

O.I.
N° 427/19
DU 05/07/2019

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

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 05 JUILLET 2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi cinq juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

M. KAFARANI ADNAN
(SCPA ADOU & BAGUI)

Monsieur TAYORO FRANCK-TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

CONTRE

Mme ATTE KOKO ANGELINE épouse OGNI SEKA et Mme MAO CHAULT épouse SERI, Conseillers à la Cour, Membres ;

LA MUTINATIONALE
DE BITUME & 01 AUTRE

Avec l'assistance de Maître OUINKE LAURENT, Greffier :

(Maîtres ADAMA
KAMARA ET MAMADOU

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

KONE)

ENTRE : M. KAAFARANI ADNAN : Né le 15 janvier 1967 à Bedias/Liban, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Marcory Résidentiel, immeuble Maloud, lot N° 8282 ;

APPELANT ;

Comparant et concluant par la SCPA ADOU et BAGUI, Avocat à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;



GROSSE
EXPEDITION
Délivré, le 14/07/2020
à Kafarani ADNAN
(ASSALE Myriam)

ET : 1/ LA SOCIETE MUTINATIONALE DE BITUME : Société anonyme au capital de 4.872.000.000 F CFA, dont le siège social à Abidjan-port-Bouët-vridi, boulevard de Petit Bassam, immatriculée au RCCM sous le numéro : CI-ABJ-1976-B-21-801, 12BP 622 Abidjan 12, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur DOUMBIA MAMADOU, Directeur Général ;

Comparant et concluant par le canal de Maître ADAMA KAMARA, Avocat à la Cour, son Conseil ;

2/ LA SOCIETE AGENCE FONCIERE dite AGEF au capital de 400.000.000 F CFA, dont le siège social sis à Abidjan-II Plateaux, rue j 95 BP V 186 ; Tel : 22 40 97 00/ Fax : 22 40 61 83, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur COULIBALY LAMINE, son directeur Général ;

Comparant et concluant par le canal de Maître MAMADOU KONE, Avocats à la Cour, son Conseil ;

INTIMEES ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

FAITS : LA Section de Tribunal de Grand-Bassam, statuant en la cause en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement contradictoire N° 368 du 20 juin 2017 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 16 août 2017, M. KAAFARANI ADNAN a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné LA SOCIETE MUTINATIONALE DE BITUME et LA SOCIETE AGENCE FONCIERE dite AGEF à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 20 octobre 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° 1637/17 de l'année 2017

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 13 avril 2018 les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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 20 juillet 2018 ;

Advenue cette audience, la cause a été renvoyée au 10 mai 2019 pour toutes les parties ;

A cette autre audience, l'affaire a été renvoyée au 31 mai 2019 pour production de conclusions écrites du ministère public ;

A ladite audience, la cause a été renvoyée au 14 juin 2019 pour production de l'acte argué de faux ;

Au jour susdit, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour l'audience de ce jour ;

La Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 17 juin 2018 ;

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 de Maître GONH AIME RAOUL huissier de justice en date du 16 août 2017, Monsieur KAAFARANI ADNAN interjette appel du jugement civil contradictoire n°368/2017 rendu le 20/06/2017 par la Section de Tribunal de GRANS-D-BASSAM, qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

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

Vu le jugement avant-dire droit n°362 du 27/07/2016 ;

Au fond :

Déclare KAAFARANI ADNAN mal fondé en son action et l'en déboute ;

Laisse les dépens de l'instance à sa charge »

Au soutien de son appel, Monsieur KAAFARANI ADNAN expose qu'il est propriétaire d'un terrain d'une superficie 57 hectares 55 ares 40 ca, objet du Titre Foncier 2786 de Grand-Bassam ; que sa parcelle est matérialisée par le Certificat Foncier N°06000696 en date du 07/03/2012 ; qu'il veut mettre son terrain en valeur mais, se heurte à la présence de la société SMB, laquelle y a entamé des travaux de construction ; qu'il a saisi le Tribunal de Grand-Bassam qui a rendu le jugement attaqué ;

En réplique, la Société Multinationale de Bitume dite SMB, plaide In Limine Litis l'irrecevabilité de l'appel pour cause de demande nouvelle devant la Cour ;

L'Agence de Gestion Foncière dite AGEF intimée, sollicite elle aussi, l'irrecevabilité de l'appel pour cause de demande nouvelle ;

DES MOTIFS DE LA DECISION ;

Au fond :

Sur le déguerpissement de la SMB et de l'AGEF

Considérant que Monsieur KAAFARANI ADNAN soutient que la Société Multinationale de Bitume dite SMB, occupe une partie de son terrain, et y entreprend des travaux de construction ; qu'il fait grief à la décision des premiers juges, aux moyens que ceux-ci se sont appuyés sur le premier rapport d'expertise pour décider alors que l'expert pour la réalisation de son rapport n'a

pas travaillé avec les agents du cadastre de Grand-Bassam ; qu'en indiquant que le terrain de l'intimé n'est pas inclus dans sa parcelle, mais que les deux terrains sont séparés par une bande de 270 mètres, à fait une mauvaise appréciation des faits ; que la Cour ayant ordonné une nouvelle expertise voudra faire sienne les conclusions de l'expert qui indique que « La clôture appartenant à la SMB est érigée sur une superficie de 2,9 ha ; La clôture est contenue dans le titre foncier 2786 de BASSAM appartenant à monsieur KAAFARANI ADNAN » ;

