24.00

CSO
N°916
DU 19/7/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3ème CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AFFAIRE:
Monsieur COULIBALY Abdoulaye
Maître KPAKOTE Tété Ehimomo

C/

Monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste
Monsieur AKRE Sagbou Julien
Cabinet Maître Josiane KOFFI-BREDOU

GROSSE EXPEDITION
Délivrée, le 3/12/2019
à Me Josiane Koffi-Bredou

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 19 JUILLET2019

La troisième chambre civile et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi dix neuf juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur N'DRI Kouadio Maurice, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur COULIBALY Abdoulaye, né le 31 décembre 1982 à Dogofry Région Kolikoro (Mali), Malien, Commerçant, fils de Chelcna COULIBALY et de Kandia NIAKATE, domicilié à Abidjan Treichvile ;

APPELANTE ;

Représenté et concluant par Maître KPAKOTE Tété Ehimomo, Avocat à la Cour leur conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste, né le 22 août 1954, Ivoirien, Magistrat, domicilié à Abidjan Cocody Ambassade, lot 42, 01 BP 6554 Abidjan 01 ;

Représenté et concluant par Maître Josiane KOFFI-BREDOU, avocat à la Cour, son conseil ;

Monsieur AKRE Sagbou Julien, né le 20 juillet 1964 à Abobo Baoulé, Vitrier, domicilié à Abobo Baoulé, 28 BP 579 Abidjan 28 ;

Comparant et concluant en personne ;

INTIMES ;
D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile a rendu

le jugement n°1450 CIV 3ème F du 23 juillet 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 29 novembre 2018, Monsieur COULIBALY Abdoulaye, déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Messieurs SEKA Adon Jean-Baptiste et AKRE Sagbrou Julien à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 18 janvier 2019, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°12 de l'an 2019 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 24 mai 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 05 avril 2019 a requis qu'il plaise à la Cour :

Recevoir l'appel de Monsieur COULIBALY Abdoulaye ;

L'y dire cependant mal fondé et l'en débouter ;

Confirmer le jugement entrepris en tous ses points ;

Mettre les dépens à la charge de COULIBALY Abdoulaye ;

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 vendredi 19 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 19 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier de la procédure ;
Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 29 novembre 2018, monsieur COULIBALY Abdoulaye a attrait messieurs SEKA Adon Jean-Baptiste et AKRE Sagbrou Julien devant la Cour d'Appel

d'Abidjan pour entendre infirmer le jugement n°1450 du 23 juillet 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

«*Vu le jugement ADD n°1176/2018 du 04 juin 2018 ;*

Déclare l'opposition de monsieur COULIBALY Abdoulaye et l'intervention forcée de monsieur AKRE Sagbrou recevables;

Dit cependant l'opposition de monsieur COULIBALY Abdoulaye mal fondée ;

L'en déboute ;

Déclare en conséquence que monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste est propriétaire de la parcelle formant le lot n°29 de l'îlot n°4 du lotissement des II Plateaux Djibi Nord sis à Cocody, objet du titre foncier n°121.972 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur COULIBALY Abdoulaye de ladite parcelle qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne la démolition aux frais de monsieur COULIBALY Abdoulaye, des constructions qui y ont été édifiées de son chef ;

Dit que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire ;

Met les dépens à la charge de monsieur COULIBALY Abdoulaye; »

Monsieur COULIBALY Abdoulaye explique qu'il est propriétaire d'une parcelle de terrain située à Abidjan Cocody II Plateaux Djibi Nord, lot n°29 îlot n°4 ;

Qu'il y a bâtit des constructions et s'acquitte régulièrement des impôts ;

Il précise qu'il a acquis ce terrain des mains de monsieur AKRE Sagbrou et que c'est pendant qu'il entreprenait des démarches administratives afin de consolider ses droits qu'il s'est vu notifier un jugement de défaut n°174/CIV 3ème F rendu le 22 janvier 2018 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ordonnant son déguerpissement de la parcelle litigieuse et la démolition des constructions au motif que monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste en est le propriétaire ;

Pour se défendre, il a formé opposition contre ledit jugement et a assigné monsieur AKRE Sagbrou en intervention forcée et en déclaration de jugement commun ;

Au cours de la procédure énonce-t-il, monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste a produit un arrêté de concession définitive établi à son profit et portant sur le lot n°29 îlot 04 de Cocody Djibi Nord ;

Face à cette situation, il a saisi le Ministre de la Construction d'un recours gracieux en annulation de ce titre de propriété ;

Il fait savoir que dans ses écritures du 25 juin 2018, monsieur AKRE Sagbrou a fait connaître sa volonté d'exercer un recours gracieux également contre l'arrêté de concession définitive détenu par monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste ;

Monsieur COULIBALY Abdoulaye poursuivant, fait valoir qu'il n'a pas eu droit à un procès équitable parce que le sursis à statuer s'imposait en l'espèce ;

