

24000

N°532

DU 07/05/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE CIVILEAFFAIRE

MADAME KINDO FATI

MONSIEUR KOBRE
SOULEYMANEMADAME SEHOUNE
FATOUMATA

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

6^{ème} CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 07 MAI 2019

La cour d'appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Sept Mai deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,
Président de Chambre, Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,
Monsieur GUEYA ARMAND,
Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de **Me GOHO Hermann David,**
Greffier ;

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

ENTRE:

- 1- **MADAME KINDO FATI**, née le 01/01/1954 à Simigo/ Sequenega (Burkina Faso), fille de feu KINDO MAMOUDOU et de MAIGA HAOUA, de nationalité Burkinabé, Ménagère, domiciliée à Koumassi, au quartier Houphouët-Boigny 1 et 2 de Koumassi Nord-Est ;
- 2- **MONSIEUR KOBRE SOULEYMANE**, Majeur, de nationalité Burkinabé, Commerçant, domicilié à Koumassi, au quartier Houphouët-Boigny 1et 2 de Koumassi Nord-Est ;
- 3- **MADAME SEHOUNE FATOUMATA**, Majeur, de nationalité Burkinabé, Commerçante, domiciliée à Koumassi, au quartier Houphouët-Boigny 1et 2 de Koumassi Nord-Est ;



APPELANTS

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART

Et :

MONSIEUR OLANIYI MUSIBAU SEMIU, né le 25/11/1977 à Ejiglo/Nigeria, de nationalité Nigériane, Commerçant se disant propriétaire immobilier, tél : 01 04 18 78/07 23 34 80 ;

INTIME;

Représentée et concluant par Maître HENRI KOUAKOU, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux 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, statuant dans la cause en matière civile a rendu le jugement N°188/CIV 318 du 29 Janvier 2018 non enregistré, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 20 Juillet 2018, **MADAME KINDO FATI & AUTRES** ont déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et ont, par le même exploit assigné **MONSIEUR OLANIYI MUSIBAU SEMIU** à comparaître à l'audience du Mardi 28 Août 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°1330 de l'année 2018 ;

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

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 15 Janvier 2019 a requis qu'il plaise à la cour ;

Ordonner la production de l'ordonnance de référé n°188 CIV3 rendue le 29 Janvier 2018 ;

Réserve les dépens ;

DROIT :

En cet état, la cause présentait 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 07 Mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 07 Mai 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 moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date 19 janvier 2019 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit daté du 12 juin 2018, de maître ABOU AGAH EDMOND, huissier de justice à Abidjan, les dames KINDO FATI et SEHOUNE FATOUMATA, et Monsieur KOBRE SOULEYMANE, ont relevé appel de l'ordonnance de référé n°188/civ3 rendu le 29 janvier 2018 par le juge délégué dans les fonctions de président du tribunal de première instance d'Abidjan plateau dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de KINDO FATI, par défaut en ce qui concerne KOBRE SOULEYMANE ET SEHOUNE FATOUMATA, en matière civile immobilière et en premier ressort ;

Déclare OLANIYI MUSIBAU SEMIU recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Dit qu'il n'est pas propriétaire des lots 198, 199, 200 îlot 26 du lotissement Koumassi Nord-Est, quartier Houphouët-Boigny ;

Ordonne toutefois le déguerpissement de KINDO FATI, KOBRE SOULEYMANE et SEHOUNE FATOUMATA desdites parcelles de terrain qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Déboute OLANIYI MISIBAU du surplus de ses prétentions ; »

Il ressort des pièces du dossier de la procédure que OLANIYI MISIBAU, actuel intimé, a assigné KINDO FATI, KOBRE SOULEYMANE et SEHOUNE FATOUMATA, actuels appelants, en leur déguerpissement et en démolition de leurs

constructions sur les lots 198, 199 et 200, et en revendication, par devant le juge des référés du Tribunal de 1^{ère} instance d'Abidjan-Plateau ;

Il a fait valoir à cette occasion qu'il a acquis des mains de BAKAYOKO IBRAHIM, les trois lots n°198, 199 et 200 de l'ilot 26 sis à Abidjan au quartier Houphouët-Boigny de la Commune de Koumassi, lesquels lots lui ont été transférés, par la suite de trois arrêtés datés du 03 juillet 2013 du Ministère de la construction ;

Il a exposé cependant qu'il ne peut accomplir les formalités administratives d'obtention de l'arrêté de concession définitive car la présence des appelants sur lesdits lots empêche la réalisation du bornage contradictoire ;

Les appelants n'ont pas conclu en première instance ;

Par l'ordonnance dont appel, le juge des référés a estimé que l'intimé n'est pas propriétaire desdits lots au motif que celui-ci ne dispose que des lettres d'attribution qui ne saurait lui conférer cette qualité d'autant plus que l'article 2 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant des règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, énonce que seul l'arrêté de concession définitive vaut titre de propriété d'un terrain urbain, ce qui fait défaut à l'intimé ; Par contre, le juge a ordonné le déguerpissement des appelants desdites parcelles au motif que l'intimé dispose des droits réels immobiliers sur lesdits lots résultant de ses lettres d'attribution ;

