

CSO  
N° 783  
DU 28/6/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE et  
COMMERCIALE

**AFFAIRE :**

Monsieur YAMIEN  
Dékassel  
Maître ESSOUO Serge  
Maître KONAN Achille

C/

Madame TOPE Akouba  
Marie  
SCPA ADOU & BAGUI

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE  
17 OCT 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE  
-----  
AUDIENCE DU VENDREDI 28 JUIN 2019

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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Messieurs TOURE Mamadou et N'DRI Kouadio Maurice, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre, Greffier ;

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

**ENTRE :** Monsieur YAMIEN Dekassel, né le 16 mai 1981 à Abidjan, Ivoirien, Greffier, domicilié à Grand-Bassam ;

**APPELANT ;**

Représenté et concluant par Maîtres ESSOUO Serge et KONAN Achille, avocats à la Cour ses conseils ;

**D'UNE PART ;**

**Et :** Madame TOPE Akouba Marie, née le 24 février 1957 à Treichville, Ivoirienne, résidente à Toulouse France ;

Représentée et concluant par la SCPA ADOU & BAGUI, avocats à la Cour son conseil

**INTIMEE ;**

**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 :** La section de Tribunal de Grand-Bassam, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°288 du 29 juin 2016, aux qualités de duquel il convient de reporter ;



Par exploit en date du 22 mars 2017, Monsieur YAMIEN Dekassel déclare interjeter appel dudit jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Madame TOPE Akouba Marie à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 07 avril 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°504 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 21 décembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 02 février 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

En la forme, déclarer Monsieur YAMIEN Dekassel recevable en son appel ;

Au fond, l'y dire partiellement fondé en ses prétentions, confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions, ordonner la démolition sollicitée par l'intimée, la débouter du surplus de ses demandes et condamner l'appelant aux 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 vendredi 28 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 28 juin 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 ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **EXPOSE DU LITIGE**

Par exploit du 22 mars 2017, Monsieur YAMIEN Dekassel a attiré Madame TOPE Akouba Marie devant la cour la juridiction de ce siège pour relever appel du jugement N°288 rendu le 29

juin 2016 par la section de tribunal de Grand-Bassam dont le dispositif est le suivant :

«Reçoit Madame TOPE Akouba Marie en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de Monsieur YAMIEN Dekassel du lot N°1069 de l'îlot N°127 qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne les parties aux dépens chacune pour la moitié. »

Monsieur YAMIEN Dekassel explique qu'il a acquis le lot N°1069 îlot 127 des mains de Monsieur COULIBALY Yaya par acte notarié N°225 du 04 juin 2014 ; Il ajoute que monsieur COULIBALY lui-même tire ses droits de la lettre préfectorale N°2126/P-GBM du 15 octobre 2012 lui attribuant ledit lot ;

L'appelant affirme qu'ayant entrepris de mettre son bien en valeur, il était contrarié dans ses projets par Madame TOPE Akouba Marie qui revendiquait la propriété du site en se prévalant d'une autre lettre d'attribution ;

Monsieur YAMIEN précise que celle-ci l'a donc assigné devant le tribunal aux fins de voir ordonner son déguerpissement et la démolition de ses constructions ;

Le juge saisi ayant rendu la décision précitée, il fait appel de ce jugement ;

Monsieur YAMIEN Dekassel soutient que le premier juge en rendant une telle décision est allé à l'encontre du principe de l'effet relatif des contrats ;

En effet selon lui, en ordonnant son déguerpissement, le juge annule ainsi la convention de cession passée entre lui et Monsieur COULIBALY Yaya alors que l'intimée que est tiers à ce contrat ne peut pas en demander la nullité eu égard à ce principe ;

Il sollicite donc de la cour l'infirmité du jugement querellé ;

En répliques, Madame TOPE Akouba Marie explique que suivant la lettre N°140/P-GBM en



date du 02 août 2000, elle a été déclarée attributaire du lot N°1069, îlot 127 sis à Grand-Bassam; Elle ajoute qu'elle a érigé une clôture autour du lot et entamé l'édification d'une fondation; Cependant précise t elle, elle a dû interrompre ses travaux à la suite de la crise sociopolitique survenue dans le pays pour s'installer en France;

L'intimée déclare que revenue au pays, elle a constaté que des constructions avaient été érigées sur son terrain et après des renseignements, elle apprenait que monsieur YAMIEN en était l'auteur;

Selon ses dires, celui-ci se prétendait propriétaire du site au motif qu'il était détenteur d'une lettre d'attribution;

Madame TOPE Akouba affirme qu'elle l'a donc assigné devant le tribunal aux fins de voir ordonner son déguerpissement et la démolition des constructions, et le jugement dont appel a été rendu;

Madame TOPE Akouba soutient que son droit de propriété sur le lot litigieux résulte de la lettre d'attribution suscitée et que son titre étant antérieur à celui de son adversaire, à moins que celui-ci ne prouve que la lettre qu'elle détient a été annulée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, elle demeure donc l'unique propriétaire du bien ;

