

24.000 BO

MJ
N° 793
DU 23/11/2018

**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

2^{ème} CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 23 NOVEMBRE 2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

2^{ème} CHAMBRE

AFFAIRE :

- 1/M. ADOU GNANKPA MAXIMIN
- 2/ M. DJEDJRO BEUGRE JEAN-BAPTISTE
- 3/ M. N' DA BONI PIERRE & autres
- (ME CESAIRE KOICOU HANGBAN)**

- C/
- 1/ LA SCI T.G.P
 - 2/ MONSIEUR YEDESSE BRUNO
 - 3/ M. MEL DJIPRO MARCEL & autres
 - (ME ESMEL CALIXTE)**
 - (ME MOUSSA QUATTARA)**

La Cour d'Appel d'Abidjan, 2^{ème} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-trois Novembre deux mil dix-huit**, à laquelle siégeaient :

Madame **SORI HENRIETTE**, Présidente de chambre, PRESIDENTE ;

Madame **OUTTARA M'MAM** et Madame **N' GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY YAKOU MARIE-JOSEE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : 1/M. ADOU GNANKPA MAXIMIN ;

- 2/M. DJEDJRO Beugre Jean-Baptiste ;
- 3/M. N' DA Boni Pierre ;
- 4/ M. DJEDJRO Adigbo Jean- Claude ;
- 5/ ADOU Amari Ezéchiel ;
- 6/M.METCH Melagne Theodore ;
- 7/M. METCH Dede Alphonse Siméon ;
- 8/M. DJAFFA Louis ;
- 9/ M.MELEDJE Amissa Jean-Baptiste ;
- 10/M. GNAGNE Diby Jean- Baptiste ;
- 11/M. GNAGNE Yedagne André, tous majeurs nationalité Ivoirienne, Tous membres de la Génération M' BEDIE M' BOMON NIBGESSI de DJADJEM
- 12/ MISSE Ambroise ;
- 13/ LATTE Henri ;
- 14/ BINDE Lath Germain ;
- 15/ DIBY Martial ;
- 16/AGBA Jean – Marie ;
- 17/LATH Serges Gislain ;
- 18/ KRO Esso Philippe ;



19/ MELESSE Adou Alexandre ;
20/ AGNERO Guy ;
21/ GNAGNE Apka Thomas ;
22/ KASSOMBRE Christian ;
23/ OLLO Vivien ;
24/ ESSO Nomel Landry ;
25/ MEL Aristide ;
26/ GNAGNE N' guessan Théodore ;
27/AKMEL Laurent Bedi ;
28/ ACAJOU Yedoh ;
29/ AFFI Leonard ;
30/APKA Apka Charles ;
31/MEL Gatien ;
32/ APKA Michel Olivier ;
33/ ATTRI Apka Alexi ;
34/ SOB Sess Junior ;
35/ APKA Lath Charles ;
36/ AGNERO Moise, Majeurs, de nationalité
Ivoirienne, tous membres de la Génération ABRMAN de
DJADJEM,

37/ M'BADA N' dri Barthélemy ;
38/ GBOUGBO Lorrng Julien ;
39/ APKA Apkess Philippe ;
40/ NIANKOU Bedi Apka Jacob ;
41/ LIRNG Gnagne Barnabé ;
42/ LATH Djaman Jérémie ;
43/ AMNE Meledje Felix ;
44/ YEDE Essoh David ;
45/ AGNIMEL Ganga Daniel ;
46/ GBOUGBO Mel François ;
47/ DADE Outtou Victor ;
48/ESSO Gnagne Sylvestre ;
49/ AKADJE David ;
50/ AMARI Esmel Assurance ;
51/ MELEDJE Amari Thomas ;
52/ADJE Egue Esaie ;
53/ LATH Meledje Leandre ;
54/ ADJE Djobo Jacob ;
55/ APKA Apkess Daniel ;

