

KV

09 SEPT 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

N°791 CIV/18

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

.....  
Union-Discipline-Travail

Du 23/11//2018

.....  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

ARRET CIVIL

.....  
CHAMBRE PRESIDENTIELLE

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

.....  
AUDIENCE DU VENDEDI 23 NOVEMBRE 2018

AFFAIRE

MOBIO SAGODAN SAMUEL

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

(Me BAGUY LANDRY ANASTASE)

C/

YEO SIFOURE DIT MOUSSA

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

(SCPA N'GOUAN ASMAN et ASS)

Messieurs BONHOULI MARCELLIN et KOUADIO CHARLES WINNER, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maître N'GOUAN OLIVE, Attachée des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

**MOBIO SAGODAN SAMUEL** né le 20 février 1978 à Gagnoa, Topographe, demeurant à Abidjan yopougon kouté village, lot n°63, îlot n°5, cel : 49968385/05105470 ; Ayant droit de feu SAGODAN MOBIO.

APPELANT

Représenté et concluant par Maître BAGUY LANDRY ANASTASE, Avocat à la Cour, son Conseil ;

*Yeo*  
**GROSSE EXPEDITION**  
Délivrée, le 23/11/19  
à *Yeo Sifoure dit Moussa*

## D' UNE PART

**ET :**

**YEO SIFOURE DIT MOUSSA**, né le 1<sup>ER</sup> janvier 1983 à Latienekaha, commerçant, demeurant à Abidjan-attécoubé,;

## INTIME

Représenté et concluant par Maître N'GOAN ,ASMAN et ASS, avocat à la cour leur conseil ;

## 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 Yopougon, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°02 du 31 janvier 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 24 avril 2017, Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL, a Déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur YEO SIFOURE DIT MOUSSA, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du 20 juin 2017, Pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°687 de l'an 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 02 novembre 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 ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 23 novembre 2018.

Advenue l'audience de ce jour vendredi 23 novembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu un 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 en date du 13 Décembre 2017;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi :

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

Par exploit d'huissier en date du 24 Avril 2017, Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL ayant pour conseil, Maître BAGUY LANDRY ANASTHASE, Avocat à la Cour, a relevé appel du Jugement Civil Contradictoire rendu le 31 Janvier 2017 par la Chambre Présidentielle du Tribunal de Première Instance de YOPOUGON quia statué comme suit : « Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

Rejette comme injustifiée la fin de non recevoir soulevée par Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL ;

Déclare en conséquence Monsieur YEO SIFOURE dit MOUSSA, recevable en son action;

L'y dit partiellement fondé ;

Ordonne le déguerpissement de Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL du lot n°506 b, îlot 35 bis du lotissement de YOPOUGON NIANGIN SUD Partie Est, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Ordonne la démolition des constructions érigées sur ledit lot, à ses frais;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Met les dépens à la charge de Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL »;

Il ressort des énonciations du jugement querellé que par exploit en date du 1<sup>er</sup> Avril 2017, Monsieur YEO SIFOURE dit MOUSSA a fait servir assignation à Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL à comparaître par devant le Tribunal de Première Instance de YOPOUGON à l'effet de s'entendre :

Constater qu'il est l'unique attributaire du lot n°506 b îlot 35 bis du lotissement de YOPOUGON NIANGON -SUD Partie Est Commune de YOPOUGON;

Dire et juger que Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL qui se maintient illégalement sur sa parcelle est un occupant sans titre ni droit;

Ordonner le déguerpissement de Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef du lot qui lui a été attribué;

Par conséquent, l'autoriser à procéder à la démolition des constructions érigées sur son lot aux frais du défendeur ;

Condamner Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL à lui payer, la somme de 150 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;

Condamner Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL aux entiers dépens; »

Au soutien de cette action, Monsieur YEO SIFOURE dit MOUSSA expose que le 02 Avril 1984, le Préfet du Département d'Abidjan lui a accordé la concession provisoire du lot n°506 îlot 35 bis situé à YOPOUGON NIANGON SUD ;

Il ajoute que le 04 Octobre 1999, il a obtenu du Ministère du Logement et de l'Urbanisme, une lettre d'attribution ainsi qu'un état domanial établissant qu'il est l'unique attributaire dudit lot;

Muni de tous ces documents, il a de nouveau saisi le Ministère du Logement et de l'Urbanisme en vue d'obtenir sur sa parcelle, un Arrêté de Concession Définitive (ACD) ;

Il était dans l'attente de ce document lorsqu'il a constaté que son lot était occupé par Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL qui y a érigé diverses constructions et baraques dans lesquelles il a installé des tierces personnes ;

