

GHD

N°959

DU 23/07/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

MONSIEUR MOBIO  
TOBA JULIEN

Me N'GUETTA N. J.  
GERARD

c/

MADAME LOKE  
MAKAMBOU AWO  
OLGA

Me BAH EPOUSE  
GOBA PULCHERIE  
OLGA

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

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

AUDIENCE DU MARDI 23 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Vingt-trois Juillet deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

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

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

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

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

ENTRE:

**MONSIEUR MOBIO TOBA JULIEN,** né le 1<sup>er</sup> Janvier 1954 à M'Badon (Bingerville), menuisier, de nationalité ivoirienne, demeurant à Cocody Riviera M'Badon village;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître N'GUETTA N. J. GERARD, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

Et :

**MADAME LOKE MAKAMBOU AWO OLGA,** née le 17 Juillet 1982 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Coiffeuse, domiciliée à Cocody M'Badon, GSM : 05 18 38 18 / 09 38 88 87;

INTIMEE;

Représenté et concluant par Maître BAH EPOUSE GOBA PULCHERIE OLGA, Avocat à la Cour, son conseil ;

17 OCT 2019



## 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 :

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant dans la cause en matière civile a rendu le jugement N°178/18 du 29 Janvier 2018 non enregistré, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 18 Mai 2018, **MONSIEUR MOBIO TOBA JULIEN** a déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **MADAME LOKE MAKAMBOU AWO OLGA** à comparaître à l'audience du Vendredi 27 Juillet 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°865 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 a qui le dossier a été communiqué le 28 Décembre 2018 a requis qu'il plaise à la Cour ;

Déclarer recevable Monsieur MOBIO TOBA JULIEN en son appel principal ;

L'y dire cependant mal fondé en toutes ses demandes et l'en débouter ;

Recevoir l'appel incident de Dame LOKE MAKAMBOU AWO OLGA ;

L'y dire bien fondé ;

Infirmer le jugement civil contradictoire N° 178-3<sup>ème</sup> F rendu le 29 Janvier 2018 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan

Statuant à nouveau

Ordonner la démolition des constructions érigées sur le lot litigieux ;

Mettre les dépens à la charge de Monsieur MOBIO TOBA JULIEN ;

### 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 23 Juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 23 Juillet 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 ;  
Oùï 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 18 mai 2018 de Maître ABOU AGAH Edmond, huissier de justice à Abidjan, monsieur MOBIO Toba Julien ayant pour conseil Maître NGUETTA J. Gérard, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°178/2018 du 29 janvier 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

**« Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en premier ressort ;  
Déclare irrecevable la demande tendant à voir ordonner la cessation de trouble pour autorité de la chose jugée ;**

**Déclare en revanche Madame LOKE Makambou Awo Olga recevable en ses autres chefs de demande ;**

**Rejette la demande tendant au sursis à statuer ;**

**Ordonne le déguerpissement de monsieur MOBIO Toba Julien de la parcelle de terrain formant le lot n°167 ilot 33 d'une contenance de 25..825 mètres carrés sis à la Riviera M'badon qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;**

**Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;**

**La déboute du surplus de ses prétentions ;**

**Mets les dépens à la charge de monsieur MOBIO Toba Julien » ;**

Il ressort des pièces de la procédure que s'estimant attributaire de la parcelle de terrain formant le lot n°167 ilot 33 d'une contenance de 25.825 M<sup>2</sup> située à Cocody Riviera M'badon, madame LOKE Makambou Awo Olga a ,par exploit du 07 novembre 2016, assigné monsieur MOBIO Toba Julien par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, en revendication de biens et en déguerpissement de la parcelle de terre et cessation des troubles que lui cause l'occupation de ce terrain pour son adversaire ;

Au soutien de cette action, elle a exposé qu'elle a acquis par dévolution successorale de son père feu LOKE Makambou, la parcelle de terrain en cause objet de la lettre d'attribution n°133/SPBING/DOM du 08 février 1990 conférant à ce dernier la concession provisoire de celle-ci et sur laquelle ont été édifiés des logements et des magasins ;

