

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

07-02-20
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

Nanti M 820

N° 453/19
DU 12/07/2019

10 6 NOV 2019

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 12 JUILLET 2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE
ET COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi 12 juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

Monsieur TAYORO FRANCK-TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

Mme OGNI SEKA ANGELINE et Mme MAO CHAULT EPOUSE SERI, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître TOMIN MALA JULIETTE, Greffier :

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

ENTRE :

Monsieur TALL YACOUBA, Président de la chambre de commerce et d'industrie de Cote d'Ivoire dite CACI, de nationalité ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par le canal de Maître NIANGADOU ALIOU, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

ET : 1-Madame DELAFOSSE HELENE LOUISE CECILE, Retraitée, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan, Cocody Riviera Golf ;

2-Monsieur BADO JEAN, Garagiste, de nationalité Burkinabé demeurant à Grand-Bassam ;

**GROSSE
EXPEDITION**

Délivrée, le 10/03/2020

à Niangadou Aliou

**GROSSE
EXPEDITION**

Délivrée, le 18/03/2020

à Cabinet EKTA

;

INTIMES ;

Représentés et concluant par le canal du Cabinet EKA, Avocat 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 des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

FAITS : La Cour d'Appel d'Abidjan statuant en matière civile et en dernier ressort, a rendu l'Arrêt de défaut n°514 du 01 juin 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'opposition en date du 02 novembre 2018, Monsieur TALL YACOUBA a interjeté appel de l'Arrêt de défaut n°514/2018 du 01 juin 2018 sus-énoncé et a par le même exploit cité Monsieur Madame DELAFOSSE HELENE LOUISE CECILE et Monsieur BADO JEAN à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 30 novembre 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cet exploit, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1718 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 ;

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 12/07/2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 12 juillet 2019, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

La Cour ;

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public, en date du 04 mars 2019 ;

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 de Maître LACOMBE. T. HELENE, huissier de justice en date du 02 novembre 2018, Monsieur TALL YACOUBA formait opposition de l'Arrêt de défaut n° 514/2018 du 1^{er} juin 2018 rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, par défaut à l'égard de TALL YACOUBA ;

Déclare DELAFOSSE Hélène Louise Cécile et BADO Jean recevable en leur appel ;

Au fond :

Les y dit bien fondés ;

Infirmes le jugement querellé ;

Statuant à nouveau :

Déclare TALL Yacouba mal fondé en son action de propriété et en déguerpissement ;

L'en déboute ;

Dit que Dame DELAFOSSE HELENE LOUISE CECILE demeure propriétaire du lot querellé ;

Condamne l'intimé aux dépens » ;

Monsieur TALL Yacouba souligne que le défaut constaté par la Cour à son égard procède, de ce que le Greffe de la Cour, bien qu'ayant reçu ses conclusions et pièces produites entre ses mains, en application de l'article 166 du code de procédure civile, a omis de les remettre dans le dossier de la

procédure, de sorte que la Cour jugeait la cause sans ses conclusions et pièces, et par voie de conséquence, statuait par défaut à son égard ;

Monsieur TALL Yacouba ajoute que, par exploit en date du 11 mai 2017 Madame DELAFOSSE LOUISE CECILE et Monsieur BADO Jean relevaient appel du jugement civil contradictoire N°90/2016 rendu le 28 février 2017 par la section de Tribunal de Grand-Bassam ; que le Tribunal rendait cette décision, par la saisine qu'il avait faite en déguerpissement, de personnes occupants son lot N°168 ilot 19 du lotissement d'impérial III, commune de Grand-Bassam ;

En réplique les défendeurs en opposition, soulèvent In Limine Litis, l'irrecevabilité de l'opposition en raison du caractère contradictoire de la procédure d'appel ; qu'ils expliquent que le demandeur à l'opposition a eu connaissance de la procédure, dès l'instant où les actes lui ont été signifiés chez son Conseil où il a élu domicile, au sens de l'article 144 du CPC ; que celui-ci a conclu tant en première instance, que dans l'actuelle procédure en opposition ; que l'intimé n'a jamais été cité à greffe :

S'agissant des faits, Madame DELAFOSSE LOUISE CECILE explique qu'elle est titulaire de droits réels immobiliers sur le lot 168 ilot 19 d'une contenance de 542 mètres carrés, dans la circonscription foncière de Grand-Bassam au quartier impérial suivant lettre en date du 15 avril 1968 ; que le permis d'habiter N° 277 daté du 21 novembre 1968 et la lettre d'attribution dont duplicata lui a été délivré le 02 octobre 2002 ; par le Préfet de Grand-Bassam, établissant ses droits sur ladite parcelle ; qu'elle apprenait que TALL Yacouba avait obtenu sur sa parcelle, une lettre d'attribution datée du 19 décembre 1997 ; que se prévalant de ladite lettre, il assignait Monsieur BADO Jean en déguerpissement ; que c'est en cours de procédure qu'il obtenait l'Arrêté de Concession Définitive ; que le jugement de Grand-Bassam faisait l'objet d'appel ;

