrit dans le guide de répartition des lots du lotissement ;

Il signale que la présence de monsieur BAGAYOKO Arouna sur les lieux lui cause préjudice, raison pour laquelle il a saisi le Tribunal aux fins sus visées ;

En réplique, monsieur BAGAYOKO Arouna demande au Tribunal de surseoir à statuer au motif qu'il a initié un recours administratif préalable contre l'arrêté du demandeur et à défaut, déclarer ce dernier mal fondé en son action ;

Il sollicite en outre, en application de l'article 555 alinéa 3 du code civil que monsieur KAHOUA Gogbe soit condamné à lui rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur parce qu'il est de bonne foi ;

Le Tribunal vidant sa saisine a rejeté le sursis sollicité au motif que le recours administratif préalable devant le ministère de la construction n'est pas suspensif ;

Il a, en application de l'ordonnance N°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains et de l'article 555 du code civil, fait droit à l'action de monsieur KAHOUA Gogbe faisant valoir que ce dernier a la concession définitive sur la parcelle litigieuse et que la bonne foi du défendeur n'est pas établie ce qui justifie la destruction des constructions par lui érigées ;

Monsieur BAGAYOKO Arouna bien qu'ayant relevé appel, n'a pas procédé à l'enrôlement de sa procédure ;

Monsieur KAHOUA Gogbe par ordonnance N°403/2017 en date du 10 octobre 2017 a été autorisé à enrôler ladite procédure ;

Monsieur BAGAYOKO Arouna dans son acte d'appel demande à la Cour d'infirmier le jugement attaqué et statuant à nouveau, déclarer monsieur KAHOUA Gogbe irrecevable en son action et subsidiairement, le débouter de sa demande en revendication de propriété et en démolition ;

Monsieur KAHOUA Gogbe par le canal de son conseil sollicite la confirmation de la décision en toutes ses dispositions ;
Le Ministère Public a conclu ;

DES MOTIFS
EN LA FORME

I-

A- Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont eu connaissance de la présente instance; Qu'il sied de statuer contradictoirement ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que monsieur BAGAYOKO Arouna a relevé appel du jugement N°11830 rendu le 11 juillet 2017 par le Tribunal de

première instance de Yopougon dans les délais et forme prescrits par la loi ;
Qu'il y a lieu de recevoir son appel ;

II- AU FOND

A- Sur les mérites de l'appel

1- Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action de monsieur KAHOUA Gogbe

Considérant que monsieur BAGAYOKO Arouna n'a dans son acte d'appel développé aucun moyen justifiant l'irrecevabilité soulevée ;

Qu'il sied de rejeter ce moyen comme mal fondé ;

2- Sur la demande aux fins de sursis à statuer

Considérant que le recours gracieux n'est pas suspensif ;

Qu'en tout état de cause, au dossier de la procédure figure le courrier N°2157/MCLAU/DAJC/KM/KAG du 04 septembre 2017 attestant du rejet du recours initié par l'appelant ;

Qu'il y a lieu de confirmer la décision attaquée sur ce point ;

3- Sur la demande en expulsion et en démolition

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'ordonnance N°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, la pleine propriété des terrains urbains du domaine de l'état doit être justifiée par un arrêté de concession définitive ;

Considérant que monsieur BAGAYOKO Arouna n'a pu justifier de son droit de propriété sur la parcelle, contrairement à monsieur KAHOUA Gogbe qui a produit l'arrêté de concession définitive N°17-0211 en date du 03 janvier 2017 établi en son nom et lui conférant des droits sur la parcelle litigieuse ;

Que monsieur BAGAYOKO Arouna qui sollicite le remboursement de ses impenses n'a pu justifier de sa bonne foi comme l'a relevé le Tribunal, l'article 555 alinéa 2 dispose que :
« Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui » ;

Que la décision du Tribunal résulte donc d'une bonne application du droit et mérite confirmation ;

4-

Sur les dépens

Considérant que monsieur BAGAYOKO Arouna succombe à l'instance ; Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme,

Reçoit monsieur BAGAYOKO Arouna en son appel relevé du jugement N°1183 rendu le 11 juillet 2017 par le Tribunal de première instance de Yopougon ;

Au fond,

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à sa charge.

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.

GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

CPFH Plateau

Poste Comptable 8002



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Droit fixe - 24000
Hors Délai.....
Soit la somme de Vingt quatre mille
francs
Entrance n° 0339782 et
Enregistré le 12 DEC 2019
Registre Vol. 15 Folio 92 Bord 661, 191812

Le Receveur

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

Le Conservateur



Id

REFERENCES