

G.P.  
3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

27-11-19  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

-----  
TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE  
-----

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
N°826/2019  
DU 05/07/2019  
R.G. N°557/2017

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 05 JUILLET 2019

18000  
La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi cinq juillet deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

**A F F A I R E :**

Madame BAGAYAN  
ADJARATOU  
(Me PATRICE D. GUEU)

-Madame TIENDAGA GISELE, Président de Chambre, Président ;  
-Messieurs KOUAME GEORGES et N'DRI KOUADIO MAURICE, Conseillers à la Cour, Membres ;

C/  
Messieurs TCHEPO  
JOACHIM & ABETO  
REMY  
(Me GOBA OLGA)

Avec l'assistance de Maître GOURE BI ZAOU LI PATRICE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;  
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

**ENTRE :**

-Madame BAGAYAN ADJARATOU, née le 06 juin 1969 à Abobo-Bingerville, de nationalité ivoirienne, gérante immobilière, domiciliée à Abidjan-Cocody Angré Cité Soleil 3, 13 B.P. 604 Abidjan 13 ;

**APPELANTE ;**

Représentée et concluant par Maître PATRICE D. GUEU, Avocat à la Cour ;

**D'UNE PART ;**

**Et :**

1°)-Monsieur TCHEPO JOACHIM, né le 07 octobre 1955 à Abobodoumé, de nationalité ivoirienne, Fonctionnaire à la retraite, demeurant à Attécoubé Abobodoumé ;

2°)-Monsieur ABETO REMY, né le 1<sup>er</sup> janvier 1952 à Anonkoua-Kouté, de nationalité ivoirienne, demeurant à Attécoubé Abobodoumé ;

**INTIMES ;**

Représentés et concluant par Maître GOBA OLGA, Avocate à la Cour ;

**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 ;



**GROSSE  
EXPEDITION**  
Delivrée, le 21/06/2020  
à Me Goba Olga

**FAITS:** Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Yopougon, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance contradictoire n°157R du 07/02/2017, non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter;

Par exploit d'appel en date du 31 mars 2017, **Madame BAGAYAN ADJARATOU** a interjeté appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné **Messieurs TCHEPO JOACHIM** et **ABETO REMY** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 14 avril 2017 pour entendre infirmer ladite ordonnance en toutes ses dispositions;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°557 de l'année 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites ;

Le Ministère Public a déposé ses conclusions écrites ;

**DROIT :** En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

Revenue après les conclusions écrites du Ministère public, la cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 05 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 05 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

#### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### **EXPOSE DU LITIGE**

Par acte d'huissier en date du 31 Mars 2017, madame Bagayan Adjaratou a attiré messieurs Tchepo Joachim et Abeto Remy devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer l'ordonnance de référé contradictoire n° 157 R rendue le 7 Février 2017 par La juridiction des référés du Tribunal de première instance de Yopougon qui a statué

ainsi qu'il suit : « Renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent et vu l'urgence ;

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée par la défenderesse ;

Déclarons irrecevable l'action des membres de la famille Atchado d'Abobo-Doumé ;

Déclarons recevable l'action de Tchepo Joachim et Abeto Remi ;

La disons partiellement fondée ;

Ordonnons l'arrêt des travaux entrepris par Bagayan Adjaratou sur les lots attribués aux demandeurs ;

Assortissons ladite mesure d'une astreinte de 50 000 francs CFA par acte à compter de la signification de ladite décision ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse ; »

Au soutien de son appel, madame Bagayan Adjaratou expose qu'elle a érigé une clôture pour protéger l'enceinte de son site de seize lots sis à Yopougon Santé, sur lequel, elle a bâti un établissement scolaire ;

Elle affirme qu'elle détient sur lesdits lots, les certificats de propriété n° 02003326 et 02003327 à lui délivrés le 6 Mars 2009 par l'administration Ivoirienne ;

Elle indique qu'alors que les vérifications topographiques montrent clairement qu'elle n'occupe pas les lots n° 432 îlot 43 et 441 îlot 45 revendiqués par respectivement par messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy, ceux-ci ont saisi en cessation de travaux, la juridiction des référés du tribunal de première instance de Yopougon qui, vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Elle estime que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

