

REpublique de Côte d'Ivoire

ARD P. 11. 4 IV/19

D. 26/04/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE  
PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

AD de feu ADJA MOBIO  
CELESTIN

(Mes KOFFI KOUAME  
FRANCIS et KOUADIO  
KOUAME EUGENE)

C/

1-LA STE IVOIRIENNE  
DEVELOPPEMENT dite  
SID. SARL.

(SCPA TOURE et  
PONGATHIE)

2-ETAT DE COTE  
D'IVOIRE

(Me ESSIS)

10 JAN 2020

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

.....  
Union-Discipline-Travail  
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....  
CHAMBRE PRESIDENTIELLE  
.....

AUDIENCE DU VENDREDI 26 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi vingt six Avril deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs OULAI LUCIEN et DANHOUE GOGOUE  
ACHILLE, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maitre KOFFI TANGUY, Attaché  
des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

**AD de feu ADJA MOBIO CELESTIN;**

1-Monsieur MOBIO Djoman Nestor, né le 18/12/1971 à  
Bingerville, ex-Chef du Service Vétérinaire à la Société  
DPCI, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan  
Yopougon ;

2-Monsieur MOBIO Michel Bienvenu, né le 14/09/1951  
à Adiopo-Doumé S/P de Songon, Mécanicien, de  
nationalité ivoirienne, domicilié à Adiopo-Doumé ;

3-ADJA Louma Emma Rosalie, née le 04/06/1967 à  
Adjamé, Ménagère, de nationalité ivoirienne, demeurant à  
Adiopo-Doumé, S/P de Songon ;

4-ADJA Aké Raphaël, né le 16/06/1960 à Bingerville, de  
nationalité ivoirienne, Enseignante, demeurant à  
Agboville ;

1

**5-ADJA Aïssaté Delphine**, née le 29/07/1960 à Bingerville, de nationalité ivoirienne, Planteur, demeurant à Adiopo-Doumé S/P de Songon ;

**6-MOBIO Yapo Jean-Paul**, né le 04/12/1963 à Treichville, de nationalité ivoirienne, Planteur, demeurant à Adiopo-Doumé S/P de Songon ;

**7-MOBIO Moya Georgette**, née le 20/04/1969, à Adjame, de nationalité ivoirienne, Ménagère, demeurant à Adiopo-Doumé S/P de Songon ;

**8-MOBIO Yapo Françoise**, née le 18/12/1971 à Bingerville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Adiopo-Doumé ;

**9-MOBIO Adja Cyprien**, né le 15/10/1971 à Allosso, S/P d'Alépé, de nationalité ivoirienne, élève policier, demeurant à Adiopo-Doumé ;

**10-MOBIO N'gouma Edmond Médard**, né le 16/09/1973 à Adjame, de nationalité ivoirienne, Mécanicien, demeurant à Abidjan Port-Bouët Abouabou ;

**11-MOBIO Dioulo Véronique**, née le 25/02/1975 à Adjame, de nationalité ivoirienne, Ménagère, demeurant à Abidjan Adjame ;

**12-MOBIO Manglé Evariste**, né le 28/12/1976 à Koutokro, de nationalité ivoirienne, Etudiant, demeurant à Adiopo-Doumé ;

**13-MOBIO Djokoua Etienne**, né le 14/01/1983 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, Planteur, demeurant à Adiopo-Doumé ;

**14-MOBIO Loba Hortense**, née le 22/09/1984 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, Ménagère, demeurant à Adiopo-Doumé

#### APPELANTS

Représentés et concluant par Maître KOFFI KOUAME FRANCIS et Maître KOUADIO KOUAME EUGENE, avocats à la cour leurs conseils ;

#### D'UNE PART

##### ET :

**1-La société IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT**, dite SID, SARL, dont le siège social est sis à Cocody les II Plateaux, rue des jardins, rue 550 villa n°14, 06 BP 6486

Abidjan, le 1<sup>er</sup>, Tél : 22 41 18 66, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur KONAN KOUACOU ROGER, Directeur de Société, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan;

**2-L'ETAT DE COTE D'IVOIRE**, pris en la personne de Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances, représenté par l'Agent Judiciaire du Trésor, en ses bureaux sis à Abidjan-Plateau ;

