

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU  
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE  
AUDIENCE DU MARDI 30 JUILLET 2019**

G-YS/M-ABNL

ARRET N°992  
DU 30/07/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

LA SOCIETE CIVILE DES  
PLANTATIONS DE TIASSALE  
dite SCPT  
(LE CABINET DE MAÎTRE  
ANTOINE GEOFFROY  
KONAN)

c/

1-LA SOCIETE MARIACANA  
2-LA SOCIETE GOMALE  
GROUP  
(LE CABINET DE MAÎTRE  
ANTOINE GEOFFROY  
KONAN)

3-L'ORGANISATION NON  
GOUVERNEMENTALE ADST  
(LA SCPA Me GOLE-ACKA et  
ASSOCIES)

4-BONI JOSEPH

5-TANOI KASSI AMBROISE  
(LE CABINET DE MAÎTRE  
ANTOINE GEOFFROY  
KONAN)

La Cour d'Appel d'Abidjan, quatrième Chambre Civile,  
Commerciale et Administrative séant au palais de Justice  
de ladite ville, en son audience publique ordinaire du  
mardi trente juillet deux mil dix-neuf à laquelle  
siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse  
LEPRY, Président de Chambre ;

PRESIDENT ;

Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse  
et Madame TOURE BIBA épouse OLAYE, Conseillers  
à la Cour,

Membres ;

Avec l'assistance de Maître YEO SIRIKI,

Greffier ;

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

ENTRE :

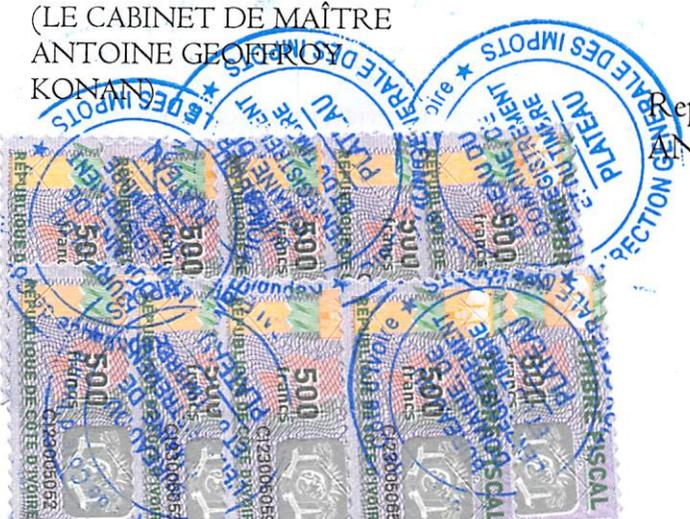
La Société Civile des Plantations de Tiassalé dite SCPT,  
ayant son siège à Abidjan, 01 BP 1419 Abidjan 01,  
agissant aux poursuites et diligences de Monsieur Jean  
Louis MATTEI, Administrateur Général ;

APPELANTE ;

Représentée et Concluant par le Cabinet de Maître  
ANTOINE GEOFFROY KONAN, Avocat ;

D'UNE PART ;

**GROSSE  
EXPEDITION**  
Délivrée, le 21/08/19  
à .....



Et :

- 1- La Société MARIACANA, ayant son siège social à Abidjan Cocody, 25 BP 602 Abidjan 25 ;
- 2- La Société GOMALE GROUP, SARL, ayant son siège social à Abidjan Yopougon quartier Millionnaire, Résidence Moh LONGON, lot N°3689, îlot 6, 32 BP 25 Abidjan 32 ;
- 3- L'Organisation Non Gouvernementale ADST, Association ayant son siège social à Abidjan 25 BP 625 Abidjan 25 ;
- 4- Monsieur BONI, Joseph, de nationalité ivoirienne, Pharmacien et Président de l'ONG ADST, domicilié à Tiassalé ;
- 5- Monsieur TANOHI Kassi Ambroise, né le 1<sup>er</sup> janvier 1945, à Tiassalé de KASSI TANOHI et e KOUAKOU Adjoua, de nationalité ivoirienne, Transporteur, domicilié à Tiassalé ;

INTIMES ;

Représentés et Concluant par les Cabinets de Maîtres ANTOINE GEOFFROY KONAN et GOLE-ACKA et ASSOCIES ;