Elle a indiqué que profitant de son jeune âge au moment du décès de son père, monsieur MOBIO Toba Julien à la garde de qui elle a été confiée, s'est accaparé de ses biens dont onze lots que de son vivant, son père avait cédé à la famille ATCHADO ;

Elle a relevé que pire, non satisfait de l'évincer du domicile principal, son adversaire a mis en location les magasins construits par son père comme l'atteste le procès-verbal de constat du 16 septembre 2016, produit au dossier, lui causant ainsi d'énormes préjudices ;

Par un second exploit du 07 novembre 2016, elle a de nouveau assigné monsieur MOBIO Toba Julien par devant le même tribunal en déguerpissement des occupants sans droit ni titre de la parcelle litigieuse, en démolition de de la clôture y érigée par son adversaire ainsi qu'en suspension des travaux sur ladite parcelle ;

Dans ce cadre , elle a expliqué qu'il résulte de l'attestation domaniale n°150408/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO/DT/BK du novembre 2015 à elle délivrée par les services du Ministère de la Construction que son père est détenteur d'un patrimoine immobilier d'une superficie totale de 31.105 m<sup>2</sup> dans le village de M'Badon Nouée et que le nommé monsieur Maximilien LEMAIRE qui s'est accaparé une partie de ce domaine du fait de son adversaire, a été condamné suivant jugement n°3593/2016 par le Tribunal Correctionnel d'Abidjan-plateau pour les faits de faux et usage de faux ;

Elle a ajouté que monsieur MOBIO Toba Julien a édifié sur ladite parcelle, une clôture en tôles pour la réalisation de travaux et en outre, l'a fait occuper par des tiers comme l'atteste le procès-verbal de constat annexé au dossier ;

A la suite de la jonction des deux procédures, monsieur MOBIO Toba Julien a en réplique soulevé en la forme la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ; Il a expliqué qu'à l'occasion d'une précédente procédure portant sur le même objet, dame LOKE Makambou a été déboutée par le Tribunal au motif que faute de justifier sa qualité de propriétaire ou de possesseur de la parcelle litigieuse, elle ne peut demander la cessation de troubles ;

Il a plaidé en conséquence en outre le sursis à statuer en ce qu'il a saisi le Juge d'instruction d'une plainte avec constitution de partie civile pour les faits de faux et usage de faux contre son adversaire ;

Il a expliqué que l'attestation domaniale dont elle se prévaut n'a pas été précédée d'une attestation coutumière, la chefferie du village de M'badon ne reconnaissant pas lui avoir délivré un tel acte ;

Par le jugement dont appel, le tribunal a rejeté le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée au motif que les conditions de mise en œuvre de cette fin de non-recevoir prévue par l'article 1351 du code civil relatives à une triple identité de parties, de cause et d'objet entre deux causes ne sont pas réunies en l'espèce dans la mesure où il n'y a pas identité d'objet entre les deux actions en justice concernées car l'une porte sur le déguerpissement et la cessation des troubles subséquents à la charge de monsieur MOBIO Toba Julien tandis que l'autre est relative à la cessation des troubles causés par ledit MOBIO Toba Julien et les personnes installées de son fait sur les parcelles disputées ;

Le Tribunal a en outre dit n'y avoir lieu à sursis à statuer jugeant qu'en plus de l'attestation domaniale, dame LOKE Makambou est détentrice de par son défunt père d'une lettre d'attribution conférant à ce dernier la concession provisoire de la parcelle

litigieuse sur laquelle l'établissement du faux éventuel n'aura aucune prise aussi longtemps qu'elle n'aura pas fait l'objet d'annulation ;

