

T.J

N°391 /19

DU 14/06/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE
ET COMMERCIALE

AFFAIRE :

M.CISSE LAMINE
(Me FLAN GOUEU G.
LAMBERT)

CONTRE

M.KONE ELIE

(Me KONE ELIE)

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

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

29 OCT 2019

10/02/20
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 14 JUIN 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 14 juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

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 CISSE LAMINE, née le 07/06/1967 à Sokoro, Anyama, Commerçant, domicilié à Abidjan, 13 BP 1192 Abidjan 13, Cél : 05 90 02 39.

APPELANT ;

Comparaissant et concluant par le canal de Maître FLAN GOUEU G. LAMBERT, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, son conseil ;

D'UNE PART ;

ET : Monsieur KONE ELIE, Avocat de profession, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody les Deux plateaux, 01 BP 2641 Abidjan 01.

INTIME ;

GROSSE
EXPEDITION
Délivrée, le 04/03/2020
à Me KONE ELIE

Comparaissant et concluant en personne ;

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-Plateau statuant en la cause en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement Contradictoire N°889 CIV 3^{ème} F du 13/07/2015, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 28 septembre 2015, Monsieur CISSE LAMINE a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit cité Monsieur KONE ELIE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 27 novembre 2015 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cet exploit, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°2508 de l'année 2015 ;

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 14/06/2019 ;

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère publique en date du 16 février 2017 ;

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 BESSE SCHADRACK huissier de justice en date du 28 septembre 2015, Monsieur CISSE LAMINE interjette appel du jugement civil contradictoire n°889/2015 rendu le 13/07/2015 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

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

En la forme :

Rejette , tant l'exception de sursis à statuer soulevée par CISSE LAMINE que sa demande avant dire droit, tendant à la réalisation d'une mise en état ;

Déclare KONE ELIE irrecevable en son action dirigée contre OUATTARA AUGUSTIN pour défaut de qualité à défendre ;

Déclare toutefois, KONE ELIE recevable en son action en déguerpissement et démolition initiée à l'encontre de CISSE LAMINE ;

Au fond :

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de CISSE LAMINE de la parcelle de terrain urbain sise à Cocody II Plateau 8^{ème} Tranche Extension Sud Est, formant le lot n°126 îlot 14, objet du Titre foncier n°111.900 de Cocody ;

Ordonne la démolition aux frais de CISSE LAMINE, de toutes les constructions par lui érigées sur la parcelle de terrain urbain litigieuse ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant appel ;

Déboute KONE ELIE du surplus de sa demande ;

Condamne CISSE LAMINE aux dépens » ;

Au soutien de son appel, Monsieur CISSE LAMINE expose, qu'il a acquis le 25 février 2013, de Monsieur AKRE DANHO propriétaire terrien domicilié à ABOBO BAOULE, le lot n°126 îlot 14, issu du lotissement des Deux Plateaux 8^{ème} Tranche Extension SUD-EST ; qu'après l'acquisition dudit terrain, son nom fut inscrit dans le guide des attributions déposé au Ministère de la Construction ; qu'il mit son terrain en valeur ; que désireux de consolider ses droits sur ledit terrain, il introduit son dossier auprès du guichet unique du ministère de la Construction, mais grande fut sa surprise d'être informé que le terrain en cause a déjà fait l'objet d'une attribution par le Ministère à KONE ELIE ; qu'il faisait l'objet d'une assignation en déguerpissement et démolition de la part de Monsieur KONE ELIE ; que le premier juge ordonnait son déguerpissement et la démolition des constructions érigées sur le terrain ;

En réplique Monsieur KONE ELIE, intimé indique qu'il est propriétaire d'un terrain sis à Abidjan Cocody les deux-plateaux, 8^{ème} Tranche Extension ; qu'à l'issue de la chaîne foncière, il s'est vu délivrer le 16 août 2011 par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cocody, le Certificat de Propriété Foncière numéro 16000757 du 16 août 2011 ;

