

24.00  
KKA

N°383

Du 02/04/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE

AFFAIRE

ADOU ARMANDE épouse KOFFI  
(Cabinet DAKO et GUEU)  
C/

KOUDJODJI EKLOUH  
(Me MINTA Daouda Traoré)

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE  
ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU MARDI 02 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi deux avril deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

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

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, **GREFFIER** ;

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

ENTRE

**Madame ADOU ARMANDE épouse KOFFI**, née le 29 décembre 1972 à BECEDI, Agent de Banque, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Grand-Bassam, Tél : 07-41-03-07 ;

APPELANTE,

Représentée et concluant par le canal du Cabinet DAKO et GUEU, avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, tél : 87-17-99-11, son conseil ;



**COPIE**  
**EXPEDITION**  
Délivrée le 22/10/19  
à Cabinet Dako & Gueu

**D' UNE PART.**

**ET:**

**Monsieur KOUDJODJI Eklouh**, né le 02 septembre 1964 à Agbodan KOPE, de nationalité Togolaise, Pasteur, domicilié à Abidjan-Yopougon, Cél : 05-68-43-78 ;

**INTIMÉ.**

Représenté et concluant par maître FIAN Assouakon Effreim, 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 expresse réserves des faits et de droits ;

**FAITS** : La Section de tribunal de Grand-Bassam statuant en la cause en matière de civile, a rendu le jugement n°116/17 rendu le 14 mars 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 16 Avril 2017 madame **ADOU ARMANDE épouse KOFFI** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné monsieur **KOUDJODJI Eklouh**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 24 avril 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°696/18;

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

-Condamne la défenderesse aux dépens ; »

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit en date du 31 août 2016, monsieur KOUDJODJI Eklouh a fait assigner madame ADOU Armande épouse KOFFI par-devant la section de tribunal de Grand Bassam aux fins de cessation de trouble et déguerpissement;

Au soutien de son action, monsieur KOUDJODJI Eklouh expose que Madame ADOU Armande épouse KOFFI a entrepris des travaux de construction sur sa parcelle formant le lot n°1211 îlot n°119 d'une superficie de 500 mètres carrés, sis dans la localité de Yaou (Bégnéri) à Bonoua sur laquelle il a bâti une maison;

Il fait savoir qu'il détient pour justifier de sa propriété sur cette parcelle, une lettre d'attribution délivrée par le Sous-préfet de Bonoua à la date du 25 Octobre 2013, inscrit en son nom dans le registre de la Direction Départementale du Ministère de la Construction du logement de l'Assainissement et de l'Urbanisme de Bonoua ;

Il fait observer que cette occupation le trouble dans la jouissance paisible de son bien de sorte qu'il prie le Tribunal de faire droit à sa demande ;

Madame ADOU Armande épouse KOFFI n'a pas conclu ;

Le Tribunal vidant sa saisine, a relevé que contrairement à madame ADOU Armande épouse KOFFI qui ne produit aucun titre d'occupation, monsieur KOUDJODJI Eklouh a paisiblement occupé la parcelle litigieuse en y bâtissant une maison, parcelle sur laquelle il détient une lettre d'attribution régulièrement inscrite dans le registre de la Direction Départementale du Ministère de la construction ;

Le Tribunal en application de l'article 544 du code civil a alors ordonné la cessation de trouble de jouissance et le déguerpissement de la défenderesse qui est une occupante sans droit ni titre ;

En cause d'appel, madame ADOU Armande épouse KOFFI expose qu'elle détient sur la parcelle litigieuse, d'une lettre d'attribution

**DROIT :** En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui, l'affaire a été communiquée le 29 janvier 2019, a conclu ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 02 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier en date du 16 avril 2018, madame ADOU Armande épouse KOFFI ayant pour conseil le Cabinet DAKO&GUEU, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement n°116 rendu le 14 mars 2017 par le Tribunal de la section de Grand Bassam qui a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

-Déclare KOUDJODJI EKLOUH recevable en son action ;

Au fond, l'y dit bien fondé ;

En conséquence, ordonne la cessation de trouble et le déguerpissement de la défenderesse du lot n°1211 ilot n°119 d'une superficie de 500 mètres carrés, sis dans la localité de Yaou (Bégnéri) à Bonoua ;

-Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

délivrée par le sous-préfet de Bonoua en date du 08 Juillet 2012 et que par courrier N°14418/MCLAU/DGUF/DDU/SDGLA/KAM du 25 juillet 2013, le Ministère de la construction l'informait de la transmission de son dossier à la conservation foncière en vue de la procédure d'établissement d'un arrêté de concession provisoire ; Elle fait grief au Tribunal d'avoir fait droit à l'action de monsieur KOUDJODJI Eklouh en se fondant sur sa lettre d'attribution délivrée le 25 octobre 2013 ;

Elle fait remarquer que sa lettre d'attribution datée du 08 juillet 2012 est antérieure à celle de monsieur KOUDJODJI et n'a encore pas fait l'objet d'annulation de la part de l'autorité administrative, qu'elle continue de produire des droits à son égard justifiant qu'elle n'est donc pas une occupante sans droit ni titre;

Elle fait référence à un principe admis par la chambre administrative de la Cour suprême qui énonce que l'Administration ne peut délivrer deux titres d'occupation sur le même terrain à deux personnes différentes pour dire que dans un tel cas, le titre d'occupation le plus récent est annulé car est manifestement irrégulier, consacrant ainsi le principe de la validité et de la prééminence d'un premier acte administratif, non rapporté sur tous les autres établis postérieurement ;