Par ailleurs, elle expose que le tribunal n'a nullement violé le principe de l'effet relatif des contrats puisqu'il a été saisi d'une demande en déguerpissement et non en annulation d'une convention ;

En outre, l'intimée affirme que l'acte de cession passé entre Monsieur COULIBALY et l'appelant est nul dans la mesure où selon la loi de finance de l'année 2002, il faut être en possession d'un titre définitif avant de pouvoir céder un bien immobilier, ce qui n'était pas le cas dans la transaction intervenue entre les deux parties ;

Enfin, en appel incident, Madame TOPE Akouba demande la démolition des constructions élevées par l'appelant et ce en application de

l'article 555 du code civil, tout en sollicitant la confirmation de la décision critiquée ;  
Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la Cour confirmer le jugement entrepris ;

### **SUR CE**

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement ;

### **EN LA FORME**

Les appels principal et incident ayant été interjetés dans les forme et délai prescrits, ils sont recevables ;

### **AU FOND**

### **SUR LE DEGUERPISSEMENT**

Madame TOPE Akouba sollicite le déguerpissement de son adversaire du lot querellé ;

Il est acquis en droit positif que seul le détenteur d'un titre d'occupation peut demander une telle mesure à l'encontre d'un occupant sans titre ni droit ;

En l'espèce, il est constant que Madame TOPE Akouba détient une lettre d'attribution portant sur le lot en cause ;

Il est tout aussi avéré que le même titre a été délivré à Monsieur COULIBALY Yaya sur le même lot de sorte que nous avons deux actes administratifs de même valeur et signé par la même autorité sur la même parcelle ;

Ainsi, aucune des parties ne rapportant la preuve que l'une des lettres a été annulée, Madame TOPE Akouba est malvenue à solliciter le déguerpissement de Monsieur YAMIEN puisque que celui-ci occupe le lot du fait de Monsieur COULIBALY Yaya qui est comme déjà indiqué détenteur d'un titre d'occupation qui n'a pas encore été rapporté ;

Dès lors, Monsieur YAMIEN Dekassel n'étant pas occupant sans titre ni droit, il convient donc de débouter Madame TOPE de ce chef de demande ;

α

## **SUR LA DEMOLITION**

En appel incident, madame TOPE Akouba sollicite la démolition des constructions érigées par son adversaire sur le site ;

Selon les dispositions de l'article 555 du code civil : « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever. »

Il ressort de ce texte que pour solliciter une quelconque démolition, il faut au préalable être propriétaire du fonds, c'est-à-dire détenir un titre définitif ;

En l'espèce, madame TOPE Akouba qui sollicite cette mesure est détentrice d'une lettre d'attribution ce qui signifie qu'elle n'a pas encore la pleine propriété du lot dont s'agit ;

Ainsi, n'ayant pas la qualité de propriétaire du lot N°1069 îlot 127, elle est mal venue à demander la démolition des constructions, et il convient donc de la débouter de ce chef de demande ;

## **SUR LES DEPENS**

L'intimée 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**

Déclare monsieur YAMIEN DEKASSEL recevable en son appel principal et madame TOPE AKOUBA MARIE en son appel incident ;

### **AU FOND**

Dit madame TOPE AKOUBA MARIE mal fondée en son appel incident ;

L'en déboute ;

Déclare monsieur YAMIEN DEKASSEL bien fondé en son appel principal ;

Infirmes le jugement attaqué ;

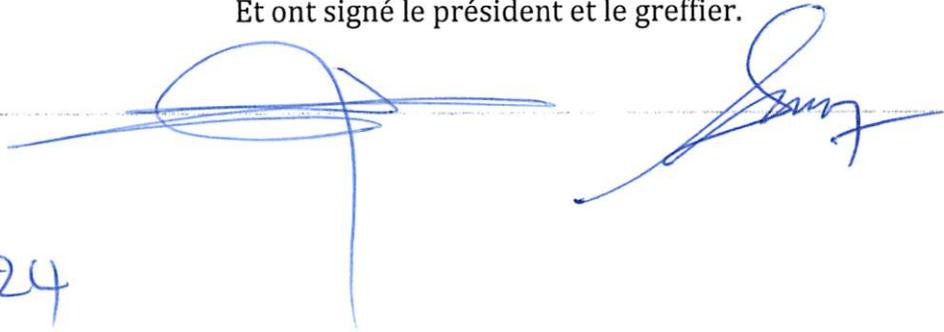


## STATUANT A NOUVEAU

Déboute madame TOPE AKOUBA MARIE de sa demande en déguerpissement et en démolition ;  
Met les dépens à sa charge ;

Ainsi fait, jugé et prononcé 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° 00272824

D.F: 24.000 franc.  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 1.0 AVR 2019 .....  
REGISTRE A.J.Vol..... 45 ..... F. 29 .....  
N° 292 ..... Bord. 234 / 89 .....  
REÇU: Vingt quatre mille francs  
.....  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

