

Gratis

B/U

N°414 CIV/19

Du 28/06/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

L'AGENCE DE GESTION FONCIERE

(Me MAMADOU KONE)

C/

-MONSIEUR KOUDOU DAGO

(SCP LOLO-DIOMANDE-OUATTARA & ASS)

-MONSIEUR DALQUIER MAURICE

-MADAME OUDART EPSE DALQUIER CHANTAL JULIETTE PAULE

(Me PANNIER)

28 AOÛT 2019  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....  
Union-Discipline-Travail

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

.....  
CHAMBRE PRESIDENTIELLE

.....  
AUDIENCE DU VENDREDI 28 JUIN 2019

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

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs AFFOUM HONORE JACOB et OULAI LUCIEN, Conseillers à la Cour, MEMBRES

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

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

ENTRE

L'AGENCE DE GESTION FONCIERE, SA à participation Financière Publique Majoritaire avec Conseil d'Administration, au capital de 400.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan, Cocody Deux Plateaux, Rue j-95 BP v 186, E-mail : [agef@agef.ci](mailto:agef@agef.ci) RCCM N°CI-ABJ-1999-B-243.366, Tel : 22 40 97 00, représentée par son Directeur Général, monsieur COULIBALY LAMINE.

APPELANTE

Représentée et concluant par Me MAMADOU KONE, avocat à la cour leur conseil ;

D' UNE PART

GROSSE  
EXPEDITION  
Délivrée, le 06/09/19  
à Lolo Diomande O.

**ET :**

**-MONSIEUR KOUDOU DAGO**, né le 01 janvier 1947 à Tagolile/LAKOTA, de nationalité ivoirienne, Directeur de société, domicilié à Abidjan-Cocody II Plateaux, Rue des Jardins, 10 BP 1262 Abidjan 10.

**-MONSIEUR DALQUIER MAURICE**, né le 06 mars 1943 à Marseille(France), de nationalité française, Directeur Technique, domicilié à Abidjan, Rue du Canal Zone 4 C, 18 BP 2149 Abidjan 18, tel : 21251998 ;

**-MADAME OUDART EPSE DALQUIER CHANTAL JULIETTE PAULE** née le 01 janvier 1942 à Alger, de nationalité française, Directrice d'école, domicilié à Abidjan, Rue du Canal Zone 4 C, 18 BP 2149 Abidjan 18, tel : 21251998 ;

### INTIMES

Représentés et concluant respectivement par **SCP LOLO-DIOMANDE-OUATTARA & ASS** et **Me PANNIER**, avocats 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** : La Cour d'Appel d'Abidjan-Plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu l'arrêt N°30 du 02 mars 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par acte d'assignation en tierce opposition en date du 23 juillet 2018, **L'AGENCE DE GESTION FONCIERE**, a Déclaré faire opposition de l'arrêt sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR KOUDOU DAGO et autres**, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 octobre 2018, Pour entendre annuler, ou infirmer ledit arrêt;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1495 de l'an 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 15 février 2019, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;  
Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 15 avril 2019 a requis qu'il plaise à la cour :

- Statuer contradictoirement ;
- Déclarer irrecevable l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF irrecevable en sa tierce opposition ;
- La condamne aux dépens.

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 28 juin 2019,

Advenue l'audience de ce jour vendredi 28 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les dispositions de l'article 187 du code de procédure civile ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de l'AGEF ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 8 mai 2019 tendant à voir déclarer irrecevable la tierce opposition formée par l'AGEF ;

Oui les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **EXPOSÉ DULITIGE :**

Par acte de vente du **05 juin 1986**, la défunte SOCIETE D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS dite SETU à laquelle a succédé l'AGENCE DE GESTION FONCIERE dite AGEF a cédé aux nommés MEYER STEPHAN et MEYER SUZANNE, une parcelle de terrain urbain, formant le lot n°737 bis ilot 76, du lotissement de Marcory, Zone 4C, objet du Titre Foncier n°82.623 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Aussi, les consorts MEYER ont-ils, par acte notarié du 07 juillet 1990, cédé ladite parcelle de terrain à monsieur KOUDOU DAGO ;



Dans l'attente de la consolidation de son droit de propriété, qui va intervenir trois (03) années plus tard par la délivrance d'un certificat de propriété n°00441 du 30 octobre 2002, monsieur KOUDOU DAGO a, par notarié **du 02 décembre 1999**, loué aux époux DALQUIER : à savoir DALQUIER MAURICE et madame DALQUIER née OUDART CHANTAL JULIETTE PAULE, la parcelle de terrain dont s'agit, sur laquelle il bâtit une villa et un entrepôt ;

Le bail commercial conclu entre monsieur KOUDOU DAGO et les époux DALQUIER, aux fins d'exploitation d'un établissement scolaire dénommé « PAUL LANGEVIN » **n'a pas fait l'objet de demande de renouvellement par les preneurs;**