#### INTIMES

Représentés et concluant par la SCPA TOURE et PONGATHIE et de Maître ESSIS, avocats à la cour leurs conseils ;

#### D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, Statuant en la cause en matière de référé, a rendu le jugement N°543/16 du 17 novembre 2016, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 04 Mai 2017, les AD de feu ADJA MOBIO CELESTIN, ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont par le même exploit assigné la SOCIETE IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite SID, SARL et L'ETAT DE COTE D'IVOIRE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Vendredi 30 Juin 2017, Pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°721 de l'an 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 22 Juin 2018, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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

- Déclarer l'appel principal et incident recevable ;
- Dit l'appel principal partiellement fondé ; et l'appel incident mal fondé ;
- Infirmer partiellement le jugement attaqué ;

#### REFORMANT

- Mets hors de cause L'ETAT DE COTE D'IVOIRE ;
- Ordonner l'expulsion de la Société Ivoirienne de Développement et de tous occupants de son chef ;

- Ordonner l'expertise immobilière des constructions y édifiées aux frais de la société ivoirienne de développement, en application de l'article 555 du code civil ;
- Condamner la société ivoirienne de développement à des dommages et intérêts ;
- Confirmer pour le surplus du jugement ;
- Statuer sur le mérite des 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 26 Avril 2019.

Advenue l'audience de ce jour 26 Avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt avant dire droit suivant :

## **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ; Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 19 Juillet 2018;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier en date du 04 Mai 2017, MOBIO DJOMAN NESTOR, MOBIO MICHEL BIENVENU, ADJA LOUMA EMMA ROSALIE, ADJA AKE RAPHAËL, ADJA ALLOUE DELPHINE, MOBIO YAPO JEAN PAUL, MOBIO MOYA GEORGETTE, MOBIO YAPO FRANÇOISE, MOBIO ADJA CYPRIEN, MOBIO N'GOUAMA EDMOND MEDARD, MOBIO DIOULO VÉRONIQUE, MOBIO MANGLE EVARISTE, MOBIO DJOKOUA ETIENNE et MOBIO LOBA HORTENSE, tous ayants droit de feu DJA MOBIO CELESTIN et ayant pour conseil, Maître KOUADIO KOUAME EUGENE, Avocat à la Cour ont relevé appel du Jugement Civil contradictoire n°543/2016 rendu le 17 Novembre 2016 par le Tribunal de Première d'Abidjan qui a annulé la cession immobilière sous seing privé conclue les 21 Juillet et 05 Août 2003 entre Dame MADELEINE DOGBO et la Société Ivoirienne de Développement, a déclaré bien-fondé l'action en revendication et en expulsion

des ayants droits de feu ADJA MOBIO CELESTIN, a ordonné en conséquence le déguerpissement de la parcelle, objet du titre foncier n°5947 de la Circonscription de Bingerville, a condamné l'Etat de Côte d'Ivoire à payer aux ayants droit de feu ADJA MOBIO CELESTIN, la somme de 50 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour

toutes causes de préjudices confondus, a ordonné l'exécution provisoire de la présente décision à l'exception du chef de demande relatif aux dommages-intérêts et a débouté toutefois les ayants droit du surplus de leur demande ;

Au soutien de leur appel, MOBIO DJOMAN NESTOR et autres expliquent que leur père ADJA MOBIO CELESTIN est décédé le 27 décembre 1994 en leur laissant un terrain de 5 ha 56 ca sis à AKOUAI SANTAI immatriculé à son nom ;

Ils ajoutent que Dame DOGBO MADELEINE, aujourd'hui décédée et parente éloignée de leur défunt père a, par deux actes sous seing privés, vendu la parcelle de leur père à la Société Ivoirienne de Développement qui a sollicité et obtenu du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme à l'aide d'une attestation coutumière, les titres fonciers n°107428 et 112774 qui se sont superposés au premier acte obtenu par leur père en 1967;

Ils soulignent avoir déféré à la censure de la Chambre Administrative de la Cour Suprême, les deux nouveaux titres obtenus par la Société Ivoirienne de Développement qui ont été annulés et ils indiquent que le recours en rétractation formulé par cette société a été également déclarée irrecevable par l'arrêt n°18 du 28 Janvier 2015;