Il souligne qu'après avoir fait constater cette occupation irrégulière par voie d'huissier et entrepris des démarches de règlement amiables qui n'ont pas abouti, il a saisi le tribunal pour voir ordonner le déguerpissement de MOBIO SAGODAN SAMUEL de sa parcelle ainsi que la démolition de toutes les constructions qui y ont été érigées ;

En réplique, Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'action de Monsieur YEO SIFOURE dit MOUSSA pour défaut de qualité à agir, motif pris de ce que celui-ci n'est pas le propriétaire du lot querellé parce qu'il ne détient aucun titre de propriété sur ledit lot;

Au fond, il explique que le 22 Avril 1995, Monsieur YEO SIFOURE a cédé sa parcelle à son défunt père Monsieur MOBIO SAGODAN JULIEN pour la somme de 4 000 000 FCFA et il lui a remis à cette occasion, certains papiers du lot dont l'original de la lettre d'attribution, l'original du dossier technique de la parcelle, la photocopie de sa carte d'identité, une attestation de cession ainsi qu'un reçu d'achat ;

Après le décès de son père survenu le 26 Mars 2015, précise-t-il, Monsieur YEO SIFOURE a saisi le Ministère de la construction pour demander son déguerpissement du lot querellé en faisant fi de ce que le 22 Avril 1995, il a cédé cette parcelle à son père, feu SAGODAN MOBIO JULIEN;

N'ayant pas obtenu gain de cause, Monsieur YEO SIFOURE a de nouveau saisi le Tribunal de YOPOUGON aux mêmes fins ;



Il conclut au débouté de Monsieur YEO SIFOURE de l'action initiée à son encontre parce ce qu'il estime que celui-ci n'est plus le propriétaire du lot querellé ;

Pour statuer comme il l'a fait, le tribunal a jugé qu'en raison de la lettre d'attribution produite, le demandeur justifie de sa qualité à revendiquer la parcelle litigieuse ;

Sur la demande en déguerpissement, le tribunal a estimé que bien que ne constituant pas un titre de propriété, la lettre d'attribution dont se prévaut le demandeur a créé à son profit un droit, lui permettant de solliciter le déguerpissement du défendeur;

Sur la demande en démolition, le tribunal a relevé que ce moyen soulevé par le demandeur est fondé parce que l'attestation de cession dont s'est prévalu le défendeur pour ériger des constructions sur le lot litigieux est un acte sous seing privé qui n'est pas translatif de propriété ;

En appel, Monsieur MOBOSAGODAN SAMUEL, appelant a conclu l'infirmité du jugement en faisant observer que l'intimé n'est pas le propriétaire du lot querellé parce qu'il ne détient aucun titre de propriété sur ledit lot lui permettant de solliciter son déguerpissement ainsi que la démolition des constructions érigées sur le lot ;

Dans ces conditions, poursuit-il, le tribunal ne pouvait pas asseoir sa décision sur la photocopie de la lettre d'attribution produite par l'intimé car cet acte ne constitue pas un titre de propriété ;

Pour finir, il formule une demande additionnelle tendant à la condamnation de l'intimé à procéder à la mutation du lot au profit des ayants droit de feu SAGODAN MOBIO JULIEN sous astreinte de 2 000 000 FCFA par jour de retard ;

L'intimé pour sa part conclu à la confirmation du jugement ayant ordonné le déguerpissement de l'appelant et la démolition des constructions érigées sur le lot querellé ;

Dans ses écritures en date du 13 décembre 2017, le Ministère Public a conclu à l'infirmité du jugement entrepris en faisant observer que l'intimé n'était pas fondé à solliciter le déguerpissement de l'appelant ainsi que la destruction des constructions érigées par celui-ci parce qu'il a cédé ses droits qu'il avait sur le lot litigieux en vendant ledit lot au père de l'appelant ;



## **Des Motifs**

### **En la forme**

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

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

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

L'appel de Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL ayant été initié dans les forme et délai légaux, il y a lieu de le recevoir ;

#### **Sur la demande tendant à la condamnation de l'intimé à procéder à la mutation du lot querellé au profit des ayants droit de feu SAGODAN MOBIO JULIEN sous astreinte de 2 000 000 FCFA par jour de retard**

Aux termes de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il ne peut être formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle ;

En l'espèce, il ressort du dossier que la demande tendant à la condamnation de l'intimé à procéder à la mutation du lot querellé au profit des ayants droit de feu SAGODAN MOBIO JULIEN sous astreinte de 2 000 000 FCFA par jour de retard, est nouvelle pour avoir été formulée pour la première fois en cause d'appel ;

Il y a lieu de la déclarer irrecevable ;

### **Au fond**

#### **Sur la qualité à agir de l'intimé**

Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL soutient que l'intimé, Monsieur YEO SIFOURE dit MOUSSA n'a pas la qualité à agir en ce qu'il ne fait pas la preuve de son droit de propriété sur le lot litigieux ;