L'intimé ajoute qu'il a découvert avec stupéfaction un début de mise en valeur de son terrain effectué par Monsieur CISSE LAMINE ; qu'il l'informa de sa qualité de propriétaire et l'invitait à cesser toutes constructions sur le terrain ; que ce dernier refusait d'entendre raison ; que devant ce refus, il faisait constater cette voie de fait par exploit d'huissier et sommait encore Monsieur CISSE LAMINE d'avoir à cesser cette occupation sans droit ni titre, ainsi que ses constructions ; mais fondant sa qualité de propriétaire sur une attestation villageoise prétendue, Monsieur CISSE LAMINE a saisi le Ministre de la Construction aux fins d'annulation des actes émis sur le lot litigieux ; qu'en réponse, le Ministre a rejeté sa requête aux motifs que Monsieur KONE ELIE détient déjà le Certificat de Propriété Foncière n°16000757 du 16 août 2011 ;

DES MOTIFS DE LA DECISION ;

En la forme :

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a conclu ; qu'il sied de déclarer la décision contradictoire à l'égard de tous ;

Sur la recevabilité

Considérant que l'appel de CISSE LAMINE a été relevé selon les forme et délai légaux ; qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond :

Sur l'exception de sursis à statuer

Considérant que CISSE LAMINE fait grief à la décision du premier juge, aux moyens que celui-ci a déclaré sa demande dénuée de tout fondement, parce que sa demande de recours gracieux a été rejetée par le Ministre de la Construction, alors que le recours gracieux adressé au ministre s'inscrit dans la procédure du recours pour excès de pouvoir, dont il est la phase préliminaire ; qu'en cas d'échec de cette phase gracieuse s'ouvre pour le requérant la phase contentieuse devant la Chambre Administrative de la Cour Suprême ; que par requête en date du 03 avril 2015, il saisissait la Chambre Administrative de la Cour Suprême ; qu'il conclut que dans le cas d'espèce, il s'agit d'une véritable question préjudicielle qui s'impose, et le premier juge devait sursoir à statuer jusqu'à ce que la Cour vide sa saisine ; qu'en déclarant l'exception de sursis à statuer sans fondement, le premier juge a manifestement erré ; que sa décision mérite infirmation sur ce point ;

Considérant que KONE ELIE demande la confirmation du jugement aux moyens que, la demande d'annulation de son titre de Propriété devant le Ministre par le recours gracieux, s'est soldée par le refus du Ministre de la

Construction ; que l'intimé qui disposait de deux (2) mois pour saisir la Chambre Administrative à exercé ce recours 11 mois après ; que son recours est donc manifestement irrecevable ;

Sur ce :

Considérant que l'intimé KONE ELIE a produit au dossier, l'arrêt n°188 du 19 juillet 2017 de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ; que cet arrêt a déclaré irrecevable le Recours pour Excès de Pouvoir de Monsieur CISSE LAMINE ; qu'il y a lieu de dire la demande de sursis à statuer désormais sans objet ;

Sur le déguerpissement de monsieur CISSE LAMINE

Considérant que CISSE LAMINE fait grief à la décision du premier juge, aux moyens qu'il a décidé que Monsieur KONE ELIE en produisant un Certificat de Propriété est le véritable propriétaire du terrain, le déclarant par conséquent un occupant sans droit ni titre ; alors que c'est lui le véritable propriétaire du terrain litigieux ; qu'il est celui qui a son nom dans le guide de lotissement du village ; qu'il n'est pas un occupant sans droit ni titre ; qu'en outre il tient son droit du véritable propriétaire terrien, Monsieur AKRE DANHO ;

Considérant que KONE ELIE fait remarquer que là où il existe un Certificat foncier, une attestation d'attribution ne peut faire foi, surtout que suite au recours administratif préalable, le Ministre de la Construction a reconnu la régularité du Certificat de Propriété Foncière ; qu'en droit positif ivoirien, l'acquisition de la qualité de propriétaire foncier est constatée par un titre, en l'occurrence un Certificat de propriété Foncière ;

Sur ce :

Considérant qu'aux termes des dispositions des articles 2 et 3 de l'Ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la

propriété des terrains urbains « Toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme »..... « Le transfert de propriété sur un terrain urbain relevant du domaine de l'Etat est opéré par arrêté de concession définitive.

