

24/000

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

G.P.

09 JUIL 2019

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
N°596/2019
DU 24/05/2019
R.G. N°1557/2017

AFFAIRE:

-Monsieur LOUIS
PORQUET ALFED
-Mesdames :
-ROSE MARIE
JOSEPHINE TCHETCHE
PORQUET
-ANGELE AMOI
AMOUZOUA PORQUET
-PORQUET BEYA
HONORINE KOUESSI
(Me KOUASSI KOUADIO
PIERRE)

C/

Messieurs:

-BORRO ISSAM
-BORRO SAMIR
-BORRO FAOUZI
-BORRO AKIL IBRAHIM
-BORRO MOHAMED
-BORRO HUSSEIN

Mesdemoiselles :

-BORRO NAGELA
-BORRO NAJWA
-BORRO KATHIA
(Cabinet SOMBO &
KOUAO)

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

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 24 MAI 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-quatre mai deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

-Madame TIENDAGA GISELE, Président de Chambre, Président ;

-Messieurs TOURE MAMADOU et N'DRI KOUADIO MAURICE, Conseillers à la Cour, Membres ;
Avec l'assistance de Maître GOURE BI ZAOULI PATRICE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

1^º)-Monsieur LOUIS PORQUET ALFED, né le 1^{er} mai 1965 à Abidjan, commerçant, de nationalité ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam ;

-Mesdames :

2^º)-ROSE MARIE JOSEPHINE TCHETCHE PORQUET, née le 05 mars 1970 à Grand-Bassam, commerçant, de nationalité ivoirienne, demeurant au Canada ;

3^º)-ANGELE AMOI AMOUZOUA PORQUET, née le 06 avril 1972 à Grand-Bassam, couturière, de nationalité ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam ;

4^º)-PORQUET BEYA HONORINE KOUESSI, née le 08 décembre 1973 à Adiaké, directrice de société, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Vridi Cité, 18 B.P.1153 Abidjan 18 ;

APPELANTS :

Représentés et concluant par Maître KOUASSI KOUADI PIERRE, Avocat à la Cour, leur conseil ;

D'UNE PART :



Et :

Messieurs:

1°)-BORRO ISSAM, né le 23 mai 1942 à Grand-Bassam, gérant de société, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Cocody, 01 B.P. 170 Abidjan 01emeurant à Grand-Bassam ;

2°)-BORRO SAMIR, né le 09 mai 1943 à Grand-Bassam, commerçant, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Marcory zone 3;

3°)-BORRO FAOUZI, né le 10 mai 1945, comptable, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Marcory zone 4 ;

4°)-BORRO AKIL IBRAHIM, né le 28 novembre 1976 à Abidjan-Plateau, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Treichville zone 2 ;

5°)-BORRO MOHAMED, né le 11 août 1978 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

6°)-BORRO HUSSEIN, né le 08 décembre 1986 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

-Mesdemoiselles :

7°)-BORRO NAGELA, née le 25 novembre 1953 à Abidjan, Attachée de Direction, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan-Treichville zone 2 ;

8°)-BORRO NAJWA, née le 05 septembre 1955 au Liban, sans profession, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan-Treichville zone 2 ;

9°)-BORRO KATHIA, née le 29 décembre 1988 à Abidjan-Treichville, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan ;
INTIMES ;

Représentés et concluant par le Cabinet SOMBO & KOUAO, Avocats à la Cour, leur 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 : La Section de Tribunal de Grand-Bassam, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°118 du 14/03/2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 19 juillet 2017, **Monsieur LOUIS PORQUET ALFED et Mesdames ROSE MARIE JOSEPHINE TCETCHE PORQUET, ANGELE AMOI AMOUZOUA PORQUET et PORQUET BEYA HONORINE KOUESSI** ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné **Messieurs BORRO ISSAM, BORRO SAMIR, BORRO FAOUZI, BORRO AKIL IBRAHIM, BORRO MOHAMED, BORRO HUSSEIN et Mesdemoiselles BORRO NAGELA, BORRO NAJWA et BORRO KATHIA** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 13 octobre 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1557 de l'année 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures, a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites;

Le Ministère Public a déposé ses conclusions écrites ;

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

Revenue après les conclusions écrites du Ministère public, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu le 24 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 24 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LACOUR

