

GHD

18000

22 JUILLET 2019

BS

N°692

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

DU 11/06/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN - COTE D'IVOIRE

ARRET CIVIL

6<sup>eme</sup> CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU MARDI 18 JUIN 2019

6<sup>eme</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

La cour d'appel d'Abidjan, 6<sup>eme</sup> Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Dix-huit Juin deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

LA SOCIETE AGENCE  
OPERATION POUR LE  
LOTISSEMENT ET LA  
VENTE DE TERRAINS,  
dite SOCIETE AGO

**Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,**  
Président de Chambre, Président ;

**Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,**  
**Monsieur GUEYA ARMAND,**  
Conseillers à la Cour, membres ;

Me YAO KOFFI

Avec l'assistance de **Me GOHO Hermann David,**  
Greffier ;

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

ENTRE:

**LA SOCIETE AGENCE OPERATIONNELLE POUR LE LOTISSEMENT ET LA VENTE DE TERRAINS, dite Société AGO, Aménageur Foncier Agrée, SARL, sise à Yopougon, quartier Maroc, près de la pharmacie ANADOR, tel : 23 50 97 47, représentée par Madame VIGNIKIN CICA AGNES épouse TEHO, gérante, de nationalité ivoirienne, y demeurant es-qualité audit siège social ;**

APPELANTE

**GROSSE  
EXPEDITION**  
Délivrée, le 09/09/19  
à



Représentées et concluant par Maître YAO KOFFI, Avocat à la Cour,  
son conseil ;

**D'UNE PART**

Et :

**MONSIEUR DAGBRE ADJA THOMAS**, né le 01/01/1940 à Abidjan-Kouté, de nationalité ivoirienne, fonctionnaire à la retraite, domicilié à Abidjan Kouté S/P de Songon, Tél : 07 91 25 52 ;

**INTIME;**

Représentés et concluant par Maître BLEOUE AKA BLAISE, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'AUTRE PART**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux 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 DABOU, statuant dans la cause en matière civile a rendu le jugement N°71/18 du 15 Mai 2018 non enregistré, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 21 Décembre 2018 **LA SOCIETE AGENCE OPERATIONNELLE POUR LE LOTISSEMENT ET LA VENTE DE TERRAINS, dite Société AGO, Aménageur Foncier Agrée, SARL** a déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR DAGBRE ADJA THOMAS** à comparaître à l'audience du Vendredi 11 Janvier 2018, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n° 1881 de l'année 2018 ;

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

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 14 Février 2019 a requis qu'il plaise à la Cour ;

Déclarer l'appel recevable ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait 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 11 Juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 11 Juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;

Ouï les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit du 21 décembre 2018 de Maître TOURE Katia, huissier de justice à Bouaké, la Société Agence Opérationnelle pour le Lotissement et la Vente dite AGO, aménageur foncier agréé située à YOPOUGON, ayant pour conseil Maître YAO Koffi, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°71/ 2018 du 15 mai 2018, rendu par la Section du Tribunal de DABOU dont le dispositif est le suivant :

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

***Déclare monsieur DAGBRE Adja Thomas recevable en sa demande principale ;***

***Déclare la Société AGO recevable en sa demande reconventionnelle ;***

***Dit monsieur DAGBRE Adja Thomas partiellement fondé ;***

***Ordonne l'arrêt des travaux ainsi que le déguerpissement de la société AGO du terrain d'un hectare, 08 ares situé à N'DJEM à Jacquerville, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;***

***Déboute monsieur DAGBE Adja Thomas du surplus de ses demandes ;***

***Dit la Société AGO mal fondée en sa demande reconventionnelle ;***

***L'en déboute ;***

***Mets les dépens à sa charge ; »***

Il ressort des pièces de la procédure que constatant que des travaux d'aménagement et de lotissement effectués par la Société AGO sans son accord et son autorisation,

empiètent sur sa parcelle, monsieur DAGBRE Adja Thomas, l'a par exploit du 10 janvier 2018, assignée par devant la section du Tribunal de DABOU, en revendication de propriété, cessation de trouble de jouissance et de voie de fait, en arrêt de travaux et en déguerpissement sous astreinte comminatoire de 500.000 francs Cfa par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir ;

Au soutien de cette action, il a exposé que sa propriété sur la parcelle est justifiée par l'acte sous seing privé d'acquisition à son profit du 16 février 1999, le certificat de plantation du 19 mars 2010 ainsi que l'exploitation continue, ininterrompue, paisible, publique, non équivoque à titre de propriétaire pendant plus de 17 ans jusqu'à l'intervention du présent litige ;

Il a indiqué que la Société AGO qui occupe abusivement et illégalement sa parcelle de terre en dehors de tout caractère d'utilité publique desdits travaux ou de décision administrative ou judiciaire, a commis une voie de fait et le trouble dans la jouissance de son bien ;

