

24.000

Y.Y

N° 784  
DU 18/12/2018

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

A F F A I R E :

LATIFU AWONIRAN  
(GOBA OLGA)  
C/

ALawe JOSEPH  
(SCPA DADIE SANGARE ET  
ASSOCIES)

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

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 18 DECEMBRE 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi dix-huit décembre deux mil dix huit 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 : LATIF AWONINIRAN**, Majeur, de nationalité Nigériane, demeurant à williamsville ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par maître **GOBA OLGA**, Avocat à la Cour, son conseil;

D'UNE PART ;

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



**Et :**

**1/ Monsieur : ALAWE JOSEPH**, né le 01 Janvier 1933 au Nigeria, de nationalité Nigériane, demeurant à Adjamé ;

**INTIME ;**

Représenté et concluant par la SCPA DADIE SANGARE ET ASSOCIES, Avocat à la Cour ;

**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 d'Abidjan Plateau, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement civil n°793 en date du 12 juin 2017, enregistré au plateau le 28 juillet 2017 à dix-huit mille francs, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 13 septembre 2017, **Monsieur LATIF AWONIRAN**, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Monsieur BOHOU ALAWE JOSEPH**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 20 septembre 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°1399 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 12 juin 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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

Conclut qu'il plaise à la cour de céans :

En la forme, déclarer l'appel en la cause recevable ;

Au fond, procéder comme ci-dessus spécifié et réserver les dépens.

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 30 octobre 2018, délibéré qui a été retenue ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 18 décembre 2018, 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 des 05 et 13 septembre 2017, messieurs HUGO Djedje Claude, DRABO Bakary dit VIE, LATIF Awoniran et OUEDRAOGO Mahamadi ont relevé appel du jugement N°793 rendu le 12 juin 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

«Déclare l'action de ALAWE Joseph irrecevable à l'égard de ASSIROU Amaho et DRABO Kassoum ;

La déclare recevable à l'égard de LATIF Awoniran, OUEDRAOGO Mahamadi, AMAO Maruf et DRABO Bakari ;

Déclare ALAWE Joseph partiellement fondée en son action ;

Ordonne le déguerpissement de LATIF Awoniran, OUEDRAOGO Mahamadi, AMAO Maruf et DRABO Bakari des lots N°1091 ilot N°1 d'Adjamé Williamsville, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;  
Le déboute par contre de sa demande aux fins de démolition ;  
Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;  
Condamne LATIF Awoniran, OUEDRAOGO Mahamadi, AMAO Maruf et DRABO Bakari aux dépens ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué et des pièces de la procédure que par exploit en date du 07 avril 2014, monsieur ALAWE Joseph a attiré messieurs ASSIROU Amaho, LATIF Awoniran, DRABO Kassoum et OUEDRAOGO Mahamadi par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan aux fins de voir ordonner le déguerpissement des défendeurs des lots qu'ils occupent tant de leurs personnes de leurs biens que de tous occupants de leur chef ainsi que la démolition de leurs constructions réalisées sur lesdits lots à leurs frais ;

Au soutien de son action, monsieur ALAWE Joseph expose qu'il est attributaire des lots 1088 et 1091 ilot N°1 sis à Adjamé-Williamsville comme l'atteste l'arrêté de concession provisoire N°00277 à lui délivrée le 10 mars 2003 par le Ministre de la construction et de l'urbanisme ;

Il signale avoir mis ses terrains partiellement en valeur et les défendeurs s'y sont installés sans son accord et y ont bâti des baraques et autres constructions ;

Suite au décès de messieurs ASSIROU Amaho et DRABO Kassoum monsieur ALAWE Joseph a assigné leurs ascendants messieurs AMAO Maruf et DRABO Bakari ;

Il demande au Tribunal de faire droit à toutes ses demandes ;  
En réplique, monsieur DRABO Bakari relève qu'il occupe le lot N°1088 du fait de son défunt père DRABO Kassoum et qu'ils ne sont des occupants sans droit ni titre puisqu'ils justifient d'un titre sur le lot litigieux ;

Cité en intervention forcée, le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques a précisé que, seul monsieur ALAWE Joseph, détenteur d'un arrêté de concession provisoire, est connu dans ses archives ;

Le Tribunal a ordonné la jonction des procédures RG3222 et RG 3727 ;

Le Ministère Public a conclu ;

