

O.L

N° 410/19
DU 21/06/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :
L'ENTREPRISE
IVOIRIENNE DE
CONSTRUCTION ET DE
SERVICE dite E.I.C.S

CONTRE
LA SOCIETE
D'HABITATIONS
MODEREES dite S.H.M



24 307

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 21 JUN 2019

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 vingt et un juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

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

Mme **ATTE KOKO ANGELINE** épouse **OGNI SEKA** et
Mme **MAO CHAULT** épouse **SERI**, Conseillers à la Cour,
Membres ;

Avec l'assistance de Maître **OUINKE LAURENT**, Greffier :

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

ENTRE : **L'ENTREPRISE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE SERVICE dite E.I.C.S** : SARL, au capital de 5.000.000 F CFA, ayant son siège social à Abidjan-Cocody Angré en face du complexe sportif, Cél : 57 53 73 79, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur **ETCHIEN Hervé**, son Gérant, demeurant ès qualité au siège social susdit ;

APPELANTE ;

Comparant et concluant par le canal de Me **TOURE NEYEBOULMAN SOSTHENE**, Avocat à la Cour , son Conseil ;

D'UNE PART ;

ET : **LA SOCIETE D'HABITATIONS MODEREES dite S.H.M** : S.A. au capital de 50.000.000 F CFA, ayant son

GROSSE EXPEDITION
Délivrée le 20/11/2019
à M^e Françoise G. Lambert
(Kobia Jean Jaurès)

siège social sis à Abidjan II Plateaux-Vallon, 06 BP 6435
Abidjan 60, prise en la personne de son représentant légal
Monsieur M'BENGUE SERGE HABIB, son Directeur Général,
de nationalité ivoirienne, demeurant ès qualité au siège social
susdit ;

Comparant et concluant par le canal de Me FLAN GOUEU
G. LAMBERT, Avocat à la Cour, son Conseil ;

Comparant et concluant en personne ;

INTIMEE ;

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 : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant
en la cause en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement
contradictoire n° 714- CIV-3^{ème} F du 22 mai 2017 aux qualités duquel
il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 09 août 2017,
L'ENTREPRISE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE
SERVICE dite E.I.C.S par le canal de son Conseil a interjeté
appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné LA
SOCIETE D'HABITATIONS MODEREES dite S.H.M à
comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du
vendredi 23 août 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° 1309/17 de l'année 2017

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 27 avril 2018 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 14 juin 2019 ;

Advenue cette audience, le délibéré a été prorogé au 21 juin 2019 ;

A ce jour, 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 ;

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 d'huissier en date du 09 août 2017,
L'ENTREPRISE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE SERVICE dite E.I.C.S. a relevé appel du jugement n° 714 rendu le 22 mai 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon dans la cause l'opposant à LA SOCIETE D'HABITATIONS MODEREES dite S.H.M. relativement à une revendication de propriété et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

EN LA FORME

Déclare recevable tant l'action principale de LA SOCIETE SHM que la demande reconventionnelle de LA SOCIETE EICS ;

AU FOND

Déclare LA SOCIETE EICS mal fondée :

La déboute de tous ses chefs de demande ;

Dit LA SOCIETE SHM partiellement fondée ;

Dit qu'elle est attributaire de l'ilot 25 du lotissement de Angré Djibi Nord :

Ordonne le déguerpissement de LA SOCIETE EICS de ladite parcelle tant de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;
Condamne LA SOCIETE EICS aux dépens. » ;

En cause d'appel, L'ENTREPRISE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE SERVICE expose être une société de construction spécialisée dans l'aménagement et le lotissement de parcelles de terres ; dans le cadre de ses activités, courant année 2013, elle a été approchée par Monsieur N'GBAKRE Akéré Isaac, propriétaire terrien, qui lui a confié les travaux de terrassement et de bornage d'une parcelle de 4 ha 44 a 77 ca ; après la signature d'un protocole d'accord le 13 juin 2013, elle a aussitôt entrepris lesdits travaux dont le bon déroulement a été cependant perturbé par LA SOCIETE SHM qui se réclame propriétaire de ladite parcelle ;

