

Y.Y
768
DU 25/06/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

OUEDRAOGO LEIDIAN dit
BOUREIMA
(Me GOBA OLGA)

C/

BEUGRE ADOU HILAIRE
(Me SIMON PIERRE BOGUI)

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

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

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 25 juin 2019

25 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième
Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du mardi
vingt et cinq juin deux mil dix neuf à laquelle
siégeaient :

Madame GILBERNAIR B. JUDITH Président
de Chambre, **PRESIDENT** ;

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et
Madame KAMAGATE NINA Née AMOATTA,
Conseillers à la Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de **Maître YAO AFFOUE**
YOLANDE épouse **DOHOULOU**, Attachée des
Greffes et Parquets,
Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur : OUEDRAOGO LEIDIA dit
BOUREIMA, majeur, Commerçant, domicilié à
Jacqueville;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la maître **GOBA**
OLGA, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;



Et :

Monsieur : BEUGRE ADOU HILAIRE,
né le 02 mai 1967 à Attoubou , fonctionnaire,
de nationalité ivoirienne , domicilié à Port
Bouet ;

INTIME;

Représenté et concluant par la maître SIMON
PIERRE BOGUI, Avocat à la Cour, son conseil ;

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 ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance de Yopougon, Section de Dabou statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement civile n°27 en date du 06 février 2018, enregistré à Dix Huit mille à Dabou, le 26 février 2018 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 31 juillet 2018, maître GOBA OLGA conseil de monsieur OUEDRAOGO LEIDIA dit BOUREIMA, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur BEUGRE ADOU HILAIRE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 14 août 2018 pour entendre confirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1301 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 26 mars 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Conclut qu'il plaise à la cour ;
Déclarer l'appel de OUEDRAOGO LEIDIAN dit
BOUREMA recevable ;
L'y dire bien fondé ;
Ordonner le sursis à statuer en attendant la décision de la
chambre administrative de la cour suprême ;
Réserver 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 25 juin 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 25 juin 2019, la Cour
vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt
suivant :

La Cour

Vu les pièces du dossier ;
Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et
des motifs ci-après ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 31 juillet 2018, monsieur OUEDRAOGO
Leidian dit BOUREIMA, ayant pour conseil maître GOBA Olga, a
relevé appel du jugement civil N°27 rendu le 06 février 2018 par le
Tribunal de la section de Dabou, lequel en la cause a statué ainsi
qu'il suit :

«Rejette l'exception de sursis à statuer ;
Déclare BEUGRE Adou Hilaire recevable en son action ;
L'y dit partiellement fondé ;

Déboute BEUGRE Adou Hilaire du surplus de ses demandes ;
Met les dépens à la charge du défendeur ;

Des énonciations du jugement attaqué il ressort que par exploit en date du 07 juillet 2017, monsieur BEUGRE Adou Hilaire a attiré monsieur OUEDRAOGO Boureima par devant le Tribunal de la section de Dabou aux fins de voir :

- ordonner le déguerpissement de monsieur OUEDRAOGO Boureima ainsi que la démolition de ses constructions érigées sur le lot N°51 îlot 6 du lotissement de Jacquerville Nord 2 millionnaire Centre Est ;
- Condamner ce dernier à lui payer la somme de 20.000.000 francs à titre de dommages et intérêts, en réparation de son préjudice ;

Au soutien de son action, monsieur BEUGRE Adou Hilaire expose qu'il a acquis le lot litigieux en vertu d'une lettre d'attribution en date du 19 juillet 2004 signée du sous-préfet de Jacquerville et qu'il lui a été délivré à la date du 06 mars 2015, un arrêté de concession définitive ;

Il affirme que monsieur OUEDRAOGO Boureima, sans droit ni titre a bâti une villa sur son lot ;

Il demande au Tribunal de faire droit à son action ;

En réplique, monsieur OUEDRAOGO Boureima soulève in limine litis le sursis à statuer au motif qu'il a saisi la chambre administrative de la Cour Suprême de la question de la propriété du lot litigieux ;

Il explique que le préfet de Jacquerville lui a délivré sa lettre d'attribution le 16 juillet 2004 et qu'il a construit ses habitations après avoir obtenu un permis de construire à la date du 28 janvier 2009 ;

Il signale avoir à la date du 12 octobre 2017, introduit un recours gracieux en annulation des actes administratifs délivrés au demandeur ;

Il précise qu'il envisage introduire un recours en annulation pour excès de pouvoir ;

Il soutient qu'il est le premier attributaire et que ses droits restent valables parce que n'ayant fait l'objet de retrait ;