Vu les pièces du dossier de la procédure;
Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions;
Vu les conclusions du Ministère Public;
Après en avoir délibéré conformément à la loi;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 19 juillet 2017, monsieur LOUIS PORQUET ALFRED et mesdames ROSE MARIE TCHETCHE PORQUET, ANGELE AMOI AMOUZOUA PORQUET et PORQUET BEYA HONORINE KOUESSI ont attrait messieurs BORRO ISSAM, BORRO SAMIR, BORRO FAOUZI, BORRO AKIL IBRAHIM, BORRO MOHAMED, BORRO HUSSEIN et mesdames BORRO KATHIA, BORRO NAGELA et BORRO NAJWA devant la cour d'appel de ce siège pour relever appel du jugement N° 118 rendu le 14 mars 2017 par la section de tribunal de Grand-Bassam dont le dispositif est le suivant:

« Déclare BORRO issam, BORRO samir, BORRO faouzi, BORRO nagela, BORRO najwa, BORRO akilibrahim, BORRO mohamed, BORRO hussein, BORRO kathia recevables en leur action;

Au fond, les y dit partiellement fondés;
Ordonne le déguerpissement de Louis PORQUET Alfred, Rose Marie Joséphine PORQUET, Angèle Amoi Amouzoua PORQUET et PORQUET Béya Honorine Kouessi de l'immeuble litigieux, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef;
Déboute les demandeurs du surplus de leurs demandes;
Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement;
Condamne les défendeurs aux dépens. »

Les appellants expliquent que l'immeuble bâti sur le lot 104 et objet du titre foncier N°242 de la circonscription foncière de Grand-Bassam a été acquis par leur père pour le compte de son épouse MORISSON EBA Henriette entre les mains de monsieur BORRO AKIL le père des intimés en 1982; Ils ajoutent que leur mère a entrepris des démarches qui ont abouti à la délivrance du permis d'habiter N°106 du 17 octobre 1994 par le sous préfet de la localité;



Les appellants précisent que depuis lors, jusqu'en 2015 soit pendant plus de trente trois ans, ils se sont acquittés de l'impôt foncier de l'immeuble en tant que propriétaire; Ils affirment qu'au moment où ils envisageaient de consolider leur droit de propriété sur le bien, ils recevaient une sommation de déguerpir en date du 22 avril 2016 contre laquelle ils ont protesté;

C'est alors selon eux qu'ils ont été assigné devant le tribunal par les intimés aux fins de voir ordonner leur déguerpissement;

Le juge saisi ayant rendu le jugement précité, ils font appel de cette décision;

Ils soutiennent que contrairement à la motivation du premier juge, un acquéreur de bonne foi et disposant d'un juste titre peut être bénéficiaire du régime de prescription acquisitive et qu'un immeuble bien qu'immatriculé, peut se voir appliquer ledit régime;

En effet pour eux, non seulement ils détiennent un permis d'habiter délivré par l'autorité compétente sur l'immeuble litigieux, mais en plus ils y vivent depuis 1982 de façon continue et paisible au vu et au su de tous;

Par ailleurs, les appellants affirment qu'un titre même provisoire et précaire comme soutenu par le juge d'instance produit des effets au profit de son détenteur tant qu'il n'a pas fait l'objet de révocation de la part de l'autorité administrative qui l'a délivré;

Ainsi selon eux, en leur qualité de propriétaire du bien querellé, les ayants droits de feu BORRO Akil sont mal fondés à demander leur déguerpissement;

Ils sollicitent donc l'infirmeration du jugement attaqué; En répliques, les ayants droit de feu BORRO Akil expliquent que leur géniteur a régulièrement acquis l'immeuble objet du titre foncier N°242 de la circonscription foncière de Grand-Bassam; Ils poursuivent en disant qu'à la suite du décès de leur père, et dans le souci de consolider leur droit sur le bien, ils ont entrepris des démarches qui ont abouti à

la délivrance à leur profit d'un certificat de propriété daté du 23 septembre 2013;

Les intimés ajoutent que voulant mettre leur immeuble en valeur, ils sont confrontés à la résistance des ayants droit PORQUET qui se prétendent propriétaire du même bâtiment au motif qu'ils sont détenteur d'un permis d'habiter;