Sur le fond, le tribunal a fait droit à la demande en déguerpissement formulée par dame LOKE Makambou au motif qu'aussi longtemps que la lettre d'attribution et l'attestation domaniale dont elle se prévaut n'ont pas été annulées, elles lui confèrent des droits réels sur la parcelle en cause en vertu desquels elle est fondée à solliciter son déguerpissement au contraire de monsieur MOBIO Toba Julien qui ne justifie d'aucun titre d'occupation de l'espace concerné ;

En revanche, le Tribunal a rejeté la demande en démolition de constructions réalisées par MOBIO Toba Julien sur le terrain concerné estimant que seule la pleine propriété au sens de l'article 555 du Code civil confère le droit de procéder à la démolition de constructions, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Critiquant cette décision, monsieur MOBIO Toba Julien reprend ses arguments articulés en première instance et en plaide l'infirmité ;

Il précise en effet que contrairement à l'opinion du premier Juge, il ne se contente pas de critiquer les pièces produites par dame LOKE Makambou mais détient des titres sur la parcelle en cause comme l'a reconnu le Tribunal correctionnel d'Abidjan qui par un jugement du 23 janvier 2009 a condamné monsieur DANHI Robert et ses complices à lui verser des sommes d'argent à titre de dommages-intérêts pour réparation du préjudice subi du fait de la vente frauduleuses de ses terrains à Riviera M'badon ; Il ajoute que le plan parcellaire des lieux litigieux établi en 1989 et le courrier du chef du village de M'badon attestent également de ses droits sur cette parcelle ; Il souligne en outre la contrariété de motifs qui ressort du jugement attaqué qui tout en affirmant que l'intimée ne justifie pas de la qualité de propriétaire de la parcelle litigieuse pour obtenir la démolition des constructions, fait droit contre toute attente à sa demande en déguerpissement relative au même terrain ;

Il relève qu'en tout état de cause, la lettre de concession provisoire dont se prévaut l'intimée, dame LOKE Makambou, et qui ne lui pas été communiquée en violation du principe du contradictoire, a été abrogée par les articles 10 et 11 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains et l'article 36 de la loi de finances de l'année 2002, de sorte qu'elle ne peut servir de support à une action en justice ;

Pour toutes ces raisons, il invite la Cour à faire droit à son recours et à débouter l'intimée de ses prétentions ;

En réponse, cette dernière réitère également des moyens développés devant le premier juge et fait valoir que c'est à juste titre que le tribunal a ordonné l'expulsion de l'appelant ;

Poursuivant, elle forme appel incident et prie la Cour de faire droit à sa demande tendant à la démolition des constructions érigées par l'appel sur la parcelle litigieuse ;

Dans ses conclusions écrites, Le Ministère Public est pour la confirmation en toutes ses dispositions du jugement querellé;

## DES MOTIFS

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée, dame LOKE Makambou, a conclu dans la présente cause ;  
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 les appels principal de monsieur MOBIO Toba Julien et incident de dame LOKE Makambou Awo Olga satisfont aux règles de forme et de délai prévues par les articles 164 ,168 et 170 du Code procédure civile ;  
Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

### Au fond

#### Sur les moyens tirés de l'autorité de la chose jugée et du sursis à statuer

Considérant que sur le premier point c'est à juste titre que le tribunal a rejeté la fin de non-recevoir fondée sur l'autorité de la chose jugée puisqu'en effet les conditions d'application de l'article 1351 du code civil ne sont pas réunies ;

Considérant que l'action en cessation de troubles de jouissance initiée par l'intimée contre l'appelant et qui a abouti au jugement civil n° 706 du 23 mai 2016 du tribunal de 1<sup>ère</sup> instance d'Abidjan-Plateau est par son objet différente de celle objet de la procédure d'appel et qui est relative à une demande en déguerpissement et démolition ;

Que c'est donc à bon droit que ce moyen a été rejeté ;

Considérant qu'il en va de même pour la demande aux fins de sursis à statuer formulée par l'appelant puisqu'il ne se pose en l'espèce aucune question préjudicielle pouvant justifier une telle mesure ;