Répondant aux accusations des défendeurs à l'opposition, le demandeur fait valoir une mauvaise interprétation de l'article 144 du CPC ; qu'il n'a pas reçu

signification à sa personne de l'acte d'appel mais à son domicile élu et n'a pas été en mesure de faire valoir des moyens de défense ;

Sur ce :

Considérant qu'aux termes de l'article 153 du CPC, l'opposition est la voie de recours par laquelle une partie condamnée par défaut sollicite de la juridiction qui a statué, la rétractation, après débat contradictoire, de la décision rendue ;

Considérant que les conditions d'exercice de l'opposition, sont celles énumérées par l'article 3 du CPC : l'intérêt et la qualité ; qu'en application de ce principe, l'opposant doit avoir été partie, c'est-à-dire avoir été appelé à comparaître à l'instance et avoir été défaillant ; la décision entreprise par la voie de l'opposition doit en outre lui causer grief ;

Considérant que l'Arrêt N514/18 rendu le 1^{er} juin 2018, énonce dans son dispositif : « en la forme : statuant publiquement, par défaut à l'égard de TALL Yacouba » ; qu'en le disant l'Arrêt tire les conséquences selon lesquelles TALL Yacouba n'a pu assurer convenablement sa défense, parce que n'ayant pas été cité à sa personne, elle n'a pu défendre valablement sa cause ; que l'opposition ayant un effet dévolutif, elle tend à réexaminer l'affaire à zéro, et non à juger l'arrêt à nouveau ; celui-ci étant suspendu par l'opposition, n'est plus l'objet d'examen, mais les faits initiaux, dont la suite dépend de la rétractation ou du rejet de l'opposition, pour redonner à l'arrêt ses effets suspendus ; qu'il y a lieu de dire l'opposition recevable ;

Au fond :

Sur la confirmation du jugement

Considérant que TALL Yacouba précise qu'il est d'avis avec les défendeurs en opposition que ; le permis d'habité comme son nom l'indique est juste une autorisation administrative d'occupation d'un terrain ; qu'il est un droit

réel immobilier puisque se rapportant à un bien immobilier notamment la parcelle de terre à laquelle il se rapporte ; il ne confère toutefois pas à son titulaire un droit de propriété sur le terrain, juste un droit précaire et révocable à tout moment d'usage et d'habitation ; que la particularité du permis d'habiter c'est qu'il constitue une autorisation administrative expressément précaire et comme telle révocable à toute époque sans aucune indemnité et incessible ; que toujours selon TALL Yacouba, si le permis d'habiter était constitutif d'un droit de propriété sur le terrain, il eut fallu à Dame DELAFASSE pousser sa logique juridique plus loin, en admettant alors que la véritable propriétaire est Dame EZALEY EBRAH titulaire du premier permis d'habiter sur le terrain N° 953 délivré le 11 août 1966, soit bien antérieurement au sien ;

Considérant que, pour terminer, TALL Yacouba affirme qu'au regard de l'article 2 de l'ordonnance N° 2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains dispose que « Toute occupation d'un terrain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le Ministre chargé de la Construction et de l'urbanisme » ; que l'article 2 du décret d'application de l'ordonnance susvisée indique pour sa part que « La pleine propriété des terrains urbains du domaine de l'Etat est conférée uniquement par un arrêté de concession définitive » ; qu'au regard de ces dispositions, de toutes les parties il est le seul détenteur d'un arrêté de concession définitive ; c'est donc à bon droit que le premier juge déclarait TALL Yacouba propriétaire du terrain et en tirait la conséquence de l'expulsion des appelants ;

Considérant que les défendeurs à l'opposition, arguent que le permis d'habiter est un acte administratif de concession provisoire dont le retrait obéit à une procédure légale stricte ; qu'en tant que tel, le permis d'habiter est un titre d'occupation conférant à son titulaire un droit réel immobilier reconnu par l'article 20 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française en ces termes « sont

immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent : a. Les droits réels immobiliers suivant : les droits d'usage et d'habitation, b. les actions qui tendent à revendiquer ces mêmes droits réels » ; que les articles 84 et 126 dudit décret disposent que « Le titulaire d'un des droits réels immobilier énoncés en l'article 20, autre que la propriété, peut requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers » ; qu'il ressort de la conjugaison des articles 20, 84 et 126 du décret susvisé, que le titulaire des droits d'usage et d'habitation peut requérir l'immatriculation des immeubles au livre foncier ; or il est de principe admis en droit des biens, que seuls les titulaires d'un titre de concession provisoire peuvent en requérir leur immatriculation sur les livres fonciers aux fins de leur conférer un caractère définitif ; que Dame DELAFOSSE est attributaire et détient sur la parcelle querellée et ce, bien antérieurement à Monsieur TALL depuis la période coloniale, un droit réel immobilier sur la parcelle de terrain de 542m² sise à Bassam ; qu'elle n'a ni cédé son droit réel immobilier détenu sur la parcelle litigieuse, encore moins été dépossédée de ce droit par l'administration, par la procédure de retrait des actes administratifs ;