Il fait observer que monsieur AKRE Sagbrou et lui-même ont sollicité le sursis à statuer dans l'attente de l'issue de ces recours ;

Qu'en dépit de leurs recours, le tribunal s'est hâté de vider sa saisine ;

Que par là, le tribunal a violé l'article 6 de la constitution qui prescrit que toute personne a droit à un procès équitable ;

Que le tribunal a par ailleurs omis de statuer sur leur demande visant à surseoir à statuer ;

Il continue en disant que monsieur AKRE Sagbrou julien duquel il tient ses droits, est détenteur d'une lettre du Ministère de la Construction du 08 août 2008, d'un rapport de visite de chantier dudit Ministère et d'un arrêté modificatif du 30 juillet 2002 portant sur le lot litigieux qui prouvent sa propriété sur la parcelle litigieuse;

Il estime dans ces conditions que c'est en fraude de ses droits que monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste a acquis son titre de propriété;

Subsidiairement, monsieur COULIBALY Abdoulaye allègue que le lot que revendique monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste est distinct du sien car le numéro du titre foncier et la superficie de leurs lots diffèrent;

Que son lot a une contenance de 452m², titre foncier n°358 tandis que le lot de monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste a une contenance de 510m², titre foncier n°121.972 de Bingerville ;

Il argue enfin qu'il est de bonne foi car il a acquis le lot litigieux des mains de monsieur AKRE Sagbrou sur présentation des actes administratifs cités précédemment ;

Pour toutes ces raisons, il prie la Cour d'infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau : ordonner le sursis à statuer dans l'attente des recours administratifs exercés contre l'arrêté de concession définitive de monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste et subsidiairement déclarer celui-ci mal fondé en sa

demande de revendication de propriété, déguerpissement et démolition ;

Condamner monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste aux dépens distraits au profit de maître KPAKOTE TETE Ehimomo avocat à la Cour aux offres de droit ;

Monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste répliquant, expose à son tour que le 18 octobre 2004, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme lui a attribué le lot n°29 îlot 4 situé à Cocody-Angré (Djibi Nord) ;

Qu'aussitôt, il a entamé auprès de l'administration, la procédure afin d'obtenir l'arrêté de concession définitive dudit lot ;

Qu'après avoir franchi toutes étapes, il lui a été délivré le 26 février 2015 l'arrêté de concession définitive n°15-1122 du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme;

Que c'est alors qu'il a constaté que l'appelant a construit sur son lot un immeuble de type R+3 ;

Que n'ayant pas pu rencontrer l'appelant en dépit de ses démarches amiables auprès du gérant de l'immeuble le nommé CAMARA, il saisi le tribunal d'Abidjan d'une action en revendication de propriété, déguerpissement et démolition ;

Que le tribunal suivant jugement contradictoire du 22 janvier 2018 a fait droit à sa demande ;

Qu'à la requête de l'appelant qui a prétexté que le jugement susdit est un jugement de défaut, une ordonnance n°1279/2018 portant rectification du jugement n°174/CIV 3ème F du 22 janvier 2018 a été rendue à cet effet;

Que sur l'opposition de monsieur COULIBALY Abdoulaye, le tribunal vidant sa saisine a rendu le jugement querellé ;

Monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste fait remarquer que le tribunal connaissait parfaitement la cause puisqu'il est celui la même qui a rendu la décision ayant fait l'objet d'opposition ;

Et puis, selon lui les délais des renvois étaient raisonnables car ils donnaient toute la latitude aux parties de faire valoir leurs moyens de défense ;

Il ajoute qu'estimant les recours administratifs incongrus, il s'est limité relativement à ce point, à faire des observations orales à la barre ;

Il considère par conséquent que c'est à tort que l'appelant fait grief au premier juge de ne pas avoir eu droit à un procès équitable ;

Relativement au sursis à statuer, il affirme qu'il a relevé dans ses observations orales qu'un acte administratif jouit du principe du privilège du préalable et qu'en vertu de ce principe

tout recours contre un acte administratif ne suspend pas l'exécution dudit acte ;

Sur ce fondement, la présente procédure ne pouvait pas être suspendue pour cause de recours administratifs qui d'ailleurs ont été jugés irrecevables pour cause de forclusions ;

Au surplus prétend-t-il, la demande de sursis à statuer n'est point valide puisque l'arrêté de concession définitive critiqué a été pris par le Ministre de la Construction en conformité avec les lois en vigueur de sorte qu'il ne souffre d'aucune irrégularité ;

Dès lors, sa propriété sur le lot litigieux est bien établi ;

Monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste termine en disant que son lot est le même que celui que revendique l'appelant et prie la Cour de ce siège de constater que l'état foncier délivré par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques en date du 17 mai 2017 mentionne bien 452m² comme étant la contenance du lot n°29 îlot n°4 situé à Cocody Angré Djibi Nord ;