Au fond, il souligne que monsieur BEUGRE Adou Hilaire qui est le second acquéreur est mal fondé à réclamer la propriété de ce bien ;

Monsieur BEUGRE Adou Hilaire affirme qu'il est l'unique propriétaire conformément à l'article 2 de la l'ordonnance N°2013- 481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de

la propriété des terrains urbains et que monsieur OUEDRAOGA Boureima ne dispose d'aucun titre définitif sur le site de sorte qu'il ne peut réclamer la propriété ;
Il estime que le sursis à statuer doit être rejeté ;

Réagissant, monsieur OUEDRAOGO Boureima précise que l'article 2 de l'ordonnance sus visé ne peut s'appliquer que lorsque l'arrêté de concession définitive n'est pas frauduleux ;

Le Tribunal a rejeté le sursis à statuer sollicité au motif que le défendeur depuis son recours gracieux introduit le 12 octobre 2017, ne rapporte pas la preuve qu'il a saisi la chambre administrative ;

Au fond, le Tribunal faisant application de l'article 2 de l'ordonnance N°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles de la propriété des terrains urbains a relevé que l'arrêté de concession définitive délivré à monsieur BEUGRE Adou Hilaire par le Préfet lui confère un droit de propriété sur la parcelle querellée, puis, a ordonné le déguerpissement de monsieur OUEDRAOGO Boureima ;

Il a cependant rejeté les demandes en démolition des ouvrages et en paiement de dommages et intérêts aux motifs qu'il n'est pas prouvé que c'est de mauvaise foi que monsieur OUEDRAOGO Boureima a bâti sur le site et qu'il n'a non plus commis aucune faute ;

En cause d'appel, monsieur OUEDRAOGO Leidian fait grief au Tribunal d'avoir ordonné son déguerpissement au mépris de sa lettre d'attribution qui n'a ni été annulée, ni retirée et d'avoir rejeté sa demande aux fins de sursis à statuer relevant qu'il ne rapporte pas la preuve de la saisine de la chambre administrative ;

Il verse au dossier de la procédure, son courrier en date du 05 mars 2018, et une attestation de procédure du 31 décembre 2018 pour prouver qu'il a saisi la chambre administrative après avoir initié un recours gracieux pour voir annuler les actes administratifs délivrés par le Préfet ;

Il estime que cette preuve suffit pour ordonner le sursis à statuer en attendant la décision de cette haute juridiction ;

Il souligne qu'il est de jurisprudence constante que l'administration ne peut délivrer, sans exposer sa décision à l'annulation, deux titres d'occupation sur un même terrain à deux personnes différentes, sans avoir retiré au préalable le premier acte, dans le délai de deux mois après son attribution ;

Il relève que c'est sur le fondement d'une réattribution frauduleuse que l'intimé a obtenu l'arrêté de concession définitive et a fait usage de cet acte frauduleux pour solliciter son déguerpissement ;

Il précise qu'il demeure donc propriétaire des lieux et ne peut en être déguerpi ;

Il demande par conséquent à la Cour d'infirmer la décision attaquée et d'ordonner le sursis à statuer ;

Monsieur BEUGRE Hilaire par le biais de son conseil, maître Simon Pierre BOGUI affirme que le Tribunal a bien motivé sa décision d'autant plus que la saisine de la Chambre Administrative n'entraîne pas ipso facto le sursis à statuer ;

Il ajoute que le sursis à statuer ne se justifie point puisque la question de la propriété relève de la compétence du juge civil à qui il revient de dire laquelle des parties détient un titre définitif sur la parcelle querellée et d'en tirer les conséquences juridiques ;

Il signale qu'il détient un titre conformément à l'article 2 de l'ordonnance N°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains et que c'est donc en violation de cette disposition que l'appelant qui ne peut justifier son occupation se maintient sur le lot litigieux et, ordonner le sursis à statuer reviendrait à couvrir cette illégalité;

Il ajoute que ce défaut de titre ne saurait être suppléé par la saisine de la chambre administrative ;

Il forme appel incident pour solliciter la démolition des constructions érigées par l'appelant sur le site, et ce en application de l'article 555 du code civil, soutenant que la mesure de déguerpissement n'aurait aucun sens si le propriétaire qui n'entend pas conserver les constructions, ne peut les démolir ;

Il sollicite l'infirmité partielle du jugement attaqué en ce qu'il l'a débouté de sa demande en démolition des constructions érigées par l'appelant;

Le Ministère Public a conclu qu'il plaise à la Cour, ordonner le sursis à statuer ;

DES MOTIFS
EN LA FORME

I-

A- Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;
Qu'il sied de statuer par décision contradictoire ;