En effet, elle fait savoir que l'action initiale de messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy doit être déclarée irrecevable pour défaut d'intérêt pour agir en justice, motifs pris de ce qu'elle n'a entrepris aucune construction sur les lots n° 432 îlot 43 et 441 îlot 45 qu'ils revendiquent ;

Mieux, fait-elle valoir, sur le lot n° 441 îlot 45 est bâti une station d'essence par un tiers dont elle ignore l'identité ;

Ainsi, précise-t-elle, n'occupant pas les lots revendiqués par les intimés, le premier juge ne pouvait à bon droit lui demander l'arrêt des travaux où elle ne les avait jamais entrepris ;

9

Elle ajoute que n'étant débitrice d'aucune obligation envers les intimés, puisqu'elle n'occupe pas leurs lots, l'astreinte n'a pas lieu d'être ;

Elle sollicite par conséquent l'infirmité de la décision entreprise, de sorte que statuant à nouveau, la Cour au principal déclare irrecevable l'action de messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy pour défaut d'intérêt pour agir en justice et au subsidiaire les déboute de leur action en cessation de travaux ;

Pour leur part, messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy font valoir que par arrêt n° 96 rendu le 25 Mai 2016, la chambre administrative de la Cour Suprême a déclaré recevable l'action de la famille Atchado d'Abobo-Doumé, de sorte que le premier juge en déclarant irrecevable l'action de ladite famille pour défaut de capacité pour agir a fait grief à une décision rendue par une juridiction supérieure, violant ainsi les dispositions de l'article 222 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Ils font savoir qu'ils ont bien intérêt pour agir en justice, puisque l'appelant a entrepris des travaux sur des lots leur appartenant, de sorte que non seulement leur action est recevable mais est aussi bien fondée ;

Ils précisent que l'arrêt précité a annulé les certificats de propriété détenus par madame Bagayan Adjaratou ;

Ils sollicitent par conséquent la réformation du jugement entreprise, de sorte que la Cour déclare recevable l'action de la famille Atchado et confirme le jugement entreprise pour le surplus ;

Le Ministère Public dans ses conclusions en date du 10 avril 2018 a requis la réformation de la décision entreprise, déclarer la famille Atchado recevable en son action, confirmer pour le surplus ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Les intimés ont conclu ;

Il sied donc de statuer contradictoirement ;

#### **Sur la recevabilité des appels principal et incident**

Les appels, principal de madame Bagayan Adjaratou et incident de messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy ont été introduits conformément à la loi ;

*(Handwritten mark)*

En l'espèce, Messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy sont attributaires de lots sur lesquels, ils affirment que la défenderesse a entrepris des constructions ;

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative, « Toute personne, physique ou morale peut agir devant les juridictions de la République de Côte d'Ivoire, en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit ; »

Messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy font savoir qu'ils ont bien intérêt pour agir en justice, puisque l'appelante a entrepris des travaux sur des lots leur appartenant ;

Madame Bagayan Adjaratou sollicite que l'action initiale de messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy soit être déclarée irrecevable pour défaut d'intérêt pour agir en justice, motifs pris de ce qu'elle n'a entrepris aucune construction sur les lots n° 432 lot 43 et 441 lot 45 qu'ils revendiquent ;

**Sur la recevabilité de l'action de messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy**

Ainsi, le premier juge en déclarant irrecevable l'action de la famille Atchado pour défaut de capacité pour agir en justice a fait grief à une décision rendue par une juridiction supérieure, violant ainsi les dispositions de l'article précité ; Il sied donc d'infirmen l'ordonnance entreprise sur ce point et statuant à nouveau, déclarer recevable l'action de la famille Atchado d'Abobo-Doumé ;

Il est acquis aux débats que suivant l'arrêt n°96 rendu le 25 Mai 2016, la Chambre Administrative de la Cour Suprême a déclaré recevable l'action de la famille Atchado d'Abobo-Doumé ;