Il a sollicité en conséquence, son déguerpissement et la cessation de trouble sous astreinte comminatoire de 500.000 francs Cfa par jour de retard à compter de la signification de la décision, ;

En réaction, la Société AGO a plaidé nullité de la cession sous seing privée du 16 février 1999 dont se prévaut son adversaire, faute d'être passée par devant notaire en violation de l'article 8 de la loi N° 70-209 du 10 mars 1970 portant loi de finances ;

Elle a expliqué que ce dernier ayant perdu sa qualité de propriétaire du site querellé, il est mal fondé à demander l'arrêt des travaux et son déguerpissement, ce d'autant qu'il n'a pas formulé d'opposition lors de l'enquête publique de *commodo* et *incommodo* publiée dans un journal d'annonces légales et qui a abouti à l'obtention par elle du plan de régularisation du lotissement de N'DJEM par arrêté du Ministre de la Construction n°150101/MCLAU/DGUF/DU/SDAF du 07 avril 2015 qui a eu pour effet d'exproprier son adversaire de sa parcelle ;

Elle a conclu au rejet de l'action ;

En réponse, monsieur DAGBRE Adja Thomas a relevé à cet effet que de jurisprudence constante la forme notariée n'est pas obligatoire en ce qui concerne la vente d'un terrain rural et que de plus, la Société AGO n'a pas obtenu son autorisation pour inclure sa parcelle dans son projet de lotissement ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal estimant que la Société AGO qui ne rapporte pas la preuve de l'indemnisation relative à l'expropriation de monsieur DAGBRE Adja Thomas, en application de l'article 2 du décret de 1930 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique, est une occupante sans droit ni titre sur la parcelle litigieuse ; il a ordonné en conséquence l'arrêt des travaux entrepris par cette dernière et son déguerpissement du site litigieux ;

Le Tribunal a également débouté la Société AGO de sa demande reconventionnelle en nullité de la transaction jugeant la parcelle litigieuse fait partie du domaine foncier rural, non soumise au formalisme prescrit par la loi de finances précitée ;

Critiquant cette décision, la Société AGO reprenant ses moyens articulés en première instance, plaide l'infirmité du jugement querellé ;  
L'intimé reconduit pour sa part ses précédents arguments et conclut à la confirmation du jugement entrepris ;  
Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public est du même avis ;

## DES MOTIFS

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé, monsieur DAGBRE Adja Thomas, a conclu ;  
Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la Société AGO, satisfait aux exigences de forme et de délai prévues par les articles 164 et 168 du code de procédure civile ;  
Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### Au fond

#### Sur la demande en cessation de travaux et déguerpissement

Considérant qu'en application de l'article 3 du code foncier rural, l'intimé justifie de droits coutumiers d'usage continu et paisible sur la parcelle litigieuse par la production de certificat de plantation qui lui a été délivré le 19 mars 2010 par le Directeur Départemental de l'Agriculture et d'une attestation villageoise de propriété du chef de village de NDJEM datée du 16 juin 2016 et une quittance des services des impôts faisant la preuve du paiement de ses impôts fonciers sur le terrain en cause ;

Considérant que la Société AGO qui se prétend propriétaire de la parcelle litigieuse, ne produit aucun document confirmant son droit de propriété sur cet espace, encore moins un acte attestant de l'expropriation de monsieur DAGBRE Adja Thomas du terrain concerné ;

Qu'en effet, l'arrêté d'approbation du plan de régularisation du lotissement dénommé NDJEM n'a pas eu pour effet d'exproprier les titulaires de droits coutumiers sur l'espace concerné, pas plus qu'elle n'indique que ledit lotissement devait être réalisé par la Société AGO ;

Qu'il s'en suit que l'appelante qui ne justifie de titre sur la parcelle litigieuse <sup>est</sup> et un occupant sans titre ni droit du terrain appartenant à monsieur DAGBRE Adja Thomas ;

Qu'il convient de confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris qui a ordonner l'arrêt des travaux d'aménagement foncier, de lotissement et de morcellement entrepris par ses soins sur ledit terrain et d'en ordonner son déguerpissement et partant confirmer le jugement querellé sur ce point ;

Sur les dépens

Considérant que suivant l'article 149 du code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

Que la Société AGO succombant en l'espèce doit être condamnée aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

En la forme

Déclare la Société AGO recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°71/2018 du 15 mai 2018 rendu par la Section du Tribunal de DABOU ;

Au fond

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

La condamne aux dépens ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;*

*Et ont signé, le Président et le greffier.*

N°~~1000~~: 0339758

**D.F: 18.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

03 SEP 2019  
Lg.....  
REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 66  
N° 1376 Bord 575 05

**REÇU : Dix huit mille francs**

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

*[Signature]*