Le Tribunal vidant sa saisine a fait droit à la demande aux fins de déguerpissement de monsieur ALAWE Joseph au motif qu'il détient une lettre d'attribution et un arrêté de concession provisoire sur les lots litigieux ;

Le Tribunal l'a cependant déclaré mal fondé en sa demande en démolition aux motifs qu'il ne détient de titre définitif sur lesdits lots alors qu'aux termes de l'article 555 du code civil, seul le propriétaire d'un terrain urbain, peut solliciter et obtenir la suppression ou la démolition des constructions faites par des tiers ;

En cause d'appel, messieurs HUGO Djedje Claude, DRABO Bakary dit Vie, LATF Awoniran et OUEDRAOGO Mahamadi sollicitent l'infirmité du jugement attaqué ;

Ils demandent à la Cour au besoin d'ordonner une mise en état ;

Monsieur LATIF Awoniran par le biais de son conseil, maître GOBA Olga fait valoir qu'il a acquis de façon régulière sa parcelle comme en témoignent la lettre de cession datée du 08 mars 1983, et l'attestation de lot à lui délivrée par la sous-direction des actions territoriales ;

Il précise que ses documents sont antérieurs à ceux de l'intimé ;

Il estime donc que c'est à tort que le Tribunal a ordonné son déguerpissement ;

Monsieur ALAWE Joseph par le canal de son conseil la SCPA DADIE SANGARE et Associés soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'acte d'appel au motif que monsieur LATIF Awoniran a relevé appel devant la chambre commerciale de la Cour d'Appel d'Abidjan, non prévue dans l'ordonnancement juridique de l'année judiciaire 2017-2018, et ce, en violation

de l'article 9 du code de procédure civile qui dispose que :  
« Les règles de compétence d'attribution sont d'ordre public.  
Est nulle toute convention y dérogeant » ;

Au fond, il fait valoir qu'il est propriétaire depuis plus de 57 ans du terrain qu'il a acquis des mains de monsieur AHIBA Pascal, terrain sur lequel il détient un arrêté de concession définitive ;

Il précise avoir mis en valeur ses parcelles en y érigeant des baraques qu'il a donné en location à messieurs LATIF Aworinan, DRABO Kassoum et monsieur ASSIROU Amaho, tous deux décédés ;

Il signale que monsieur LATIF Awoniran et les enfants des défunts ont fait construire des maisons en briques et se comportent comme les véritables propriétaires ;

Il soutient que l'attestation de lot que produit monsieur LATIF Awoniran n'est pas un titre de propriété et ne saurait justifier de son droit de propriété ;

Il forme appel incident et sollicite la démolition des constructions en ce sens qu'il veut réaménager les terrains en remplaçant les maisons construites de manière anarchique par de bonnes constructions ;

Il demande aussi à la Cour de condamner l'appelant principal à lui payer la somme de 5.400.000 francs à titre d'indemnité d'occupation ;

Monsieur LATIFU Awoniran se prononçant sur l'irrecevabilité de l'acte d'appel soulevée demande à la Cour de rejeter cette fin de non recevoir aux motifs que l'article 9 du code de procédure civile visé dispose que toute convention dérogeant aux règles de compétence d'attribution sont nulles alors que l'acte d'appel n'est pas une convention ;

Au fond, il relève qu'il entend prouver la fausseté des pièces produites par l'intimé en ce qu'elles procèdent d'une double attribution, sans que la première attribution qui a crée des droits à son profit n'ait été annulée;

Il souligne en outre que l'intimé qui prétend qu'il est son locataire, ne rapporte pas la preuve de ses allégations ;

Il en déduit que ses constructions sur le site ne méritent pas d'être démolies et qu'il ne doit d'indemnité d'occupation à monsieur ALAWE Joseph ;

Il demande à la Cour de surseoir à statuer en attendant la décision de la chambre administrative de la Cour Suprême ;

La Cour a ordonné la jonction des procédures RG 1399 et RG 1445 opposant les mêmes parties et relatives au jugement N°793 du 12 juin 2017 attaqué ;

Le Ministère Public a conclu ;

## **DES MOTIFS**

### **I- EN LA FORME**

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

Considérant que les parties ont eu connaissance de la présente instance pour avoir conclu ;

Qu'il sied de statuer contradictoirement ;