Les ayants droit BORRO ont donc saisi le tribunal qui a rendu le jugement dont appel;

En cause d'appel, les intimés soutiennent que la prescription acquisitive pour cause d'abandon de l'immeuble dont se prévaut les appellants ne peut prospérer puisque le bien cause n'a jamais fait l'objet d'abandon;

D'ailleurs, selon les ayants droit BORRO, l'abandon est un acte juridique par lequel une personne renonce à un droit or en l'espèce, ni leur défunt père, ni eux-mêmes n'ont exprimé leur désistement des droits qu'ils détiennent sur l'immeuble litigieux;

En outre pour les ayants droit BORRO, le permis d'habiter n'est qu'une autorisation octroyée par l'administration sous la déclaration du pétitionnaire, sans que ledit acte ne soit en lui-même constitutif d'un droit de propriété; Les intimés terminent en disant que c'est en vain que les ayants droit PORQUET revendiquent la propriété de l'immeuble puisqu'ils n'arrivent pas à déterminer l'origine de leur droit qui tantôt est intervenu à la suite d'une acquisition, tantôt par prescription décennale; Ainsi les ayants droit BORRO sollicitent la confirmation de la décision entreprise;

Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la Cour confirmer le jugement critiqué;

SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement;

EN LA FORME

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits, il



est recevable;

AU FOND **SUR LE DEGUERPISEMENT**

Les ayants droit PORQUET revendiquent la propriété de l'immeuble litigieux au motif d'une part qu'il a été acquis en 1982 par leur père, et que d'autre part leur mère étant détentrice d'un permis d'habiter et occupant le site depuis plus de trente ans ;

À tout le moins, il bénéficie de la prescription acquisitive ;

Cependant, les appelants bien qu'évoquant une cession intervenue entre feu BORRO AKIL et leur géniteur n'ont à aucun moment rapporté les preuves de la transaction ;

Par ailleurs, selon les dispositions de l'article 82 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française : « La prescription ne peut en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels sur des immeubles immatriculés ou de libération des charges grevant les mêmes immeubles ;

Toutefois, un immeuble immatriculé abandonné pendant trente années consécutives par ces occupants légitimes sera considéré comme vacant et incorporé au domaine de l'Etat par arrêté du lieutenant-gouverneur rendu en conseil, sur la proposition du receveur des domaines. »

Ce texte précise bien que l'on ne peut se prévaloir de la prescription pour se prétendre acquéreur ou propriétaire d'un immeuble immatriculé ;

Néanmoins, en cas d'abandon pendant une certaine période, le bien peut être incorporé au domaine de l'Etat et même dans cette circonstance, il y'a une procédure à respecter ;

En l'espèce, l'immeuble en cause est immatriculé sous le

L

N°242 de la circonscription foncière de Grand-Bassam, ce qui signifie qu'au regard de l'article précité, la prescription ne peut constituer un mode d'acquisition concernant ce bien ;

Par ailleurs, les consorts PORQUET ne rapportent pas la preuve qu'ils ont satisfait à la procédure de déclaration d'abandon et de retour du bien dans le domaine de l'Etat avant sa réattribution ;

Ils sont donc mal venus à se prévaloir d'une quelconque qualité de propriétaires surtout qu'ils fondent leur droit sur un permis d'habiter qui n'est qu'un titre précaire d'occupation pouvant être révoqué à tout moment ;

Au reste, il est constant que les intimés sont détenteurs d'un certificat de propriété sur l'immeuble querellé;

Partant, il sied de dire que c'est à bon droit que le premier juge a déclaré que les appellants sont des occupants sans titre ni droit et à ordonner conséquemment leur déguerpissement

SUR LES DEPENS

Les appellants succombant, il y'a lieu de mettre les dépens à leurs charges;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare Louis PORQUET Alfred, Rose Marie Joséphine PORQUET, Angèle Amoi Amouzoua PORQUET et PORQUET Beya Honorine Kouessi recevables en leur appel;

AU FOND

Les y dit mal fondés;



Les en déboute;
Confirme le jugement attaqué;
Met les dépens à leurs charges;
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.



N° 00282823

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 11 JUIL 2019
REGISTRE A.J.Vol. 15 F° 55
N° 156. Bord. 138. 1. 51
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