#### Sur le déguerpissement

Considérant qu'il ressort de l'article 3 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les conditions d'acquisition des terrains urbains que la propriété desdits terrains est justifiée par la possession d'un arrêté de concession définitive (ACD);

Considérant qu'il est constant en l'espèce que l'intimée ne dispose pas d'un tel acte pour établir sa propriété sur le terrain disputé situé dans le domaine urbain dans la Commune de Cocody à Abidjan ;

Considérant en effet qu'elle se prévaut d'une part, d'une photocopie d'une lettre d'attribution portant concession provisoire à son père d'un terrain dont ni la situation exacte ni la superficie ne sont indiquées alors que l'intimé prétend qu'elle porte sur 03 hectares ;

Considérant que cet acte dont l'original n'a pas été versé au dossier ne confère aucun droit de propriété au sens de l'article 544 et suivants du Code civil, à l'intimée ;

Considérant d'autre part qu'il ressort des pièces du dossier que monsieur DJOMAN Bodjui Marcel, le chef du village de M'BADON conteste avoir délivré le titre de propriété foncière coutumière sur la parcelle en cause qu'invoque dame LOKE Makambou Awo Olga comme autre preuve de ses droits ;

Considérant qu'il ressort de ces éléments que les droits de l'intimée ne sont pas indiscutablement établis sur les lieux en cause sur lesquels est installé l'appelant, lequel se prévaut également de droits fonciers coutumiers, et ne peuvent suffire à justifier une action en déguerpissement contre son adversaire ;

Considérant qu'il est à relever par ailleurs que le premier juge s'est contredit en déboutant l'intimée de sa demande en démolition des constructions érigées sur ce terrain par l'appelant au motif qu'elle n'est pas propriétaire de cet espace car l'arrêté de concession provisoire qu'elle invoque ne lui confère pas cette qualité et les droits qui s'y attachent et en ordonnant pourtant le déguerpissement de l'appelant sur la foi du même acte alors que le déguerpissement suppose la suppression des ouvrages réalisées par l'occupation évincé qui doit faire place nette ;

Considérant au total que c'est à tort que le tribunal a fait droit à la demande en déguerpissement formée par l'intimée ;

Qu'il convient d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et de statuer à nouveau en déboutant dame LOKE Makambou Awo Olga de cette prétention ;

#### Sur la démolition des constructions

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que cette demande qui est l'objet de l'appel incident de l'intimée, s'avère sans objet suite au rejet de son action en déguerpissement ;

Qu'il convient de déclarer son recours mal fondé et de l'en débouter ;

#### Sur les dépens

Considérant que dame LOKE Makambou Awo Olga succombe dans la présente cause ;  
Qu'il y a lieu en application de l'article 149 du code de procédure civile, de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur MOBIO Toba Julien et dame LOKE Makambou Awo Olga recevables en leurs appels principal et incident relevés du jugement civil contradictoire n°178/2018 du 29 janvier 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Au fond

Dit monsieur MOBIO Toba Julien bien fondé en son appel principal ;  
Infirme le jugement en ce qu'il a ordonné son déguerpissement du terrain litigieux  
**Statuant à nouveau,**  
Déboute dame LOKE Makambou Awo Olga de sa demande en déguerpissement formée contre monsieur monsieur MOBIO Toba Julien ;  
Dit dame LOKE Makambou Awo Olga mal fondé en sa demande appel incident ;  
La déboute de sa demande en démolition des constructions érigées sur le terrain concerné par l'appelant ;  
Condamne dame LOKE Makambou Awo Olga aux dépens ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;  
Et ont signé, le Président et le greffier.*



NR00242824



D.F: 24.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 10 AVR 2019  
REGISTRE A.J.Vol..... F° 29  
N° 592 Bord..... 201 / 58  
**REÇU: Vingt quatre mille francs**

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

*affoueslady*