Ce fut sur ces entrefaites que monsieur KOUDOU DAGO a assigné lesdits preneurs par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel **par jugement n°352/16 du 1<sup>er</sup> décembre 2016**, a déclaré les époux DALQUIER déchu de leur droit au renouvellement du bail puis prononcé leur expulsion des lieux loués et leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation ;

**Par arrêt civil contradictoire n°30/18 du 02 mars 2018**, la Cour d'Appel d'Abidjan a rejeté l'appel interjeté par les époux DALQUIER, en confirmant ainsi, l'expulsion prononcée à leur encontre;

#### PROCEDURE DE TIERCE OPPOSITION :

Excipant de sa **qualité de tiers** à la procédure d'expulsion initiée par monsieur KOUDOU DAGO à l'encontre des époux DALQUIER et **de sa qualité de propriétaire** de la parcelle de terrain louée auxdits époux, l'AGENCE DE GESTION FONCIERE dite AGEF a formé tierce opposition contre cet arrêt confirmatif, par acte d'huissier de justice du 23 juillet 2018, à l'effet d'entendre la Cour d'Appel de ce siège :

-Déclarer recevable sa tierce opposition ;

-Rétracter l'arrêt de rejet du 02 mars 2018 ayant confirmé l'expulsion des époux DALQUIER;

#### Statuant à nouveau

-Dire qu'elle se substitue à monsieur KOUDOU DAGO pour continuer le bail avec les époux DALQUIER ;

Au soutien de sa tierce opposition, l'AGEF expose qu'elle est une société mixte chargée de l'exécution d'une mission de service public, laquelle consiste à constituer des réserves foncières **AU NOM ET POUR LE COMPTE DE L'ETAT DE COTE D'IVOIRE**, des collectivités territoriales sur toute l'étendue du Territoire ;

Elle affirme que la parcelle de terrain urbain, objet du Titre Foncier n°82.623 de Bingerville, initialement attribuée aux enfants MEYER, a été frauduleusement acquise par monsieur KOUDOU DAGO;

Elle indique qu'elle a formé un recours pour excès de pouvoir contre le certificat de propriété n°00441 du 30 octobre 2002 délivré à monsieur KOUDOU DAGO, d'autant que les formalités d'acquisition définitive et de transfert de propriété n'ont pas été achevés à ce jour ;

Invoquant du reste, le bénéfice des dispositions de l'article 1713 du code civil L'AGEF précise que si la location de la chose d'autrui est nul, et produit ses effets entre le bailleur et le locataire, **elle est inopposable au propriétaire** ;

Elle souligne qu'il n'est pas non plus défendu au véritable propriétaire de revendiquer sa qualité de bailleur, à l'égard du locataire, s'il entend continuer ledit bail ;

Or, déclare-t-elle, elle entend poursuivre le bail avec les époux DALQUIER ;

Monsieur KOUDOU DAGO n'étant pas le propriétaire des lieux loués, affirme l'AGEF, il ne saurait mettre un terme au bail, **que le véritable propriétaire entend reconduire**;

C'est pourquoi, l'AGEF entend voir la Cour rétracter l'arrêt confirmatif du 02 mars 2018 et dire qu'elle se substitue à monsieur KOUDOU DAGO, **pour continuer le bail** ;

Pour leur défense, les époux DALQUIER à l'instar de l'AGEF, contestent à monsieur KOUDOU DAGO sa qualité de propriétaire de la parcelle de terrain louée, en soutenant que celui-ci a frauduleusement acquis ladite parcelle ;

Ils indiquent qu'ils ont vainement sollicité l'intervention forcée de l'AGEF, lors de la procédure d'appel, ayant abouti à la décision, objet de la présente tierce opposition, afin que celle-ci démontre la fraude;

Ils déclarent qu'en raison du faux ayant entaché la procédure de délivrance du certificat de propriété à monsieur KOUDOU DAGO, l'AGEF est parfaitement fondé à défendre les intérêts de l'ETAT, y compris en formant tierce opposition ;

C'est pourquoi, ils entendent voir la Cour :

-Ordonner une mise en état ;

-Annuler le **jugement d'expulsion n°352/16 du 1<sup>er</sup> décembre 2016** prononcé à leur encontre par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en raison de l'inexistence des lettres d'attribution dont s'est prévalu monsieur KOUDOU DAGO ;



-Surseoir à statuer jusqu'à ce que la Chambre Administrative de la Cour Suprême vide sa saisine, sur le recours pour excès de pouvoir formé contre le certificat de propriété délivré à KOUDOU DAGO ;