56/ LATH Guillaume,
57/ APKA Gnagne bernabe,
58/ AGNERO Lorgn Christophe,
59/ MELEDJE Didier,
60/M' BADA Mebime,
61/ GNAGNE Pierre,
62/ASSOUA Hilaire,
63/ AGNERO Lath Jacob,
64/ GBADJI Essoh Adolphe, Majeurs, de nationalité Ivoirienne, Tous membres de la génération SETE de DJADJEM,

65/ APKA Gnagne Emmanuel,
66/ AGNERO Gnagne Augustin,
67/ ESSOH Nomel Jacques
68/ LATH Gnagne Daniel,
69/ APKA Apkro Laurent,
70/ MEMEL Djedje Henri,
71/MEMEL Gnagne Joseph,
72/ AKA Lambert,
73/ AGNERO Amari Raphael,
74/ LOBO André,
75/ EGUE Yedes Samuel,

76/ LIRNG Essais Pierre, Majeurs, de nationalité Ivoirienne, Tous Membres de la Génération BODJIL DE DJADJEM,

Représentés et concluant par Maître CESAIRE KOICOU HANGBAN, Avocat à la Cour, son conseil,

APPELANTS ;

D'UNE PART ;

ET: 1/LA SCI TGP, ayant son siège à Abidjan cocody les deux plateaux, 06 BP 1915 Abidjan 06 ;

2/ M. YEDESSE Bruno, Majeur demeurant à Dabou Djadjem ;

3/M. MEL Djipro Marcel, Majeur, demeurant à Dabou Djadjem ;

4/ M. AMADI Adou Antoine, né le 1^{er} Janvier 1954, demeurant à Dabou Djadjem ;

5/ Mme DJEDJRO Nome Martine, née le 1^{er} Janvier 1956, demeurant à Dabou Djadjem ;

6/ M. BOTI APKA Barthélemy, né le 1^{er} Janvier 1954, demeurant à Dabou Djadjem ;

7/ M. LASME N' broh Michel, né le 1^{er} Janvier 1954, demeurant à Dabou Djadjem ;

8/M. MELEDJE Mel Bruno, né le 1^{er} Janvier 1954 demeurant à Dabou Djadjem ;

9/ M. N' BADA Djadje Antoine, né le 1^{er} Janvier 1955 demeurant à Dabou Djadjem ;

10/ M. AGNERO Gnagne Augustin, né le 6 Juillet 1955 demeurant à Dabou Djadjem ;

11/ ESSI AHEPKA, né le 5 décembre 1955, demeurant à Dabou Djadjem, ;

INTIMES :

Représentés et Concluants par Maitres ESMEL CALIXTE et MOUSSA OUATTARA ;

D'AUTRE PART :

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance de Yopougon –Section de Dabou, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement civil N° 253 du 10 Octobre 2017 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date Mardi 14 Novembre 2014, les sieurs ADOU Gnankpa Maximin, DJEDJRO Beugre Jean-Baptiste DA Boni Pierre et 73 autres ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné La SCI TGP, Sieurs YEDESSE Bruno, MEL Djipro Marcel, AMADI Adou Antoine et 07 autres à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 29 décembre 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° 2062 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 22 juin 2017 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère public à qui été le dossier a été communiqué le 22 juin 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

En la forme ;

Statuer contradictoirement ;

Juger recevables monsieur ADOU Gnankpa MAXIMIN et consorts en leur appel interjeté le 14 novembre 2017 ;

Au fond ;

Avant –dire –droit ;

Ordonner le sursis à statuer jusqu' à ce que la chambre administrative de la Cour Suprême vide la saisine en ce qui concerne le recours en annulation introduit le 31 Aout 2017 par les appelants ;