En l'espèce, l'intimé détient une lettre d'attribution sur le lot litigieux qui lui a été délivré le 04 Octobre 1999 par le Ministère du Logement et de l'Urbanisme, ainsi qu'un état domanial en date du 25 février 2016,

ce qui justifie qu'il a bien la qualité pour agir conformément à l'article 3 du code de procédure civile, commercial et administrative ;

### **Sur la cession de la parcelle intervenue le 22 Avril 1995**

L'appelant estime que l'intimé n'est plus le propriétaire du lot litigieux parce que ce dernier l'a vendu à son défunt père et il produit à l'appui de ses explications, une attestation de cession signée des mains de l'intimé en date du 22 Avril 1995 ;

Il convient cependant de relever que la cession des terrains urbains est régie par la loi de finances n°70-209 du 20 Mars 1970, laquelle dispose en son article 8 alinéa 2 que « tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel, d'en échanger le titulaire ou les conditions d'existence doivent être constatées par acte authentiques sous peine de nullité absolue »;

Il résulte de cette disposition que toute cession de terrain urbain doit être passée sous la forme notariée sous peine de nullité ;

Or, en l'espèce, l'attestation de cession dont se prévaut l'appelant est un acte sous seing privé qui e revêt pas la forme notariée ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que la vente n'a jamais eu lieu entre l'intimé et le père de l'appelant parce qu'un tel acte intervenu au mépris de la disposition précitée n'est pas valable ;

### **Sur la demande en déguerpissement**

Pour solliciter le déguerpissement de l'appelant du lot querellé, l'intimé se prévaut d'une lettre d'attribution en date du 04 Octobre 1999 qui lui a été délivré par le Ministère du Logement et de l'Urbanisme ;

La lettre d'attribution est un acte par lequel l'administration signifie à une personne physique ou morale, son intention de lui concéder une parcelle de son domaine privé, moyennant le versement d'un prix ;

Cet acte qui ne constitue pas un droit de propriété, crée au profit de son bénéficiaire, un simple droit de jouissance, permettant à celui qui le

détient de solliciter le déguerpissement d'un occupant sans titre installé sur sa parcelle ;

C'est donc à bon droit que le tribunal, se fondant sur la lettre d'attribution produite par l'intimé, a ordonné le déguerpissement de l'appelant du lot litigieux, surtout que celui-ci ne justifie d'aucun titre sur ledit lot ;

Il y a lieu de confirmer la décision du Tribunal sur ce point ;

### **Sur la demande en démolition.**

Il résulte des termes de l'article 555 alinéa 1 du code civil 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 » ;

En l'espèce, l'intimé sollicite la démolition des constructions érigées sur la parcelle litigieuse aux frais de l'appelant en se prévalant d'une lettre d'attribution qui ne confère à son détenteur, qu'un simple droit de jouissance distinct du droit de propriété conféré au propriétaire du fonds au sens de l'article 555 précité ;

En effet, l'article 2 du décret du 02 Juillet 2013 relatif aux règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains dispose que « la pleine propriété des terrains urbains du domaine de l'Etat est conféré uniquement par un arrêté de concession définitive » ;

Ainsi, l'intimé qui n'a pas la pleine propriété du lot querellé parce qu'il ne détient pas sur ledit lot, un arrêté de concession définitive, ne peut valablement solliciter la démolition des constructions érigées par l'appelant à ses frais ;

Le premier Juge n'ayant pas statué dans ce sens, il y a lieu d'infirmar sa décision sur ce point ;

### **Sur les dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondus**

L'intimé sollicite la condamnation de l'appelant à lui payer la somme de 150 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

Celui-ci n'apporte cependant aucune preuve au soutien de sa demande de sorte qu'il y a lieu de la rejeter comme non fondée ;

### PARCES MOTIFS

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

### En la forme

Déclare Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL, recevables en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°02/2017 rendu le 31 Janvier 2017 par la Chambre Présidentielle du Tribunal de Première Instance de YOPOUGON;

L'y dit partiellement fondé ;

Déclare irrecevable, la demande formulée par Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL tendant à la mutation du lot querellé au profit des ayants droit de feu SAGODAN MOBIO JULIEN sous astreinte de 2 000 000 FCFA par jour de retard ;

### Reformant

Déboute Monsieur YEO SIFOURE dit MOUSA de sa demande en démolition des constructions érigées par Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL sur le lot n°506b, îlot 35 bis du Lotissement de NIANGON SUD dans la Commune de YOPOUGON;

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné le déguerpissement de Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL sur le lot n°506 b, îlot 35 bis

Condamne Monsieur MOBIO SAGODAN SAMUEL 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.

N° 0339762

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Lo. 13 SEPT 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 69

N° 1430 Bord 533 J. 09

REÇU : Vingt quatre mille francs

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