L'exception de sursis à statuer par eux soulevée, soutiennent-ils, est justifiée d'autant que suite au recours pour excès de pouvoir formé par l'AGEF, celle-ci a obtenu de la Chambre Administrative de la Cour Suprême, et ce **par arrêt n°71 du 27 mars 2019**, un sursis à l'exécution du certificat de propriété délivré à monsieur KOUDOU DAGO, jusqu'à ce que la Haute Cour se prononce sur le bien-fondé dudit recours (R.E.P);

En réplique, monsieur KOUDOU DAGO soulève l'irrecevabilité de la tierce opposition de l'AGEF **pour défaut de qualité à agir**, au motif:

- \*d'une part, qu'en ayant cédé la parcelle de terrain aux consorts MEYER, l'AGEF ne peut plus revendiquer une qualité de propriétaire
- \*d'autre part, que l'AGEF est TIERS au contrat de location conclu entre lui et les époux DALQUIER ;

Monsieur KOUDOU DAGO soulève l'irrecevabilité de la tierce opposition de la **pour défaut d'intérêt à agir**, au motif que ladite tierce opposition ne vise pas à supprimer les effets de l'arrêt attaqué, à l'égard de l'AGEF ;

Au fond, il conclut au débouté de l'AGEF en faisant valoir que l'opposition n'a pas pour objet, contrairement à l'opinion du tiers opposant, de voir rétracter la décision querellée

De plus, affirme-t-il, l'AGEF n'est ni propriétaire de la parcelle de terrain en cause, ni partie à la convention de bail conclu avec les époux DALQUIER ;

Reconventionnellement, il sollicite de la Cour, la condamnation de l'AGEF à lui payer la somme de 500.000.000 francs CFA à titre de dommages intérêts, toutes causes de préjudices confondus ;

A ce titre, il soutient que par la faute de l'AGEF, les époux DALQUIER ont cessé tout paiement de l'indemnité d'occupation, le privant ainsi d'important revenus, sans préjudice du préjudice moral par lui subi;

Le Ministre Public conclut à l'irrecevabilité de la tierce opposition formée par l'AGEF, **pour défaut de qualité pour agir** au motif que celle-ci n'est pas propriétaire de la parcelle de terrain litigieuse et ne justifie pas qu'elle agit, au nom et pour le compte de l'Etat ;



## SUR CE

### EN LA FORME

- SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Les défendeurs ayant conclu, il sied de statuer contradictoirement ;

- SUR LA FIN DE NON RECEVOIR TIREE DU DEFAUT DE QUALITE A AGIR DE L'AGENCE DE GESTION FONCIERE DITE AGEF

Il résulte des dispositions de l'article 187 du code de procédure civile, que la tierce opposition est une voie de recours par laquelle, une personne autre que les parties engagées dans l'instance, peut attaquer une décision qui lui cause préjudice et demander à la juridiction qui l'a rendue d'en supprimer les effets, en ce qui le concerne personnellement ;

En ayant déclaré agir au nom et pour le compte de l'ETAT, l'AGEF reconnaît implicitement mais irrévocablement qu'elle n'est pas le propriétaire de la parcelle de terrain, abritant les lieux loués ;

Elle n'a donc pas qualité, pour revendiquer la propriété de ladite parcelle, et partant solliciter la continuation du bail ;

Or, la tierce opposition de l'AGEF a été formée, comme l'atteste son acte introductif d'instance, à l'effet d'entendre la Cour, dire qu'elle se substitue à monsieur KOUDOU DAGO, **pour continuer le bail** ;

En tout état de cause, en n'ayant pas demandé à la Cour de supprimer les effets de l'arrêt critiqué, en ce qui la concerne personnellement, la tierce opposition de l'AGEF ne remplit pas les conditions de l'article 187 précité ;

D'où il suit qu'il y a lieu de la déclarer irrecevable ;

La tierce opposition de l'AGEF n'ayant pas été reçue par la Cour, toutes les demandes s'y rattachant, en l'occurrence, la demande reconventionnelle de monsieur KOUDOU en paiement de dommages intérêts, les demandes de sursis, de mise en état et d'annulation formulée par les époux DALQUIER, ne peuvent également pas être reçues ;

D'où il suit qu'il y a lieu, de déclarer en conséquence, irrecevable, les demandes des défendeurs à la tierce opposition ;

- SUR LES DEPENS

L'AGEF succombant, il lui faut supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de tierce opposition et en dernier ressort ;

**EN LA FORME**

- Déclare irrecevable la tierce opposition formée par l'AGENCE DE GESTION FONCIERE ;
- Déclare en conséquence, irrecevable tant la demande en paiement de monsieur KOUDOU DAGO que les demandes des époux DALQUIER;
- Met les dépens à la charge de l'AGEF;

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.

**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le... 03 SEPT 2019 .....  
REGISTRE A. J Vol. 45 F° 66 .....  
N° 1377 Bord. 5161 91 .....

REÇU : GRATIS

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