Considérant que les défendeurs à l'opposition rappellent que la jurisprudence constante de la Chambre Administrative, en matière de retrait des titres de concession provisoire, il est nécessairement précédé d'une mise en demeure régulièrement notifiée ; que la Chambre Administrative en a ainsi décidé dans l'arrêt numéro 115 du 26 juillet 2012 Mobio Léonard Mandou et autres ; qu'enfin, ils font valoir que le permis d'habiter de Madame DELAFOSSE est antérieur à la lettre d'attribution délivré le 19 septembre 1997 à Monsieur TALL Yacouba ; que l'arrêté de Concession Définitive du 23 août 2016 ne saurait prévaloir sur le permis d'habiter de Dame DELAFOSSE, encore surtout qu'il n'a jamais fait l'objet de retrait selon la procédure domaniale prévue à l'alinéa 3 de l'article 11 de l'arrêté A.I numéro 2164 A.G du 09 juillet 1936, réglementant l'aliénation des terrains domaniaux, en application du décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales ; que cette

antériorité ne devait permettre la délivrance d'autres titres sur le même lot ; que c'est bien la position que défend la Chambre Administrative de la Cour suprême, qui rappelle constamment que « l'administration ne peut délivrer deux titres d'occupation sur le même terrain à deux personnes différentes sauf à considérer les titres postérieurs comme dépourvue de toute valeur juridique, desquels on ne peut tirer aucun droit » ; que plusieurs de ses arrêts attestent bien cette position (Cour Suprême Chambre Administrative arrêt n72 du 21 juillet 2010 ; Cour Suprême Chambre Administrative arrêt n100 du 27 juin 2012..) ;

Sur ce :

Considérant qu'il est un principe en droit, que la règle supérieure, l'emporte sur la règle inférieure ; que dans la hiérarchie des normes juridiques en matière d'attribution d'acte administratif du domaine foncier urbain, l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) est supérieure au permis d'habiter et à la lettre d'attribution ; Qu'en outre le juge de droit commun n'est pas juge de la légalité des actes administratifs, en présence des actes à lui soumis, il applique le principe ci-haut énoncé ; le permis d'habiter , la lettre d'attribution et l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) ne sont pas des actes de même valeur juridique ;

Considérant en outre que, l'Ordonnance N°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, en son article 2 dispose que « Toute occupation d'un terrain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministre chargé de la construction et de l'urbanisme » ; que l'article 2 du décret d'application de l'ordonnance ajoute que « La pleine propriété des terrains urbains du domaine de l'Etat est conférée uniquement par un arrêté de Concession définitive » ;

Considérant qu'en l'espèce, Monsieur TALL YACOUBA est le seul détenteur d'un Arrêté de Concession Définitive dit ACD, délivré par le Préfet de Grand-Bassam en date du 23 août 2016 ; que jusqu'à preuve de contraire, ce

titre de propriété n'a pas fait l'objet d'annulation de la part de le Chambre Administrative de la Cour Suprême ;

Considérant selon le premier juge « qu'il résulte que le droit de propriété sur le terrain sus visé revient à TALL Yacouba, seul détenteur d'un titre de propriété sur le lot, au contraire de DELAFOSSE HELENE LOUISE CECILE ; qu'il n'y détenait qu'un titre d'occupation devenu caduque depuis la lettre d'attribution du 19 septembre 1997, délivrée à TALL Yacouba et encore plus, en présence de l'arrêté de concession définitive sus visé, dès lors c'est sans aucun titre ni droit que BADO Jean occupe le terrain litigieux, comme ne pouvant avoir plus de droit que DELAFOSSE Hélène Louise Cécile de qui, il détient le droit d'occupation sur le terrain » ; qu'en se déterminant par de tels motifs, le premier juge a donné une base légale à sa décision ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement N°90 du 28/02/2017 de la section de Tribunal de grand-Bassam ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Déclare l'opposition de TALL Yacouba recevable ;

Au fond :

L'y dit bien fondée ;

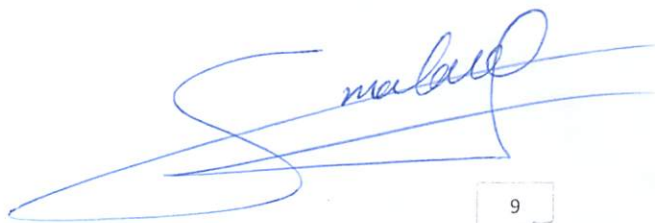
Rétracte l'arrêt n°514/2018 du 1^{er} juin 2018 ;

Confirme le jugement N°90 rendu le 28/02/2017 par la Section de Tribunal de Grand-Bassam ;

Met les dépens à la charge des défendeurs.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier. /



N° 002742868
D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 2.0. JUIN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 17
N° 976 Bord. 370 1/28
REÇU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