Réserver les 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 23 Novembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi vingt-trois Novembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions du ministère public ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusion ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 14 novembre 2017 ADOU Gnankpa Maximin, DJEDJORO Beugré Jean-Baptiste, NDA Boni Pierre, DJEDJRO Adigbo Jean-Claude, ADOU Amari Ezeckiel, METCH Melagne Théodore, METCH Dede Alphonse Siméon, DJAFFA Louis, MELEDJE Amissa Jean-Baptiste, GNAGNE Diby Jean-Baptiste, GNAGNE Yedagne André, MISSE Ambroise, LATTE Henri, BINDE Lath Germain, DIBY Martial, AGBA Jean Marie, LATH Serges

Ghislain, KRO Esso Philippe, MELESS Adou Alexandre, AGNERO Guy, GNAGNE Apka Thomas, KASSOMBRE Christian, OLLO Vivien, ESSO Nomel Landry, MEL Aristide, GNAGNE N'guessan Théodore, AKMEL Laurent Bedi, ACAJOU Yedoh, AFFI Léonard, AKPA Apka Charles, MEL Gatien, AKPA Michel Olivier, ATTRI Akpa Alexis, SOB Sess Junior, AKPA Lath Charles, AGNERO Moïse, M'BADA N'dri Barthélemy, GBOUGBO Lorgn Julien, AKPA Akpess Philippe, NIANKOU Bedi Akpa Jacob, LORGN Gnagne Bernabé, LATH Djaman Jérémie, AMNE Melèdje Félix, YEDE Essoh David, AGNIMEL Ganga Daniel, GBOUGBO Mel François, DADE Outtou Victor, ESSO Gnagne Sylvestre, AKADJE David, AMARI Esmel Assurance, MELEDJE Amari Thomas, ADJE Egue Esaïe, LATH Meledje Léandre, ADJE Djobo Jacob, AKPA Akpess Daniel, LATH Guillaume, AKPA Gnagne Bernabé, AGNERO Lorgn Christophe, MELEDJE Didier, M'BADA Mebime, GNAGNE Pierre, ASSOUA Hilaire, AGNERO Lath Jacob, GBAGJI Essoh Adolphe, AKPA Gngagne Emmanuel, AGNERO Gnagne Augustin, ESSOH Nomel Jacques, LATH Gnagne David, AKPA Akpro Laurent, MEMEL Djedje Henri, MEMEL Gnagne Jacob, AKA Lambert, AGNERO Amari Raphael, LOBA André, EGUE Yedess Samuel et LORGN Essis Pierre, ayant pour conseil Maître César KOICOU HAGBAN, Avocat à la Cour ont relevé appel du jugement civil contradictoire n°253/2017 rendu le 10 octobre 2017 par la section de Tribunal de Dabou qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

- *Rejette les exceptions tirées du sursis à statuer et de la comparution des demandeurs à l'audience ;*
- *Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir ;*
- *Déclare l'action des demandeurs recevable ;*
- *Les y dit cependant mal fondés ;*
 - *Condamne les défendeurs aux dépens ;*

Au soutien de leur recours, ADOU Gnankpa Maximin et 75 autres exposent, qu'ils sont tous membres de la Collectivité de DJADJEM, quartier du village de Débrimou, dans la commune de Dabou ; A ce titre, ils sont tous propriétaires indivis des parcelles de terrains formant les lotissements dénommés WROD NORD, WROD SUD, LELAGNE 1 et 2 sis à DJADJEM pour engagés en 2006 au nom et pour le compte de la collectivité à l'effet de réaliser des projets immobiliers ;

Ils expliquent que YEDESS Bruno, MEL Djipro Marcel, AMARI Adou Antoine, DJEDJORO Nome Martine, BOTI Akpa Barthélémy, LASME M'broh Michel, MELEDJE Mel Bruno, N'BADA Dadge Antoine, AGNERO Gnagne Augustin et ESSI Ahekpa, tous ressortissants de DJADJEM, se prévalant de la qualité de propriétaires, ont signé le 21 avril 2015, un protocole d'accord par devant notaire donnant mandat exclusif à la SARL SCI TGP de représenter les propriétaires terriens et rechercher les financements nécessaires à la réalisation du projet immobilier ; Cependant, en dépit des termes dudit protocole d'accord, la société SCI TPG s'est faite délivrer en son nom propre, par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, un arrêté de concession définitive portant sur la parcelle de terrain d'une superficie de 226.172 m² sise à DJAD-WROD, commune de Dabou, objet du titre foncier n°1794 de la circonscription foncière de Dabou et a même entrepris de vendre au public les lots issus du morcellement de ladite parcelle ;