Statuant sur l'action en revendication de propriété initiée par cette dernière, le Tribunal a malheureusement fait droit à sa demande, décision contre laquelle elle relève appel en vue de son infirmation ;

En effet, déclare l'appelante, pour déclarer cette action bien fondée, le Premier Juge a donné la primauté à la lettre d'attribution de l'intimée que lui a délivrée le Ministre de la Construction au détriment de son attestation villageoise qui, selon lui, est un acte sous seing privé ne faisant foi ni de sa date ni de son contenu et qui ne saurait valablement contrebalancer des droits résultant d'une lettre d'attribution délivrée par l'autorité compétente ; or cette attestation villageoise établit bien la preuve de l'existence des droits réels que détient son mandant sur sa parcelle de terre ;

L'E.I.C.S. précise que s'il est vrai que la famille Djigbenou est propriétaire d'une parcelle de terrain d'une superficie de 34 ha 84 a 59 ca voisine à celle de Monsieur N'Gbakré qu'elle a cédée à l'intimée qui y détient une lettre d'Attribution, le litige porte sur une partie de la parcelle de terrain de Monsieur N'Gbakré que LA SOCIETE SHM veut annexer à la sienne en allant au-delà des limites de sa parcelle ;

Selon L'ENTREPRISE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE SERVICE, il s'agit donc d'un problème de contenance réelle des parcelles respectives des parties ; la famille Djigbenou qui possédait 34 ha 84 a 59 ca de terre tel qu'il ressort du plan parcellaire ne pouvait céder à LA SOCIETE D'HABITATIONS MODEREES plus de droits qu'elle ne détenait elle-même ;

Elle fait par ailleurs remarquer que dans le but de tromper le Tribunal, l'intimée a pris soin d'effacer le chiffre indiquant le nombre réel d'hectares sur l'extrait topographique qu'elle a annexé à sa lettre d'attribution produite aux débats ; qu'afin de mieux asseoir sa religion, le Tribunal aurait dû ordonner une expertise aux fins de délimitation des parcelles ; aussi, sollicite-t-elle de la Cour infirmer la décision querellée en toutes ses dispositions, sur évocation, déclarer mal fondée l'action en revendication de propriété de LA SOCIETE SHM car le supplément de terrain litigieux ne fait pas partie de la parcelle de terrain que lui a cédée la famille Djigbenou et ordonner la cessation de troubles orchestrés à son encontre par l'intimée sous astreintes comminatoires de 500.000 F CFA par acte de trouble ;

Quant à LA SOCIETE D'HABITATIONS MODEREES, elle soutient que

le lotissement Djibi-Nord, parcelle Famille Djigbenou dans la commune de Cocody a été approuvé par Arrêté N° 00492IMCUIDU/SDAF du 17 Avril 2001 du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme; à la suite de l'approbation dudit lotissement, l'îlot 25 composé des lots 190 et 197 lui a été attribué le 25 Novembre 2010;

Elle déclare qu'alors qu'elle entamait les démarches administratives pour l'obtention de l'ACD, elle constatait que des travaux de terrassement, de décapage et nivellement, œuvre de LA EICS étaient en cours sur l'îlot 25 et ce, sans aucun titre ;

Elle l'a donc assignée devant le Tribunal en déguerpissement et en destruction des constructions élevées par elle, procédure ayant abouti au jugement critiqué dont elle

poursuit la confirmation car c'est vainement que l'appelante tente de faire croire que le litige porte sur une parcelle voisine à la sienne d'une superficie de 36 ha et qui appartiendrait à son mandant, Monsieur N'GBAKRE Akré Isaac ;

En effet, dans l'acte introductif d'instance, elle a bien indiqué qu'elle sollicitait son déguerpissement sur les lots n° 190 à 197 ilots 25 du lotissement de DJIBI-NORD Commune de Cocody objet de l'arrêté n000492IMCUIDU/SDAF du 17 Avril 2001 et en réplique, LA SOCIETE EICS a affirmé que sa présence sur ce site se justifiait par un contrat suivant lequel son mandant, propriétaire terrien et détenteur de droits coutumiers l'a sollicité pour des prestations ; ainsi, contrairement à ce qu'elle avance dans son acte d'appel, à aucun moment LA SOCIETE EICS n'a indiqué au Tribunal d'Instance qu'elle reconnaissait sa propriété sur les limites définies par sa lettre d'attribution; il n'a donc jamais été question d'un problème de bornage ou de limites sinon le Tribunal aurait certainement ordonné une expertise ou bien L'ELCS elle-même l'aurait sollicité ;