Elle précise que la délivrance de la seconde lettre d'attribution sur la même parcelle ne vaut pas retrait de la première, et que cette lettre d'attribution ne peut être opposée à sa lettre d'attribution qui continue de produire ses effets ;

Elle affirme que contrairement aux déclarations de monsieur KOUDJODJI Eklouh, elle ne demande pas à la Cour d'apprécier la légalité des actes administratifs établis à son profit, mais plutôt de constater qu'elle est également titulaire d'une lettre d'attribution antérieure à celle qui lui a été délivrée et qui lui confère des droits exclusifs sur ladite parcelle ;

Elle prie par conséquent la Cour de constater son droit de propriété sur la parcelle litigieuse et de déclarer monsieur KOUDJODJI Eklouh, mal fondé en son action;

En réplique, monsieur KOUDJODJI Eklouh par le canal de son conseil Maître MINTA Daouda Traoré explique qu'il a bâti sa

maison sur la parcelle litigieuse sur laquelle il détient la lettre d'attribution n°3018/SP-BO/DOM du 25 octobre 2013 délivrée par le sous-préfet de Bonoua;

Il signale que madame ADOU Armande qui se fonde sur une jurisprudence administrative pour prétendre que son titre est irrégulier, invite la Cour à juger de l'illégalité de cette lettre d'attribution, laquelle est un acte administratif dont l'examen de la légalité échappe à la compétence de la Cour ;

Il en déduit que sa lettre d'attribution qui est récente et qui n'a pas été annulée s'impose comme étant la volonté en vigueur de l'administration et se substitue alors à tout autre décision antérieure de l'administration, anéantissant ses effets juridiques ;

Il fait savoir que le titre de madame ADOU Armande s'il existe est un faux grossier puisque le compulsoire qu'il a été autorisé à effectuer a révélé que ce titre ne figure pas dans les registres de la sous-préfecture de Bonoua ;

Il ajoute que l'état domanial, la déclaration foncière et l'avis d'impôt foncier délivrés en son nom attestent que madame ADOU Armande n'est pas connue comme attributaire du terrain litigieux dans les différentes administrations qui interviennent dans la délivrance, la consolidation des titres d'attribution et de propriété des terrains ;

Il soutient que le courrier N°14417/MCLAU/DGUF/DDU/SDGLA/KAM du 25 juillet 2013 dont se prévaut l'appelante n'est qu'une lettre de transmission d'un dossier et ne confère aucun droit à son bénéficiaire ;

Il soutient qu'un tel acte entaché d'une grossière irrégularité et qui est de ce fait inexistant, ne peut emporter la conviction de la Cour ;

Il affirme que son occupation dudit lot est régulière et que c'est donc à bon droit que le Tribunal a ordonné la cessation de trouble et le déguerpissement de l'appelante ;

Il sollicite par conséquent, la confirmation du jugement querellé ;

Le Ministère public a conclu qu'il plaise à la Cour, ordonner une mise en état ;



## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

#### **1-Sur la recevabilité de l'action**

Considérant que par exploit en date du 16 avril 2018, madame ADOU Armande épouse KOFFI, a relevé appel du jugement n°116 rendu le 14 mars 2017 par la section de Tribunal de Grand Bassam ;

Qu'au dossier de la procédure ne figure aucun acte de signification de cette décision ;

Qu'il échet de dire que son appel est intervenu dans les forme et délai de la loi et est recevable ;

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

Considérant que monsieur KOUDJODJI Eklouh a conclu ;

Qu'il ya lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

### **AU FOND**

Considérant qu'il est constant comme résultant du dossier de la procédure que les parties détiennent sur la parcelle litigieuse, des titres de même valeur à savoir des lettres d'attribution;

Qu'à défaut de prouver que l'un des titres a été annulé, il est établi que ces titres confèrent les mêmes droits aux parties ; c'est donc à tort que le Tribunal a retenu que monsieur KOUDJODJI Eklouh justifie de son droit d'occupation des lieux et a fait droit à sa demande ;

Qu'il sied d'infirmar la décision attaquée

### **SUR LES DEPENS**

Considérant que monsieur KOUDJODJI succombe à la présente cause ;

Qu'il ya lieu de mettre les dépens à sa charge;

## PAR CES MOTIFS

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

## EN LA FORME

Déclare madame ADOU Armande épouse KOFFI, recevable en son appel relevé du jugement n°116 rendu le 14 mars 2017 par la section de Tribunal de Grand Bassam ;

## AU FOND

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

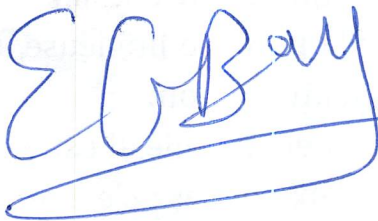
Statuant à nouveau,

Déclare monsieur KOUDJODJI Eklouh mal fondé en son action ;

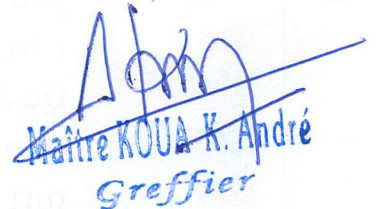
Le condamne aux dépens ;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Céans les jours 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



Maître KOUA K. André  
Greffier

N° 00282823

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 17.01.2019  
REGISTRE A.J. Vol. 415 F° 55  
N° 1156 Bord. 438 J. 82  
REÇU: Vingt quatre mille francs

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