Ils indiquent avoir saisi le Juge des référés d'une demande d'arrêt des travaux à laquelle il a fait droit dans une ordonnance n°1849 du 04 décembre 2007, confirmée par la Cour d'appel d'Abidjan dans l'arrêt n°202 rendu le 04 Mars 2008 confirmant l'arrêt de référé, lequel arrêt a été déféré à la censure de la Cour Suprême qui à son tour a confirmé ledit arrêt en rejetant le pourvoi en cause ;

Ils notent que malgré ces décisions, la Société Ivoirienne de Développement a continué les travaux jusqu'à leur réalisation définitive malgré les différentes mises en garde adressées aux souscripteurs parues dans le quotidien « Fraternité Matin », contre lesquelles, la Société Ivoirienne de Développement a démenti par des contre communiqués dans le même quotidien;

Aussi, sollicitent-ils la reformation du jugement en ce qu'il n'a pas autorisé la démolition des constructions édifiées et n'a pas condamné solidairement l'Etat de Côte d'Ivoire avec la Société Ivoirienne de Développement ;

Pour sa part, la Société Ivoirienne de Développement relève un appel incident qu'elle estime bien fonder:



En effet, soutient-t-elle, le premier Juge devait-surseoir à statuer dès lors que l'affaire pour laquelle il est saisie est dévolue à la Chambre Administrative de la Cour Suprême qui est une juridiction supérieure, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce ;

Par ailleurs, elle fait remarquer que le droit de propriété dont elle se prévaut ne repose pas sur les actes sous seing privés mais sur des lettres d'attribution du 06 Mars 2003 et 19 octobre 2004 et dont les droit d'exploitation ont été consolidés par deux autres Arrêté de Concession Provisoire en date des 03 novembre 2003 et 04 octobre 2005 délivrés par le Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat et que seul, le premier juge Administratif est habilité à annuler lesdits actes, de sorte que le jugement doit être infirmé sur ce point ;

Elle affirme en outre que l'annulation de l'arrêté par la Chambre Administrative de la Cour Suprême n'a pas eu pour effet d'annuler inéluctablement son certificat de propriété foncière comme le premier juge a tenté de le faire croire de sorte que la demande en revendication de propriété initiée par les appellants ne peut prospérer sur ce point;

Elle soutient que la demande en expulsion et en démolition des ouvrages érigés est sans objet étant entendus qu'elle n'habite pas les lieux et que lesdits ouvrages ont été livrés à des tiers qui en sont devenus propriétaires puisqu'en sa qualité de constructeur de bonne foi, elle n'a jamais renoncé à l'application des dispositions de l'article 555 du code civil ;

En définitive, elle conclut au mal fondé de l'appel principal et sollicite sa mise hors de cause relativement au paiement des dommages-intérêts pour n'avoir point commis de faute et ce, d'autant plus qu'aucune opposition n'a été enregistrée à la suite de l'enquête de commodo et d'incomodo ;

### Des motifs

#### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu et conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité des appel principal et incident

L'appel des ayants droit de feu ADJA MOBIO CELESTIN ayant été initié dans les forme et délai légaux, il y a lieu de le recevoir :

Il y a lieu également de déclarer la Société Ivoirienne de Développement, recevable en son appel incident ;

Au fond

Les parties étant ainsi contraires dans leurs déclarations, il y a lieu de surseoir à statuer quant au fond et d'ordonner avant dire droit, une mise en état à l'effet vérifier les prétentions des parties ;

Sur les dépens

L'instance étant encore pendante, il y a lieu de réserver les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

En la forme

Déclare les ayants droit de feu ADJA MOBIO CELESTIN et la Société Ivoirienne de Développement, recevables en leur appel principal et incident relevé du jugement Civil contradictoire n°543/2016 rendu le 17 Novembre 2016 par le Tribunal de Première d'Abidjan

Au fond

Sursoit cependant à statuer au fond ;

Avant-dire-droit, ordonne une mise en état de la procédure aux fins spécifiées dans les motifs du présent arrêt;

Désigne pour y procéder, Monsieur AFFOUM HONORE JACOB, Magistrat, Conseiller au siège de cette Cour ;

Lui impartit un délai de 45 jours à compter de la présente décision pour le dépôt de son rapport de mise en état

Renvoie la cause et les parties à l'audience du

2019;

Reserve les dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