Cependant, le premier juge a rejeté la demande en démolition de l'intimé au motif que selon les dispositions de l'article 555 alinéa 1 du code civil, seul le propriétaire est en droit de solliciter la démolition, ce qui n'est pas le cas de l'intimé qui n'est qu'un attributaire, et non propriétaire desdits lots ;

Critiquant cette décision, les appelants estiment que le premier juge a statué *ultra petita* et qu'il a manqué de donner une base légale à sa décision dans la mesure où il reconnaît que l'intimé n'a pas de droit et de titre et donc sa qualité pour agir fait défaut mais a, nonobstant cela, ordonné le déguerpissement sollicité ;

Poursuivant, ils arguent que les lettres d'attribution dont dispose l'intimé ont été délivrées sur la base d'un arrêté qui a fait l'objet d'annulation au moyen d'un recours devant la Chambre Administrative de la Cour Suprême, ce qui emporte l'annulation de ces lettres ;

Ils exposent que selon le plan de cadastre, ils sont attributaires des lots n°6105, 6106, 6107 de l'ilot 26 et que les lots n°198, 199, 200 dont l'intimé prétend être propriétaire, ne figure en aucun cas sur l'ilot 26 ;

Pour ces raisons, les appelants sollicitent l'infirmité du jugement querellé ;

Pour sa part, l'intimé réitère ses moyens initiaux et estime que c'est à juste titre que le juge a ordonné le déguerpissement des appelants sur le terrain en cause ;

Poursuivant, il forme appel incident et réclame la reconnaissance de sa qualité de propriétaire desdits lots, et subséquemment la démolition des constructions réalisées sur les parcelles litigieuses du fait qu'il détient des lettres de transfert de propriété depuis le 03 juillet 2013 lui permettant d'effectuer valablement des cessions de ces parcelles ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé OLANIYI MISIBAU a conclu ;
Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le présent appel a été relevé dans les formes et délais prévus par les articles 164 et 168 du code de procédure civile ;
Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir

Considérant que les appelants soulèvent ce moyen en se fondant sur le fait que l'intimé n'a pas la qualité de propriétaire du fonds litigieux ;
Considérant cependant que les appelants dans leurs propos tendent à confondre le titre d'agir qu'est la qualité et le droit objet de la demande ;
Considérant que même si le droit de propriété réclamé par l'intimé n'est pas fondé, sa qualité à agir, qui est le titre juridique qui donne le pouvoir à une personne d'agir en justice, ne saurait être remise en cause en ce sens que celui-ci agit en son nom propre et pour son propre compte relativement à un terrain sur lequel il dispose de titre administratif d'occupation ;
Qu'il s'en suit de ladite action est recevable au sens de l'article 3 du Code de procédure civile
Qu'il y a lieu donc de rejeter ce moyen ;

Sur le fond du litige

Considérant que les appelants affirment que les lettres d'attribution de l'intimé ont fait l'objet d'annulation subséquentement à l'annulation de l'arrêté les fondant, sans en rapporter la preuve de cette annulation ni en première instance ni en cause d'appel ;

Qu'il y a lieu de dire que ces lettres sont valides ;

Considérant que les appelants ne disposent d'aucun titre sur le terrain litigieux ;

Qu'il convient de constater qu'ils sont des occupants sans titre ni droit ;

Considérant que l'intimé quant à lui, dispose d'un droit d'occupation sur le lot en cause, consécutifs aux différentes lettres d'attribution ;

Que c'est à juste titre que le tribunal a ordonné le déguerpissement des appelants ;

Qu'il sied de confirmer le jugement sur ce point ;

Sur l'appel incident

Sur la demande en revendication de propriété du lot querellé

Considérant que selon l'article 2 de l'ordonnance n° 2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, la pleine propriété d'un terrain urbain s'acquiert par l'obtention d'un arrêté de concession définitive ;

Considérant qu'il est constant que l'intimé réclame la propriété du lot litigieux alors qu'il ne possède nullement le titre visé à l'article précité ;

Qu'il y a lieu de confirmer le jugement querellé en ce qu'il a rejeté cette demande ;

Sur la démolition sollicitée

Considérant qu'aux termes de l'article 555 du Code civil, seul le propriétaire peut réclamer la démolition des ouvrages réalisés par un tiers sur son fonds ;

Considérant qu'en l'espèce, l'intimé n'est pas propriétaire tel que démontré précédemment ;

Que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté ce moyen ;

Qu'il convient de confirmer sa décision sur ce chef ;

Sur les dépens

Considérant que les parties succombent en leurs prétentions respectives ;

Qu'il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare dames KINDO FATI, SEHOUNE FATOUMATA et monsieur KOBRE SOULEYMANE recevables en leur appel principal relevé de l'ordonnance de référé N°188/CIV 3 rendu le 29 janvier 2018 par le Président du tribunal de 1^{ère} instance d'Abidjan-Plateau et monsieur OLANIYI MUSIBAU en son appel incident ;

Au fond

Les y dits mal fondés ;

Les en déboutent ;

Confirme le jugement en toutes ses dispositions ;

Condamne les parties aux dépens, chacune tenue pour une moitié ;

Fait, jugé et prononcé publiquement les, jour ; mois et an que dessus ;

Ont signé le président et le greffier.



N80839769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....09 OCT 2019.....
REGISTRE A.J. Vol.....F°.....
N°.....Bord.....
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