Ils relèvent que pour empêcher cette tentative de spoliation de leur patrimoine par la SCI TPG, ils ont saisi le Tribunal de Dabou d'une action en nullité du protocole d'accord et en revendication de propriété et parallèlement la chambre administrative de la Cour Suprême pour voir annuler l'arrêté de concession définitive délivré à ladite société ;

Ils font grief au jugement dont appel, d'avoir rejeté toutes leurs prétentions alors que d'une part, les signataires du protocole d'accord n'avaient ni la qualité, ni la capacité pour agir au nom et pour le compte de la collectivité de DJADJEM notamment d'opérer un quelconque transfert de propriété de ce bien indivis appartenant à toute la communauté au profit de la SCI TPG et d'autre part, il s'agissait d'une convention d'assistance et non de cession ;

Ils soutiennent à cet effet que les signataires du protocole d'accord ne sont pas propriétaires de la parcelle et n'ont reçu aucun pouvoir pour représenter la communauté ; que c'est ce qui explique que le Notaire instrumentaire de l'acte, ait exigé d'eux, sans succès, la production des titres de propriété ; que par ailleurs, le mandat donné à la SCI TGP par YEDESS Bruno et 9 autres est un mandat d'assistance dans la recherche des financements pour la réalisation des constructions et non un

mandat de cession dont s'est servi frauduleusement la SCI TGP pour se faire délivrer un arrêté de concession définitive (ACD) ; que la parcelle de terrain dont la propriété a été ainsi transférée n'est pas la propriété de YEDESS Bruno et 9 autres, de sorte que s'agissant de la vente de la chose d'autrui, la Cour est priée en application de l'article 1599 du code civil, de déclarer cette vente nulle ;

Ils sollicitent également l'infirmité du jugement et le sursis à statuer au motif qu'il se pose une véritable question préjudicielle en l'occurrence la légalité du titre de propriété dont se prévaut la SCI TGP, relevant de la compétence de la Chambre Administrative de la Cour Suprême qu'il a d'ailleurs sais i ;

En réplique, la SCI TGP, YEDESS Bruno et 9 autres, par le canal de leur conseil, Maître Moussa OUATTARA, Avocat à la Cour, expliquent que désireux d'initier une opération immobilière sur leur parcelle d'une contenance de 22 hectares, les « EB-EBOU », génération au pouvoir au quartier DJADJEM et gérante exclusive des terres, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire avec toutes les générations et les femmes ; qu'à l'issue de cette réunion, il a été donné mandat à leurs représentants, une dizaine de personnes pour agir en leur nom et pour leur compte relativement au patrimoine foncier, de sorte qu'il ne peut être valablement reproché aux signataires du protocole le défaut de qualité et de capacité pour agir ;

Ils font remarquer que l'article 7 du protocole d'accord, signé par devant Maître Joséphine NGUESSAN, Notaire à Abidjan, stipule que la société « s'engage à obtenir toutes les autorisations et documents administratifs nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière ;

Ils indiquent que s'agissant de la nullité du protocole d'accord invoqué par les intimés, en vertu de l'effet relatif des contrats, seules les parties contractantes peuvent en demander l'annulation ;

En tout état de cause, insistent-ils, la SCI TGP dispose d'un arrêté de concession définitive sur le lot litigieux qui lui confère la qualité de propriétaire que par conséquent, c'est donc à bon droit que le premier Juge a débouté ADOU Gnankpa Maximin et 75 autres de leur demande en déguerpissement ;