Aux termes de l'article 222 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative, « Les ordonnances de référé ne peuvent faire grief à une décision rendue par une juridiction supérieure. » ;

Messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy font grief au premier juge d'avoir déclaré irrecevable l'action de la famille Atchado d'Abobo-Doumé et sollicite l'infirmation de l'ordonnance attaquée sur ce point ;

**Sur l'appel incident**

**AU FOND**

Il sied donc de les recevoir ;

Ainsi, étant détenteurs d'un droit qu'ils entendent voir protéger, ils ont bien intérêt pour agir en justice ;

C'est donc à bon droit que le premier juge a déclaré recevable l'action de Messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy ;

Il sied par conséquent de rejeter cette fin de non-recevoir soulevée par l'appelante et confirmer l'ordonnance entreprise sur ce point ;

#### **Sur la demande d'arrêt des travaux**

Madame Bagayan Adjaratou affirme qu'elle n'occupe pas les lots n° 432 îlot 43 et 441 îlot 45 revendiqués par les intimés, de sorte que le premier juge s'est mépris en ordonnant l'arrêt de travaux qu'au reste elle n'a jamais entrepris ;

Il est acquis aux débats qu'en vertu de l'arrêt n° 96 du 25 Mai 2016, la Chambre Administrative de la Cour Suprême a annulé tous les titres de propriété détenus par madame Bagayan Adjaratou sur les lots litigieux, sur lesquels elle a érigé des constructions;

L'appelante ne disposant dès lors d'aucun droit d'occupation des parcelles querellées, c'est à bon droit que le premier juge a ordonné l'arrêt des travaux de construction d'une clôture qu'elle y a entrepris;

Il sied donc de confirmer l'ordonnance entreprise sur ce point ;

#### **Sur l'astreinte**

Il est constant qu'alors que l'arrêt précité de la Chambre Administrative de la Cour Suprême lui a été signifiée, Madame Bagayan Adjaratou n'a cessé de réaliser des travaux de constructions sur les lots qui lui ont été retirés démontrant par là sa mauvaise foi;

C'est donc à bon droit que le premier juge a assorti la mesure d'arrêt des travaux d'une astreinte de 50 000 francs CFA par acte à compter de la signification de la décision entreprise ;

Il sied donc de confirmer l'ordonnance entreprise sur ce point ;

#### **Sur les dépens**

Madame Bagayan Adjaratou succombe ;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

Déclare Madame Bagayan Adjaratou et messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy recevables respectivement en leur appel principal et incident ;

Dit Madame Bagayan Adjaratou mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit messieurs Tchepo Joachim et Abeto Rémy, appelants incidents bien fondés ;

Réformant :

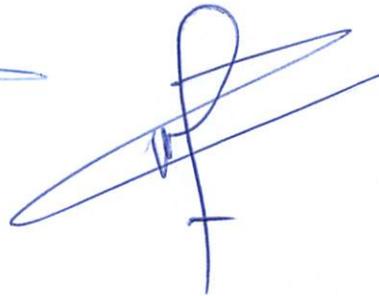
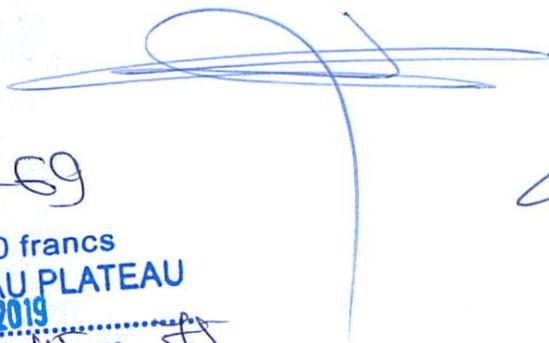
Déclare la famille Atchado d'Abobo-Doumé recevable en son action ;

Confirme l'ordonnance entreprise pour le surplus ;

Condamne Madame Bagayan Adjaratou aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3<sup>ème</sup> chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les, jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.



MB0339769

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 09 OCT 2019  
REGISTRE A. J. Vol..... F°  
N°..... Bord.....

REÇU: Dix huit mille francs

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