#### **B - Sur la recevabilité de l'appel**

##### **1- Sur l'appel principal**

Considérant que monsieur ALAWE Joseph demande à la Cour de déclarer irrecevable l'acte d'appel au motif que monsieur LATIF Aworinan a relevé appel devant la chambre commerciale de la Cour d'appel de céans, une chambre non prévue dans l'ordonnancement juridique de l'année 2017-2018 comme l'atteste l'ordonnance N°10/17 du 23 octobre 2017 ;

Considérant que le simple fait d'avoir mentionné dans l'acte d'appel que l'appel est porté devant la Cour siégeant en matière commerciale ne saurait invalider l'exploit ;

Qu'il ressort de l'ordonnance N°010/17 en date du 23 octobre 2017 relative à l'organisation, à la composition, aux attributions et au fonctionnement des chambres de la Cour d'Appel au titre de l'année judiciaire 2017-2018 que les

chambres prévues statuent en matière civile, commerciale et administrative ;

Qu'en tout état de cause, messieurs HUGO Djedje Claude, DRABO Bakary dit VIE, LATIF Awoniran et OUEDRAOGO Mahamadi ont par un second exploit en date du 13 septembre 2017 relevé appel de la même décision en précisant la saisine de la Cour statuant en matière civile et commerciale,

Que monsieur ALAWE Joseph qui soulève l'irrecevabilité de l'acte d'appel, ne prouve pas le préjudice qu'il a subi du fait de cette mention surtout qu'il a régulièrement déposé des écritures pour se défendre dans la présente cause,

Qu'il y a lieu de rejeter ce moyen comme mal fondé et de recevoir l'appel des sus nommés intervenu dans les forme et délai de la loi ;

## 2- Sur l'appel incident

Considérant que monsieur ALAWE Joseph a formé son appel incident conformément aux prescriptions légales ;

Qu'il convient de recevoir également ledit appel ;

## II-AU FOND

### A- Sur les mérites de l'appel

#### 1- Sur le sursis à statuer

Considérant que monsieur LATIFU Awoniran soutient qu'il entend prouver la fausseté des pièces produites par monsieur ALAWE Joseph et demande à la Cour de surseoir à statuer en attendant que la Chambre Administrative de la Cour Suprême vide sa saisine;

Considérant qu'au dossier de la procédure ne figure aucune preuve de la saisine de la Chambre Administrative ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de surseoir à statuer ;

#### 2- Sur le bien-fondé de l'expulsion ordonnée

Considérant que monsieur ALAWE Joseph, contrairement aux appelants, dispose de titres de propriété, notamment d'une

lettre d'attribution et d'un arrêté de concession provisoire N°00277 du 10 mars 2003 justifiant son droit de propriété sur la parcelle litigieuse ;

Qu'il est d'ailleurs connu dans les fichiers de la conservation foncière comme l'a relevé le conservateur de la propriété foncière appelé en intervention forcée pour éclairer le Tribunal ;

Qu'il s'ensuit que c'est à bon droit que le Tribunal sur ce chef de demande a fait droit à sa demande et a ordonné l'expulsion des intimés ;

### 3- Sur la demande en démolition

Considérant que l'article 555 alinéa premier dispose que : « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever. »

Qu'il ressort de l'analyse de cette disposition que le droit de solliciter la destruction des constructions sur une parcelle n'appartient qu'au propriétaire du fonds ;

Considérant qu'en l'espèce, monsieur ALAWE Joseph ne dispose que d'un arrêté de concession provisoire sur le lot litigieux ;

Qu'à défaut de justifier qu'il a acquis un titre définitif de propriété sur le bien litigieux, il sied de le débouter de cette demande mal fondée, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal ;

### 4- Sur les dépens

Considérant que les appelants qui ont initié la présente procédure succombent à l'instance ;

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

**PAR CES MOTIFS**

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

En la forme,

Vu la jonction des procédures RG 1399 et RG 1445 ;  
Déclare messieurs HUGO Djedje Claude, DRABO Bakary dit VIE, LATIF Awoniran, OUEDRAOGO Mahamadi recevables en leur appel principal relevé du jugement N°793 rendu le 12 juin 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;  
Dit également monsieur ALAWE JOSEPH recevable en son appel incident

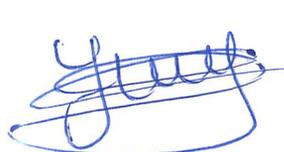
Au fond,

Les y dit mal fondés ;  
Les en déboutent ;  
Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;  
Condamne les demandeurs solidairement aux dépens.

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

 N° 00 28 28 20

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 03 MAI 2019 .....  
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....  
N°..... Bord.....  
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