Le Ministère Public a conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision ;

YEDESS Bruno et 9 autres et la SCI TPG ont été représentés ;

Il convient de statuer par arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel ;

Il résulte des dispositions de l'article 325 du code de procédure civile que, le délai d'appel commence à courir du jour de la signification préalable, sauf si la loi en dispose autrement ;

Le jugement querellé n'a pas été signifié, de sorte que le délai pour interjeter appel, n'a pas couru ;

Il convient de déclarer ledit appel recevable ;

AU FOND ;

Sur le sursis à statuer ;

La question préjudicielle s'entend d'une question qui surgit à l'occasion d'un litige pendant devant une juridiction qui n'a pas compétence pour la trancher et dont la réponse est nécessaire au règlement de ce litige ;

En l'espèce, la réponse au contentieux de l'annulation de l'Arrêté de Concession Définitive porté devant la chambre administrative de la Cour Suprême n'est pas déterminante pour la résolution de l'instance en annulation du protocole d'accord pendante devant le premier juge ;

En tout état de cause, s'agissant d'un acte administratif bénéficiant du privilège de l'exécution d'office, l'Arrêté de Concession Définitive ne peut être suspendu tant qu'il ne fait pas l'objet d'une annulation administrative ou judiciaire ;

C'est donc à bon droit que le premier juge a rejeté cette demande ;

Sur la nullité du protocole d'accord ;

Il résulte des productions du dossier notamment de l'attestation de délégation de pouvoir en date du 19 janvier 2015 que YEDESS Bruno et 9 autres personnes ont reçu pouvoir des

propriétaires terriens du quartier DJADJEM du village de Débrimou pour agir au nom des membres de la collectivité de DJADJEM en ce qui concerne le projet de construction immobilière ;

Dès lors, qu'ils ont agi en vertu d'un mandat, il ne peut leur être valablement reproché le défaut de qualité pour agir au nom et pour le compte de la collectivité de DJADJEM ;

Par ailleurs, aux termes de l'article 1165 du code civil, les conventions n'ont d'effet qu'à l'égard des parties contractantes ; Ainsi l'action en nullité du protocole d'accord n'est ouverte qu'aux parties au contrat ;

En l'espèce, il ne ressort pas de l'examen du protocole d'accord notarié en date du 21 Avril 2015 produit au dossier, que les appelants sont signataires de ladite convention ;

Par conséquent, en application des dispositions ci-dessus citées, ils sont irrecevables en leur demande tendant à l'annulation du protocole d'accord ;

Sur la revendication de propriété et le déguerpissement

Suivant les dispositions de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013, fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, la pleine propriété des terrains urbains immatriculés au nom de l'état est conférée par un Arrêté de Concession définitive ;

En l'espèce la SCI TGP produit un titre de propriété sur la parcelle litigieuse, en l'occurrence l'arrêté de concession définitive n°16-9386/MCU en date du 07 Décembre 2016, objet du titre foncier n° 1794 de la circonscription foncière de Dabou ;

Cet arrêté consacre l'existence du droit réel dont elle bénéficie à l'opposé des appelants qui ne justifient d'aucun titre de propriété susceptible de faire naître à leur profit, un quelconque droit réel sur la parcelle litigieuse ;

Il sied dans ces conditions de déclarer ADOU Gnankpa Maximin et 75 autres mal fondés en leur appel et confirmer le jugement entrepris par substitution de motifs;

Sur les dépens

Les appelants succombent ; Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare l'appel de ADOU Gnankpa Maximin et 75 autres recevable ;

AU FOND

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement par substitution de motifs ;

Condamne aux dépens de l'instance ;

Le condamne aux dépens ;

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.

MS 00 28 28 10

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 03 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol..... 15 F°..... 35
N°..... Bord..... 070 197
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

0 2 MAY 200