L'arrêté de concession définitive est obligatoirement publié au livre foncier » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que seul KONE ELIE détient un Certificat de propriété, que conformément à l'ordonnance ci-haut citée, il est le seul à prouver sa qualité de propriétaire sur le terrain querellé ; que CISSE LAMINE qui se prévaut d'une attestation villageoise, ne saurait revendiquer la qualité de propriétaire sur ledit terrain, surtout que, la Chambre Administrative de la Cour Suprême a déclaré son recours en annulation irrecevable, le Ministre de la Construction ayant au préalable rejeté son recours gracieux et confirmé le Certificat de Propriété de KONE ELIE ; qu'il y a lieu de confirmer la décision du premier juge qui a ordonné son déguerpissement ;

Sur la démolition des constructions de Monsieur CISSE LAMINE

Considérant que CISSE LAMINE reproche au premier juge d'avoir rejeté sa bonne foi et ordonné la démolition des constructions érigées sur le terrain ; que c'est en se basant sur son droit légitime de propriétaire, qu'il a construit sur le terrain, qu'au moment où il construisait en 2013, il n'avait pas connaissance du titre de KONE ELIE ; que sa bonne foi ne peut être remise en cause, de sorte que la mauvaise foi ne peut être retenue contre lui ;

Considérant que KONE ELIE rétorque que CISSE LAMINE ne peut valablement plaider sa bonne foi au moment où il érigeait des constructions sur sa parcelle ; qu'il a diligencé un constat par un huissier sur le terrain le 09 septembre 2013 ; qu'il ressort du procès-verbal dudit constat, que CISSE

LAMINE a été interpellé sur sa qualité de propriétaire ; qu'en outre le procès-verbal, fait ressortir que Monsieur OUATTARA collaborateur du conseil de CISSE LAMINE, a déclaré en présence de celui-ci que les recherches effectuées au cadastre révèlent que le terrain appartient à KONE ELIE, qu'il devait arrêter les travaux de construction ; que l'intimé n'a jamais remis en cause les déclarations de Monsieur OUATTARA ; qu'il sollicite la confirmation du jugement sur ce point ;

Sur ce :

Considérant que le premier juge a ordonné la démolition des constructions de CISSE LAMINE aux motifs « qu'il est constant comme résultant du procès-verbal de constat d'huissier de justice du 09 septembre 2013 que KONE ELIE a interpellé CISSE LAMINE sur sa qualité de propriétaire de la parcelle litigieuse Ce n'est pas en bon droit que CISSE LAMINE continue à occuper les lieux litigieux, en dépit de ladite interpellation valant mise en demeure d'avoir à suspendre les travaux de construction en cause » ; que le Tribunal en se déterminant par de tels motifs, n'a nullement violé les dispositions de l'article 555 du code civil, et sa décision doit être confirmée sur ce point ;

Sur l'exécution provisoire

Considérant que CISSE LAMINE reproche au premier juge d'avoir ordonné une exécution provisoire, aux motifs que le titre de propriété n'est pas contesté parce qu'il n'apporte pas la preuve d'un recours en annulation, alors qu'il conteste la lettre d'attribution acquis en fraude de ses droits et qui par conséquent a donné droit au Certificat de Propriété ;

Considérant que KONE ELIE souligne qu'il n'a jamais eu de contestation de son Titre de propriété ; que CISSE LAMINE n'a pu produire les preuves de sa saisine de la Chambre Administrative devant le Tribunal ; que c'est à bon droit que le premier juge a ordonné l'exécution provisoire ;

Sur ce :

Considérant qu'aux termes de l'article 145 du code de procédure civile « outre les cas où elle est prescrite par la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office, nonobstant opposition ou appel, s'il y a titre authentique ou privé non contesté » ;

Considérant que les recours exercés par CISSE LAMINE n'ont pu aboutir à l'annulation du Titre de propriété de KONE ELIE ; que dès lors ledit titre n'est pas contesté ; que l'exécution provisoire ordonnée par le premier juge doit être confirmée ;

PAR CES MOTIFS ;

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

En la forme :

Déclare recevable l'appel de CISSE LAMINE ;

Au fond :

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à la charge de CISSE LAMINE distrait au profit de Maître KONE ELIE, Avocat aux offres de droit.

*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° 00272868

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....20 JUIN 2019.....
REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 01
N° 276 Bord. 340/68
REÇU: Vingt quatre mille francs
.....
Le Chef du Domaine, de
Enregistrement et du Timbre

affoussibey

REÇU: vingt quatre mille francs
N°
REGISTRE AL. vol.
LE 20 JUIL 2018
ENREGISTRE AU FUREU
D.F.: 2.000 francs