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 : La Section Tribunal de Tiassalé statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement civil N°28252 du 30 octobre 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 05 mars 2019 de Maître M'BESSO ADEPO VICTOR Huissier de Justice à Abidjan, La Société Civile des Plantations de Tiassalé dite SCPT a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné, , La Société MARIACANA, La Société GOMALE GROUP, SARL, L'Organisation Non Gouvernementale ADST, Monsieur BONI Joseph et Monsieur TANOHI Kassi Ambroise, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 02 avril 2019 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 442 de l'année 2019 ;  
Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs 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 30 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 30 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

#### LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 10 juillet 2019 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier en date des 05 mars 2019, la Société Civile des Plantations de Tiassalé dite SCPT, ayant pour conseil, Maître Antoine Geoffroy KONAN, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement n°252 rendu le 30 octobre 2018 par la section de Tribunal de Tiassalé qui, dans la cause, s'est prononcée comme suit :

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

*Reçoit les respectives actions de la Société Civile des Plantation de Tiassalé et TANOH KASSI Ambroise ;*

*Dit la Société Civile des Plantations de Tiassalé partiellement fondée en son action ;*

*Dit qu'elle est propriétaire des terrains, objets des titres fonciers numéros 59 et 60 de Dabou, localisés en bordure de l'axe Tiassalé-Bacanda ;*

*Ordonne le déguerpissement de la Société MARIACANA, la société GOMALE GROUP, l'Organisation non gouvernementale ADST et BONI Joseph desdits terrains tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;*

*Ordonne également la cessation de trouble orchestré par ces derniers ;*

*Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;*

*Déboute la Société Civile des Plantations de Tiassalé du surplus de ses demandes ;*

*Dit TANOH KASSI Ambroise mal fondé en son action ;*

*L'en déboute ;*

*Laisse les dépens à la charge de TANOH KASSI Ambroise, la société MARIACANA, la société GOMALE GROUP, l'Organisation non gouvernementale ADST et BONI Joseph ; »*

Au soutien de son recours, l'appelante expose qu'elle propriétaire de deux terrains, faisant l'objet des titres fonciers numéros 59 et 60 de Dabou pour les avoir acquis depuis le 14 août 1962, sur lesquelles des constructions ont été érigées par la société GOMALE Group, la société MARIACANA et Monsieur BONI Joseph, président de l'ONG dénommé ADST ;

Elle ajoute qu'ayant assigné ces derniers en déguerpissement et en démolition desdites constructions, la section de Tribunal de Tiassalé, faisant partiellement droit à son action, l'a déboutée du chef de la démolition au motif que la preuve de leur mauvaise foi n'avait pas été rapportée en application de l'article 555 du code civil ;

Or, elle explique que lorsqu'elle a découvert que lesdites constructions avaient été entamées sur ses propriétés par les susnommés, voulant privilégier la voie du règlement amiable, elle les a approché et au cours des rencontres tenues avec les autorités administratives, elle leur a produit ses titres de propriété à l'effet d'obtenir l'arrêt desdits travaux, en vain ;

Pis, ils ont mis à profit la période consacrée à ce règlement amiable pour continuer les travaux en les empêchant violemment d'avoir accès à ces terrains, de sorte qu'alors que lesdits travaux n'étaient qu'au stade des fondations au premier semestre de l'année 2015,

en 2016, les murs étaient montés, tel qu'en attestent les procès-verbaux de constats d'huissier des 25 juillet 2015 et 27 juillet 2016 ;

Au surplus, poursuit-elle, Monsieur BONI Joseph et son ONG ADST vont user de malice pour obtenir, après avoir commencé ces travaux, un arrêté de concession définitive n°I5-4576/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO/SNS sur la parcelle de terrain sise à Tiassalé extension, commune de Tiassalé, d'une superficie de 515 166 m<sup>2</sup>, le 1<sup>er</sup> octobre le 1<sup>er</sup> octobre 2015 ;

Il s'en induit, selon l'appelante qu'ils ne peuvent bénéficier de la qualité de tiers de bonne foi, d'autant qu'il est flagrant qu'ils ont effectué les travaux en cause en sachant qu'ils n'avaient aucun droit de propriété, l'arrêté de concession définitive délivré à l'ONG ADST de Monsieur BONI Joseph ne l'ayant été qu'en octobre 2015, alors qu'ils avaient été informés de son droit de propriété sur les parcelles litigieuses ;

En effet pour elle, le tiers de bonne foi est celui qui était dans l'ignorance totale des vices ou des droits entachant son droit de construire sur le terrain ;

C'est pourquoi, elle sollicite que la Cour infirme la décision déferée sur ce point, et, statuant à nouveau, ordonne la démolition des constructions litigieuses ;

Par acte d'huissier des 1<sup>er</sup> mars 2019 et 04 mars 2019, Monsieur TANOHI KOUASSI Ambroise et l'Organisation Non Gouvernementale dite ONG-ADST, représentée par Monsieur BONI Joseph et ayant pour conseil, la Société Civile et Professionnelle d'Avocats dit SCPA GOLE-ACKA et Associés, ont également interjeté appel du même jugement aux fins d'obtenir son infirmation et ordonner une mesure d'enquête agricole ;

Pour soutenir leur appel, le premier fait valoir que la famille WANDJE ETTI, dont il est membre, originaire du village de Tiassalekro détient depuis plus d'un siècle des droits d'usage coutumier sur une parcelle de terrain à proximité dudit village qui a été exploitée par son grand-père YAO AKO KASSI et toute sa descendance de façon paisible et continue ;

Il précise que cette parcelle qui lui a été transmise par dévolution successorale et qu'il exploite depuis lors au su de toute la communauté villageoise de Tiassalekro et de ses voisins est d'une contenance de 219 ha tandis que celle revendiquée par la SCPT est de 206 ha répartie en deux blocs de 03 ha 09 ares et 203 ha formant les titres fonciers n°59 et 60 de la circonscription foncière de Dabou ;

Ainsi, il conclut que sur une superficie totale de 425 ha de terre, la SCPT ne détenant que 206 ha 09 ares, le reste lui reste acquis, de sorte que c'est en fraude de ses droits que cette société occupe la totalité de cette surface ;

Il estime qu'en n'ordonnant pas une expertise agricole obligatoire du fait de la proximité des deux parcelles dans un souci de manifestation de la vérité, le premier juge l'a complètement exproprié de sa parcelle et n'a pas donné de base légale à sa décision ; il réclame donc cette expertise aux fins de déterminer les superficies exactes et l'emplacement des différentes parcelles querellées ;

Pour sa part, l'ONG-ADST ayant pour président Monsieur BONI Joseph soutient qu'elle a acquis une parcelle de terre de 515,166 m<sup>2</sup> par le biais de Monsieur TANOHI KASSI Ambroise entre les mains de la famille YAO AKO KASSI, propriétaire coutumière dont les droits ont été reconnus par jugement n°34 du 17 mars 2009 de la section de Tribunal de Tiassalé, devenu définitif, faute de recours ;

Il allègue que cette parcelle sur laquelle il a obtenu un arrêté de concession définitive qui lui a transféré la propriété de ce terrain, n'est pas la même que celle revendiquée par la société SCPT ;

Il en déduit qu'en se basant uniquement sur l'arrêté n°18-00006/MCLAU/DAJC/KM/KYT-ca portant annulation de son arrêté de concession définitive, pour dire que cet arrêté révèle que le son titre foncier n°I 751 de Grand-Lahou chevauche les titres fonciers n°59, 60 et 61 de Dabou, alors que celui-là fait l'objet d'un recours gracieux en annulation devant le ministre de la construction et de

l'urbanisme, et ce sans attendre l'issue de ce recours, le premier juge n'a pas fait une saine appréciation de la cause ;

En tout état de cause, argue-t-il, seule la famille YAO AKO KASSI, représenté par Monsieur TANOH KASSI Ambroise, étant propriétaire coutumière, peut valablement demander son expulsion ; il sollicite tout de même une mise en état à l'effet d'entendre tout sachant sur la question et commettre un expert pour l'identification des parcelles dont s'agit ;

En seconde réplique, la SCPT soulève l'exception de connexité pour solliciter la jonction des appels interjetés en ce sens qu'ils ont été faits à l'encontre d'un seul et même jugement ;

Sur le fond, elle fait remarquer que l'arrêté de concession définitive de l'ONG-ADST ayant été annulé, la Cour prenant acte de cette annulation, dira eu égard au fait que cet arrêté est revêtu du privilège de l'exécution d'office que cette ONG n'a plus la qualité ni le droit d'agir en revendication de la parcelle de terre querellée ;

S'agissant de la localisation des parcelles en cause, elle signale que le jugement attaqué ayant constaté que la question de la situation géographique des susdites parcelles réclamées par chacune des parties avait été réglée par l'arrêté d'annulation en relevant en son visa n°II que le titre foncier n°I75I de Grand-Lahou chevauche les siens, ce constat émanant d'un acte du ministère de la construction et de l'urbanisme, organe compétent en Côte d'Ivoire en matière foncière, il doit faire foi ;

Par ailleurs, elle rappelle que l'expertise agricole faisant partie des mesures d'instruction dont la nécessité relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges, elle ne peut s'imposer au juge dès lors qu'une autre mesure d'instruction qu'est la mise en état a été ordonnée et exécutée, au cours de laquelle le premier juge a pu se déterminer à partir d'informations qui lui ont été fournies ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au ministère public, qui a conclu qu'il plaise à la Cour, ordonner une enquête agricole ;

### SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il convient de statuer par décision rendue contradictoirement ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que les appels de la Société Civile des Plantations de Tiassalé dite SCPT, de l'ONG ADST et de Monsieur TANOHI KASSI Ambroise sont recevables parce qu'interjetés dans le respect des prescriptions légales ;

### AU FOND

#### Sur l'exception de connexité excipée par la SCPT

Considérant que lorsque des affaires pendantes devant une même juridiction présentent un rapport tel qu'il paraît nécessaire de les juger ensemble, l'article 117 du code de procédure civile, commerciale et administrative permet, dans l'intérêt d'une bonne justice qu'elles soient jointes ;

Qu'il est constant qu'en la présente cause, Monsieur TANOHI KASSI Ambroise, la SCPT et l'ONG ADST ont relevé, par différents actes, appel à contre le même jugement relativement aux mêmes causes et pour le même objet, lesquels appels ont été enrôlés respectivement sous les numéros 299/I9, 442/I9 et 444/I9 ;

Qu'il y a lieu d'accueillir l'exception de connexité excipée par la SCPT et d'ordonner la jonction desdites causes pour qu'il soit statué par un même arrêt ;

#### Sur la demande d'une mesure d'enquête agricole et d'une mise en état

Considérant que la mise en état et l'enquête agricole sont des mesures de simple administration judiciaire dont l'opportunité est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond et qui ont vocation de permettre une instruction complète de l'affaire lorsque des zones d'ombres persistent après l'instruction à la barre ;

Qu'il ressort des éléments du dossier qu'une mise en état a été ordonnée et exécutée avec une descente sur les lieux litigieux par le juge de la mise en état, en première instance, lequel a reçu l'expertise technique de la direction régionale de la construction de l'AGNEBY-TIASSA relativement à la situation desdits lieux ;

Qu'il y a lieu de dire que ces mesures n'apparaissent plus nécessaires en la cause pour la solution du litige soumis à la Cour ;

#### Sur la demande en revendication de propriété

Considérant qu'il résulte des développements qui précèdent que le transport sur les lieux qui a été effectué par le juge de la mise en état avec l'appui technique des agents du ministère de la construction desdits lieux a conclu que les parties se disputaient la même parcelle de terre ;

Or, considérant qu'il est établi que cette parcelle de terre, qui a été acquise en vertu d'un acte authentique par la SCPT depuis le 18 septembre 1962 a fait l'objet des titres fonciers numéros 59 et 60 de la circonscription foncière de Dabou, créés à son profit ;

Qu'il s'en suit que ces terres ayant été immatriculées, elles ne relèvent plus du domaine foncier rural, de sorte que des droits d'usage coutumier ne pouvant valablement y être exercés, il appartient à celui qui en revendique la propriété de produire le titre établissant sa propriété ;

Considérant que dès lors, Monsieur TANOI KASSI Ambroise et l'ONG ADS n'ayant produit aucun titre légal pour le premier et dont le titre a été annulé pour la seconde, au contraire de la SCPT qui détient les titres fonciers sus indiqués, c'est à bon droit que le premier juge a reconnu sa propriété sur la parcelle de terre litigieuse ;

Qu'il y a lieu de confirmer sa décision sur ce point ainsi que sur les chefs subséquents de cessation de trouble et de déguerpissement de TANOI KASSI Ambroise, l'ONG ADST, Monsieur BONI Joseph, la société MARIACANA et la société GOMALE GROUP ainsi que tous occupants de leur chef de ladite parcelle ;

### Sur la demande en démolition des constructions y érigées

Considérant que pour débouter la SCPT de sa demande en démolition des constructions érigées sur sa parcelle de terre, objet du litige, le premier juge a présumé de la bonne foi des tiers constructeurs, au motif que leur mauvaise foi n'avait pas été mise en évidence au moment de l'acquisition ou de l'exploitation de cette terre ;

Mais considérant qu'il découle des circonstances de la cause notamment du fait qu'il n'a pas été discuté que lorsque les occupants de la susdite parcelle ont commencé les travaux de construction, ils ont été interpellés par la SCPT sur sa propriété de cette parcelle ;

Qu'en outre, il n'est pas non plus contesté que le litige étant ainsi né, la SCPT a initié des discussions avec les différentes parties concernées en présence des autorités administratives en vue d'un règlement amiable ;

Qu'il leur revenait, dans ces conditions, ayant eu connaissance du litige sur la propriété de ce terrain, d'attendre l'issue de son dénouement avant de poursuivre les constructions, ce qu'ils n'ont pas fait ;

Or, considérant qu'il est de principe qu'est de mauvaise foi, au sens de l'article 555 du code civil, celui, qui connaissant le caractère litigieux de son titre, construit sur un terrain dont il avait été reconnu propriétaire par ce titre dès lors que celui-ci était contesté, tel que cela a été le cas en l'occurrence de l'ONG ADST, qui a vu son titre annulé par la suite ;

Considérant qu'il s'infère de l'ensemble de tout ce qui précède, qu'en retenant en faveur des tiers constructeurs, la qualité de bonne foi, sans examiner si les circonstances de la cause leur permettraient de bénéficier d'une telle qualité, le premier juge n'a pas, sur ce point, pertinemment apprécié la cause ;

Considérant que selon l'article 555 alinéa 2 du code civil précité, « *Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux*

*frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. » ;*

Qu'il échet par conséquent, d'infirmer sa décision de ce chef pour, statuant à nouveau, ordonner la démolition des constructions érigées par l'ONG ADST et Monsieur BONI Joseph, la société GOMALE Group et la société MARIACANA sur la parcelle de terrain dont s'agit, à leurs frais ;

#### Sur les dépens

Considérant que l'ONG ADST, Monsieur BONI Joseph, la société GOMALE Group et la société MARIACANA ayant succombé, il sied de les condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

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

Déclare Monsieur TANOHO KOUASSI Ambroise, l'Organisation Non Gouvernementale dite ONG-ADST représentée par Monsieur BONI Joseph et la Société Civile des Plantations de Tiassalé dite SCPT recevables en leurs appels ;

Ordonne la jonction des causes numéros 299/I9, 442/I9 et 444/I9 ;

Dit les appels de Monsieur TANOHO KOUASSI Ambroise et de l'Organisation Non Gouvernementale dite ONG-ADST représentée par Monsieur BONI Joseph mal fondés ;

Les en déboute ;

En revanche, dit la Société Civile des Plantations de Tiassalé dite SCPT bien fondée en son appel ;

Infirme le jugement attaqué en son point relatif à la démolition des constructions litigieuses ;

#### Statuant à nouveau

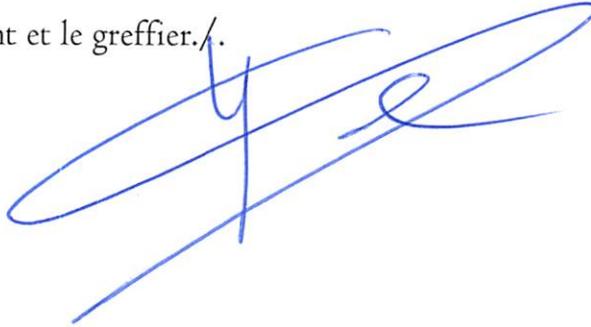
Ordonne la démolition des constructions érigées sur la parcelle de terrain, objet du litige, par l'ONG ADST et Monsieur BONI Joseph, la société GOMALE Group et la société MARIACANA à leurs frais ;

Confirme le jugement n°252 rendu le 30 octobre 2018 par la section de Tribunal de Tiassalé en ses autres dispositions ;

Condamne TANOHI KASSI Ambroise, l'ONG ADST et Monsieur BONI Joseph, la société GOMALE Group et la société MARIACANA aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le greffier./.



N103397 55

**D.F: 24.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le **14 AOUT 2019**

REGISTRE A. J. Vol. **118** F° **22**

N° **103397** Bord **118 / 22**

**REÇU : Vingt quatre mille francs**

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