B- Sur la recevabilité des appels

Considérant que monsieur OUEDRAOGO Liediana relevé appel du jugement N°27 rendu le 06 février 2018 par le Tribunal de la section de Dabou dans les délais et forme prescrits par la loi ;
Que monsieur BEUGRE Hilaire a également formé son appel incident conformément aux prescriptions légales ;
Qu'il y a lieu de recevoir leurs appels respectifs ;

II- AU FOND

A- Sur les mérites de l'appel

1- Sur le sursis à statuer

Considérant que monsieur OUEDRAOGO Leidian demande à la Cour de surseoir à statuer jusqu'à ce que la Chambre Administrative saisie de son recours en annulation pour excès de pouvoir vide sa saisine ;
Qu'il ne prouve cependant pas que suite à ce recours, il a obtenu la suspension des effets des titres détenus par monsieur BEUGRE Hilaire qu'il conteste, et ce conformément à l'article 67 de la loi organique N°2018-978 du 27 décembre 2018 déterminant les attributions, la composition, l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'Etat qui dispose que : « Si une décision administrative faisant grief à une personne n'intéresse ni le maintien de l'ordre, ni la sécurité ou la tranquillité publique, elle peut faire l'objet d'une requête aux fins de sursis à exécution devant le conseil d'Etat, après l'exercice du recours administratif préalable prévu à l'article 53 de la présente loi. »
Qu'il n'y a donc pas lieu de surseoir à statuer ;

2-

Sur la demande en déguerpissement

Considérant que l'article 2 de l'ordonnance N°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains dispose que : « Toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le Ministre de la construction et de l'urbanisme ;

Considérant que le Préfet du Département de Jacqueville a délivré à la date du 06 mars 2015, à monsieur BEUGRE Hilaire, un arrêté de concession définitive sur le lot 51 de l'ilot N°6 du lotissement de Jacqueville, justifiant son occupation des lieux ;
Que monsieur OUEDRAOGO Liedian qui ne dispose que d'une lettre d'attribution sur le même lot, n'est pas fondé à solliciter son maintien sur les lieux, même si sa lettre est antérieure à celle qui a été délivrée à l'intimé ;

Que c'est donc à juste titre que le Tribunal a ordonné son déguerpissement des lieux;

Qu'il y a lieu de confirmer la décision sur ce point ;

3- Sur la demande incidente en démolition

Considérant que monsieur BEUGRE Adou Hilaire sollicite la démolition des constructions érigées par l'appelant sur le site, et ce en application de l'article 555 du code civil ;

Considérant que l'article 555 du code civil dispose que :

« 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 ;

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et

construction, mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur » ;
Considérant que monsieur OUEDRAOGO Leidian a érigé des constructions sur le site litigieux alors qu'il n'en était pas encore propriétaire, vu qu'il ne détient qu'une lettre d'attribution ;
Que c'est donc de mauvaise foi qu'il s'est empressé de construire ;

Que c'est donc à juste titre que monsieur BEUGRE Hilaire sollicite la destruction desdits constructions ;
Qu'il sied sur le fondement de l'article 555 sus visé, d'ordonner la destruction de ces constructions au frais de monsieur OUEDRAOGO Leidian ;

4- Sur les dépens

Considérant que monsieur OUEDRAOGO Leidian dit BOUREIMA succombe à l'instance ;
Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme,

Reçoit monsieur OUEDRAOGO Leidian dit BOUREIMA et monsieur BEUGRE Adou Hilaire en leurs appels tant principal qu'incident relevés du jugement N°27 rendu le 06 février 2018 par le Tribunal de la section de Dabou;

Au fond,

Déclare monsieur OUEDRAOGO Leidian mal fondé en son appel principal principal;
L'en déboute ;
Dit par contre monsieur BEUGRE Adou Hilaire bien fondé en son appel incident ;
Infirme le jugement attaqué en ce qu'il l'a débouté de sa demande en démolition des constructions ;
Statuant à nouveau ;
Ordonne la destruction des constructions érigées par monsieur OUEDRAOGO Leidian à ses frais ;
Confirme le jugement attaqué en ses autres dispositions ;
Met les dépens à la charge de monsieur OUEDRAOGO Leidian dit BOUREIMA.

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.

GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003



Droit Juste = 24000
Hors Délai.....
Reçu la somme de vingt quatre mille
francs
Quittance n° 0339782 et
Enregistré le 12 DEC 2019
Registre Vol. 45 Folio 92 Bord. 662, 1218104

Le Receveur

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

Le Conservateur
P. O. J. A.