En somme, il sollicite la confirmation du jugement attaqué ;

Il argue au reste, que monsieur COULIBALY Abdoulaye est de mauvaise foi car bien qu'ayant conscience qu'il n'avait pas la pleine propriété du lot encore moins un permis de construire, il a érigé sur le lot litigieux un immeuble ;

Monsieur AKRE Sagbrou n'a ni comparu ni conclu ;

Conformément à la loi, la cause a été communiquée au Ministère Public qui, dans ses conclusions en date du 13 juin 2019 a requis la confirmation du jugement querellé ;

LES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Monsieur AKRE Sagbrou a été assigné à personne tandis que messieurs COULIBALY Abdoulaye et SEKA Adon Jean-Baptiste ont comparu et conclu ;

Il convient dans ces conditions de statuer contradictoirement ;

En la forme :

Sur la recevabilité

Monsieur COULIBALY Abdoulaye a relevé appel dans les formes et délais légaux ; il ya lieu de le recevoir en son action.

Au fond :

Sur le sursis à statuer

Monsieur COULIBALY Abdoulaye qu'il n'a pas eu droit à un procès équitable car le tribunal ignorant son recours gracieux n'a pas ordonné le sursis à statuer qui pourtant s'imposait en l'espèce et qu'il a expressément sollicité;

Il ressort de l'examen du jugement entrepris que le tribunal a, suivant jugement avant dire droit n°1176 CIV 3F du 04 juin 2018, rejeté la demande de suspension des poursuites sollicitée par l'appelant et les exceptions par lui soulevées, avant de déclarer recevables ses demandes principale et en intervention forcée ;

Il apparaît ainsi que le premier juge n'a pas omis de statuer sur ce chef de demande comme le prétend l'appelant ;

De plus, l'appelant ne justifie pas au regard des pièces qu'il produit en cause d'appel qu'il a été empêché d'une quelconque façon par le premier juge, de faire valoir ses moyens et prétentions ;

Au demeurant, il ya lieu de faire observer que la décision du juge de surseoir à statuer relève de l'appréciation souveraine de celui-ci qui selon les circonstances de la cause peut estimer ladite mesure nécessaire ou pas;

Dès lors, il ya lieu de déclarer l'appelant mal fondé en ses prétentions et l'en débouter ;

Sur la demande en déguerpissement et démolition des constructions

Monsieur COULIBALY Abdoulaye allègue que monsieur AKRE Sagbrou qui lui a cédé l'immeuble litigieux disposait de titres de propriété sur la parcelle querellée de sorte que c'est en fraude à ses droits qu'un arrêté de concession définitive a été délivré à l'intimé ;

Il est exact que l'article 9 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains dispose que « la pleine propriété des terrains urbains immatriculés au nom de l'Etat est conférée par un arrêté de concession définitive ;

Il est constant en l'espèce que seul l'intimé justifie d'un arrêté de concession définitive sur le lot n°29 îlot n°4 d'une contenance de 452m² situé à Cocody Angré Djibi Nord ;

En effet, les documents qu'excipent l'appelant à savoir : une lettre du Ministère de la Construction du 08 août 2008, un rapport de visite de chantier dudit Ministère et un arrêté n°12-0011/MCAU/DGUF/DU/SDAF du 14 août 2012 portant modification de l'arrêté n°05390/MCU/DU/SDAF du 23

décembre 2005 modifiant l'arrêté n°2854/MCU/DU/SDAF du 30 juillet 2002 approuvant le morcellement de la parcelle de monsieur AKE René sise à Cocody Angré et approbation du plan de morcellement dénommé « Cocody Deux-Plateaux Djibi Nord(parcelle de monsieur Akré SAGBROU) », ne prouvent pas sa propriété sur la parcelle litigieuse en considération de la disposition précitée ;

C'est par conséquent à juste titre que le premier juge a affirmé que monsieur SEKA Adon Jean-Baptiste est propriétaire de la parcelle litigieuse ;

Etant donné que la propriété est le droit de jouir et de disposer du bien de la manière la plus absolue ;

Il ya lieu de confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a ordonné le déguerpissement de monsieur COULIBALY Abdoulaye de la parcelle litigieuse formant le lot n°29 îlot n°4 d'une contenance de 452m² situé à Cocody Angré Djibi Nord tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef et la démolition aux frais de l'appelant des constructions qui y sont édifiées vu qu'il ne démontre nullement sa bonne foi par la production de pièces probantes;

Sur les dépens

Monsieur COULIBALY Abdoulaye succombant ; il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit monsieur COULIBALY Abdoulaye en son appel;

Au fond :

L'y dit mal fondé ;

Le déboute de ses prétentions ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne monsieur COULIBALY Abdoulaye aux dépens.

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.

N: 023 97 66

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 SEPT 2019
REGISTRE A.J. Vol.... F°....
N°.... Bord....
REÇU : Vingt quatre mille francs

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