En réalité, l'instance a porté sur les 36 ha, plus précisément sur l'îlot 25 du lotissement DJIBI NORD, objet de sa lettre d'attribution et sur laquelle l'appelante a entamé des travaux ; c'est à juste titre que le Tribunal a constaté que non seulement, l'EICS ne se prévalait pas personnellement d'un droit propre sur la parcelle litigieuse mais qu'en plus, elle produit un titre précaire appartenant à un certain N'Gbakré Isaac qui ne saurait contrebalancer la

force probante d'une lettre d'attribution; en effet, l'appelante qui occupe illégalement ladite parcelle ne justifie d'aucun titre légitime pouvant valablement justifier sa présence sur les lieux ni de permis de construire l'autorisant à engager des travaux sur la parcelle litigieuse ;

Dans ses dernières écritures, l'appelante fait valoir qu'il s'agit en l'espèce, d'un problème de bornage ou de limites car l'intimée revendique la propriété de 36 ha 84 a 59 ca qu'elle a acquis auprès de la famille Djigbenou alors qu'à l'origine, cette famille ne détenait que 34 ha 84 a 59 ca alors qu'elle ne justifie nullement cette différence de 2 hectares qui se sont miraculeusement ajoutés à sa propriété ;

Par écritures en date du 02 mars 2018, Le Ministère public à qui la cause a été communiquée, a conclu qu'il plaise à la Cour déclarer recevable l'appel de L'E.I.C.S., l'y dire cependant mal fondée et confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A- Sur le caractère de la décision

Considérant que LA SOCIETE D'HABITATIONS MODEREES dite S.H.M. a conclu ;

Qu'il sied par conséquent de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que L'ENTREPRISE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE SERVICE dite E.I.C.S. a relevé appel

du jugement n° 714 rendu le 22 mai 2017 par le Tribunal de
Première Instance de Yopougon dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a donc lieu de la déclarer recevable en son appel ;

II- AU FOND

Considérant que la SOCIETE EICS sollicite l'infirmité
du jugement attaqué motif tiré de ce que le Tribunal s'est mépris
en ordonnant son déguerpissement de la parcelle litigieuse qui
est bien la propriété de son mandant, Monsieur Gbakré Akaré
Isaac ;

Considérant cependant que LA SOCIETE SIIM bénéficie
sur ladite parcelle d'une lettre d'attribution, toute chose qui n'est
nullement contesté par LA SOCIETE appelante qui y
entreprend des travaux de terrassement et de décapage sur le
fondement d'une attestation villageoise détenue par son
mandant ;

Que ce document sous seing privé et précaire ne peut être
privilegié face à une lettre d'attribution délivrée par l'autorité
compétente ;

Que par conséquent, c'est à bon droit que le Premier Juge
a ordonné le déguerpissement de LA SOCIETE EICS ;

III- SUR LES DEPENS

Considérant que LA SOCIETE D'HABITATIONS
MODEREES dite S.H.M.succombe à l'instance ;

Qu'il sied de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Déclare L'ENTREPRISE IVOIRIENNE DE
CONSTRUCTION ET DE SERVICE dite E.I.C.S. recevable en
son appel relevé du jugement n° 714 rendu le 22 mai 2017 par le
Tribunal de Première Instance de Yopougon ;

Au fond :

Dit L'ENTREPRISE IVOIRIENNE DE
CONSTRUCTION ET DE SERVICE dite E.I.C.S. mal fondé en
son appel ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement querellé ;

Laisse les dépens de l'instance à sa charge.

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.

M80339769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 OCT 2019
REGISTRE A. J. Vol. 05 F. 11
N° 553 Bord. 553/109
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre