

24000

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 28 JUI 2019

780
N° 784
DU 28/06/2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

**3ème CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE**

AFFAIRE :

Port Autonome d'Abidjan
SCPA KAMARA-KONAN & KONE

C/

Monsieur N'GBESSO Jean
Jacques & autres
Maître **ABIE Modeste**



La troisième chambre civile, commerciale et administrative 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 : Port Autonome d'Abidjan, en abrégé P.A.A, société d'Etat à Caractère Industrielle et Commerciale, régie par la loi n°97-519 du 4 septembre 1997 et par le décret n°92-940 du 23 décembre 1992, au capital de 16 000 000 000 francs CFA, immatriculé au registre du commerce et du crédit mobilier d'Abidjan, sous le numéro 182461, dont le siège social est situé à Abidjan, Rue A22 des Piroguiers du Port, BP V 85 Abidjan, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur HIEN Sié, Directeur Général, Ivoirien, domicilié au siège de ladite société ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la SCPA KAMARA-KONAN & KONE, Avocats à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : 1-Monsieur N'GUESSO Jean Jacques, né le 03 mai 1950 à Treichville, Ivoirien, Hydrographe, Ex-Secrétaire Général du Port Autonome d'Abidjan à la retraite, domicilié à la cité du Port à Treichville, cél : 59 69 99 02, 12 BP 1774 Abidjan 12 ;

2-Monsieur BAGOU Ossey Albert, né le 05 janvier 1956 à Bécouéfin/Akoupé, Ivoirien, Ingénieur Electronicien à la Retraite, domicilié à la Riviera Palmeraie, cél : 07.07.66.06, 01 BP 3254 Abidjan 01 ;

**GROSSE
EXPEDITION**

Délivrée, le 20/07/19
à M. Abie Modeste

3-Monsieur ZAMBLE Bi Tha, le 1^{er} janvier 1953 à Bouaflé, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, à la retraite, domicilié, domicilié à la Riviera Palmeraie, céd : 08.68.26.02;

4-Monsieur GUIGUI Guédé Vincent, né le 17 mai 1953 à Issia, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, à la retraite, domicilié, à Abidjan ;

5-Monsieur KOULIBALY Seydou, né le 13 mars 1961 à Grand-Bassam, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, à la retraite, domicilié, à Abidjan, céd : 08.05.01.56 ;

6-Monsieur LIA Bi Valentin, né le 19 avril 1967 à Konéfla, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, domicilié, à Abidjan, céd : 49-76-76-76 7

7-Monsieur OUATTARA Mama, né le 17 mars 1952 à Grand-Bassam, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, à la retraite, domicilié à Abidjan, céd : 05-04-06-12 ;

8-Monsieur BAH Zéphirin, né le 26 août 1956 à Guiglo, Ivoirien, Cadre Administratif, domicilié à Abidjan, céd : 05-04-06-12 ;

9-Madame KESSE Ohiri Gèneviève épouse KRA, née le 12 mars 1964 à Korhogo, Ivoirienne, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, domiciliée à Abidjan, céd : 07-68-44-44 ;

10-Monsieur KOUADIO Kouakou Paul Philippe, né le 15 juin 2001, mineur, représenté par sa mère Madame SIO Marie Pierre Félicia épouse KOUADIO, née le 25 juillet 1973 à Touahouin, Ivoirienne, domiciliée à Abidjan, Tél : 57-61-00-65 ;

11-Monsieur N'GUESSAN Kpangué, né le 1^{er} janvier 1940 à Divo, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, à la retraite, domicilié à Abidjan, céd : 07-65-94-53 ;

12-Monsieur YAO Kouamé, né le 16 février 1954 à Tiassalé, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, domicilié à Abidjan, céd : 08-09-97-87 ;

13-Monsieur AHOUSSOU Kouadio, né le 1^{er} janvier 1950 à Yablassou, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, domicilié à Abidjan, céd : 08-56-13-45 ;

14-Monsieur N'DA Serge Antoine, né le 07 janvier 1959 à Bondoukou, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, domicilié à Abidjan, céd : 07-20-49-98 ;

15 Monsieur KONAN Kouadjo, né le 04 janvier 1960 à Aboisso, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, domicilié à Abidjan, céd : 07-36-56-09 ;

16-Monsieur KOFFI Kouamé Lazare, né le 1^{er} janvier 1962 à Aboisso, Ivoirien, Ex-Agent du Port Autonome d'Abidjan, domicilié à Abidjan, céd : 07-36-56-09 ;

Représentés et concluant par Maître ABIE Modeste, Avocat à la Cour son conseil ;

INTIME ;

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 a rendu le jugement n° 1144 CIV 3^{ème} du 25 juillet 2016 enregistré au Plateau le 12 août 2016 (reçu dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 24 janvier 2017, le Port Autonome d'Abidjan déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné les nommés NGBESSO Jean Jacques, DAGOU Ossey Albert, ZAMBLE Bi Tha, GUIGUI Guédé Vincent, KOULIBALY Seydou, LIA Bi Valentin, OUATTARA Mama, BAH Zéphirin, KESSE Ohiri Geneviève épouse KRA, KOUADIO Kouakou Paul Philippe, NGUESSAN Kpangué, YAO Kouamé, AHOUSSOU Kouakou, N'DA Serges Antoine, KONAN Kouadjo, KOFFI Kouamé Lazare Monsieur à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 24 février 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°239 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 27 juillet 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

Confirmer la décision entreprise ;

Statuer ce que de droit sur 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 vendredi 14 juin 2019, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 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 ;
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 24 janvier 2017, le Port Autonome d'Abidjan en abrégé PAA a attiré les nommés NGBESSO Jean Jacques, DAGOU Ossey Albert, ZAMBLE Bi Tha, GUIGUI Guede Vincent, KOULIBALY Seydou, LIA Bi Valentin, OUATTARA Mama, BAH Zéphirin, KESSE Ohiri Geneviève épouse KRA, KOUADIO Kouakou Paul Philippe, NGUESSAN Kpangue, YAO Kouamé, AHOUSSOU Kouakou, N'DA Serges Antoine, KONAN Kouadjo, KOFFI Kouame Lazare devant la Cour d'Appel de ce siège pour voir infirmer le jugement n°1114 rendu le 25 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui en la cause a statué comme suit :

«Ordonne la jonction des procédures RG 6369/2014 et RG 7522/2014 ;

Déclare N'GBESSO Jean Jacques, DAGOU Ossey Albert, ZAMBLE Bi Tha, GUIGUI Guede Vincent, KOULIBALY Seydou, LIA Bi Valentin, OUATTARA Mama, BAH Zéphirin, KESSE Ohiri Geneviève épouse Kra, Kouadio Kouakou Paul Philippe, N'GUESSAN Kpangue, YAO Kouamé, AHOUSSOU Kouakou, N'DA Serge Antoine, KONAN Kouadjo et KOFFI Kouamé Lazare recevables en leur action ;

Au fond, les y dit partiellement fondés ;

Ordonne l'enlèvement à leurs frais, des réalisations faites par eux et des bornes posées sur lesdites parcelles ;

Ordonne le déguerpissement du Port Autonome d'Abidjan dit PAA et la société PIEMME des lots 26 îlot 6, lot 28 îlot 7, lot 77 îlot12, lot 15 îlot 4, lot 5 îlot1 et lot 13 îlot3, lots 33 et 34 îlot6, lot 60 îlot 11, lots 20 et 21 îlot 5, lot 9 îlot3, lot 2 îlot 1, lot 141 îlot 15, lot 90 îlot12, lot 100 îlot 13, lot 144 îlot15, lot112 îlot14 et lot 137 îlot 15 sis à la riviéra palmeraie tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

*Rejette la demande en paiement de dommages-intérêts
Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;
Condamne le PAA et la société PIEMME aux dépens; »*

Le PAA relève l'irrecevabilité de l'action des intimés pour défaut de qualité pour agir en justice ;

Il allègue que les intimés ne sont pas propriétaires des lots revendiqués ;

Subsidiairement, il sollicite l'infirmité du jugement attaqué en ce qu'il a ordonné son déguerpissement ;

Il explique que désirant réaliser un projet immobilier pour ses agents, il a acquis un terrain dans le quartier de la Riviera Palmeraie et a demandé le concours d'une société de construction pour édifier des logements pour ses agents ;

Alors que la société de construction exécutait sa mission, les intimés ont saisi le tribunal pour solliciter son déguerpissement ;

Elle argue que détenant un certificat de propriété relativement à la parcelle litigieuse c'est à tort que le tribunal a suivi les intimés qui eux ne produisent qu'un acte notarié ;

Il prétend en outre que la condition suspensive qui affecte la validité de l'acte notarié n'a pas été réalisée ;

Les intimés répliquant, soutiennent que leur action est recevable et sollicitent la confirmation du jugement attaqué ;

Ils exposent que dans le cadre de ses activités, le syndicat unique des travailleurs du Port Autonome d'Abidjan dite SUTRAPAA a sollicité et obtenu auprès du Port Autonome d'Abidjan, un prêt d'une valeur de 107.000.000fcfa pour l'acquisition d'un terrain d'une superficie de sept(07) hectares situé à la riviera palmeraie ;

Que ledit prêt a été négocié et obtenu par monsieur N'GBESSO Jean Jacques alors secrétaire général du PAA ;

Que pour garantir le remboursement du prêt, le PAA a exigé que le titre foncier soit établi en son nom ;

Que c'est dans ces conditions que le titre foncier n°119377 du livre foncier de Bingerville a été créé ;

Que le SUTRAPAA en accord avec le PAA a morcelé le terrain acquis en lots, qui par la suite ont été vendus à ses membres par devant maître SIDIBE-KRAMO Angèle, notaire désigné par l'appelant ;

Que le conservateur de la propriété foncière et de l'hypothèque d'Abidjan Riviera à la demande du notaire a créé pour chaque lot un titre foncier individuel au profit de chaque acquéreur par éclatement du titre foncier n°119.377 ;

Qu'au moment de mettre leurs lots en valeur, ils ont été surpris de constater que l'ensemble du site abritant les lots du SUTRAPAA a été décapé par l'entreprise PIEMME commise par le PAA pour y bâtir des villas ;

K

Que c'est sur ces entrefaites qu'ils ont saisi le tribunal pour solliciter le déguerpissement de l'appelante et de la société PIEMME ;

Relativement à la fin de non recevoir, les intimés allèguent qu'ils ont la qualité pour agir et prient la Cour de ce siège de rejeter celle-ci ;

Que leurs droits sur leurs lots sont consolidés par leur certificat de propriété foncière ;

Qu'ainsi, ils sont bien propriétaires des terrains qu'ils revendiquent ;

S'agissant du fond, les intimés font valoir qu'ils ont régulièrement acquis les terrains litigieux des mains de l'appelant ;

Ils soulignent que la condition suspensive de la mutation des lots à leur profit a été réalisée comme en témoignent les certificats de propriété que le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de la Riviera leur a délivrés ;

Par le transfert intervenus, avancement-ils, ils sont devenus les propriétaires des lots ;

Selon eux, le titre foncier du PAA est devenu caduc si bien qu'il ne doit plus se prévaloir de la propriété de la parcelle litigieuse ;

Ils prétendent au demeurant que la résolution doit être demandée en justice et qu'à aucun moment, l'appelant n'a sollicité ladite mesure au motif qu'ils ne remplissaient pas les conditions ;

Partant, c'est à bon droit que le tribunal a ordonné le déguerpissement de l'appelant ;

Le Ministère Public dans ses conclusions du 17 juillet 2018 a requis la confirmation du jugement attaqué ;

LES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ayant fait valoir leurs moyens ; il convient de statuer contrairement.

En la forme :

Sur la recevabilité

Le PAA a relevé appel dans les formes et délais légaux ;
Il y a lieu de le recevoir ;

Au fond

Sur la recevabilité de l'action des intimés

Le PAA soulève l'irrecevabilité de l'action des intimés arguant que ceux-ci n'étant pas propriétaires de la parcelle litigieuse, n'ont pas la qualité pour agir ;

Il apparaît cependant à l'analyse des pièces produites au débat que les intimés détiennent des certificats de propriété relativement aux parcelles acquises des mains de l'appelant ;

2

Dès lors, c'est à juste titre que le tribunal a reconnu la qualité pour agir des intimés;

Rejette par conséquent la fin de non recevoir excipée par le PAA ;

Sur la demande d'expulsion de l'appelant

Le PAA argue qu'il demeure le propriétaire de la parcelle litigieuse parce que la condition suspensive contenue dans les actes notariés de vente ne s'est pas réalisée ;

Il ressort de l'espèce que les intimés ont obtenu des certificats de propriété à la suite de la cession à eux faite par acte notarié par le PAA ;

Ainsi, du fait de cette transaction, il s'est opéré au profit des intimés acquéreurs des lots litigieux un transfert de propriété ;

Partant, c'est à bon droit que le tribunal a considéré que l'appelant a été dépouillé de ses droits réels immobiliers sur les lots querellés et a ordonné son déguerpissement tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Il sied sur cette base, de confirmer le jugement attaqué;

Sur les dépens

Le PAA 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 ;

Reçoit le Port Autonome d'Abidjan en abrégé PAA en son appel;

L'y dit mal fondé ;

Le déboute de ses prétentions ;

Confirme le jugement attaqué ;

Le condamne 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° 033 97 54

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 13 AOUT 2019
REGISTRE A. J. Vol. F°
N° 1379 Bord 13
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affirmat

7000

117000711

RECU : vingt quatre mille francs
 Le Chef du Domaine de
 l'Enregistrement et du Trésor
 17 AVR 1918
 ENREGISTRE AU LATEAU
 D.F. : 24 000 francs