Considérant que la Société Multinationale de Bitume dite SMB, invite la Cour à constater qu'en autant de demandes, autant de systèmes ont été consultés, ce qui constitue un risque pour la sécurité foncière ; que sur la base du second extrait topographique, que le géomètre a établi qu'il y avait une distance de 270 mètres entre les parcelles de la société SMB et celui du sieur KAAFARANI ; que le cadastre s'étant dédit, le géomètre a été contraint de reprendre ses travaux et d'en arriver à une conclusion différente ; qu'au regard de ces observations, la SMB estime, que la responsabilité du cadastre doit être clairement engagée devant le juge ;

Qu'elle prie la Cour de dire que c'est le comportement fautif des agents du cadastre de Grand-Bassam, qui a amené l'Expert a donné des conclusions totalement contraires à celles qu'il a faites devant le premier juge ; qu'elle prie la Cour ne pas tenir compte des conclusions du rapport d'expertise en date du 22 mars 2019 et déclarer la société SMB propriétaire du lot litigieux ;

Considérant que l'Agence de Gestion foncière, souligne que l'expertise du 22 mars 2019, ne saurait être validé en ce que les éléments nouveaux y mentionnés qui n'ont pas été fournis par le demandeur, Monsieur KAAFARANI ADNAN, et qui ne sont pas conforme à ceux qu'il avait fourni lors de la première expertise reste à désirer quant à leur authenticité ; qu'elle soulève la fausseté des nouveaux éléments délivrés par le cadastre de Bassam, en application des dispositions des articles 92 et suivants du code de procédure civile ;

Sur ce :

Considérant que Monsieur FADIGA SORY IBRAHIM, géomètre Expert a déposé son rapport, suite à sa désignation par l'arrêt ADD N°749/18 du 27/07/2018 ; en écrivant que « Au terme de notre étude et au vu des nouveaux éléments délivrés par le cadastre, il ressort ceci :

1- La clôture appartenant à la SMB est érigée sur une superficie de 2,9 ha ;

2- La clôture est contenue dans le titre foncier 2786 de Bassam appartenant à Monsieur KAAFARANI ADNAN » ;

Considérant que toutes les parties ont pris part à l'expertise ; qu'elles se sont accordées sur les coordonnées à utiliser, comme cela ressort, notamment, du rapport à la page 13 ; que dès lors le résultat auquel l'Expert est parvenu s'impose à tous ;

Considérant que la SMB ne conteste pas ledit résultat mais tient le Cadastre de Grand-Bassam pour responsable ;

Considérant que, s'agissant de l'Agence de gestion foncière dite AGEF, durant les travaux d'expertise, elle était représentée par son Expert géomètre en la personne de monsieur MAMADOU SOUMAHORO ; que celui-ci s'est opposé à « l'utilisation des coordonnées de l'extrait topo dans le système du cadastre ainsi que leurs points de repère » ; que dès lors toutes les parties ont « convenu d'implanter le TF 2786 de Bassam avec l'extrait topo ayant servi à sa création comme dit et qui est en coordonnées WGS 84 » ; que l'Expert conclu que « Cette solution était plus impartiale, fiable et consensuelle » ; que c'est donc vainement que l'AGEF conteste les « éléments délivrés par le Cadastre de Bassam » ; qu'elle a souhaité soulever le faux incident civil ; que la procédure a été renvoyée, à ce sujet pour elle ; qu'elle n'a pu produire les documents argués de faux ;

Considérant qu'aux termes des dispositions des articles 2 et 3 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains et du décret d'application n°2013-482 de ladite ordonnance ; que toute occupation d'un terrain urbain ou tout transfère de propriété sur un terrain urbain relevant du domaine de l'Etat, est assujetti à l'établissement d'un Titre de concession définitive ou arrêté de concession définitive délivré par le Ministre de la Construction, du logement, de l'Assainissement et de l'urbanisme ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, que seul Monsieur KAAFARANI ADNAN détient un titre de propriété sur le terrain querellé ; que la SMB et L'AGEF sont mal venues à contester son droit ; qu'il convient d'infirmer la décision du

premier juge, et d'ordonner leur déguerpissement sur la parcelle querellée ;

Sur la démolition de la clôture de la SMB

Considérant que monsieur KAAFARANI ADNAN, demande d'ordonner la démolition de la clôture érigée par la SMB ; qu'il a été démontré plus haut que c'est seul l'appelant qui détient un Titre de Propriété sur le terrain ; que l'expertise a conclu que la clôture se trouve dans le terrain de l'appelant ; qu'il convient d'ordonner ladite démolition aux frais de la SMB ;

Sur le paiement de dommages-intérêts

Considérant que le paiement de dommages-intérêts suppose une faute, un préjudice subi et le lien de causalité entre la faute et le préjudice ; que l'appelant souhaite voir condamner la SMB à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA, à titre de dommages-intérêts ; que cependant, elle ne rapporte pas la preuve du préjudice souffert du fait de l'occupation de son terrain ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

PAR CES MOTIFS ;

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

Au fond :

Vu l'arrêt Avant-dire droit n°749 du 27 juillet 2018 ;

Homologue le rapport d'expertise du 22 mars 2019 ;

Déclare KAAFARANI ADNAN bien fondé ;

Infirme le jugement civil contradictoire n°368/2017 rendu le 20/06/2017 par la Section de Tribunal de GRANDS-BASSAM ;

Statuant à nouveau :

Dit que la clôture de la SMB est contenue dans le titre foncier 2786 de Bassam appartenant à Monsieur KAAFARANI ADNAN ;

Ordonne le déguerpissement de la Société Multinationale de Bitume dite SMB de ladite parcelle ;

Ordonne la démolition de la clôture érigée par la SMB à ses frais ;

Rejette la demande de paiement de dommages-intérêts de Monsieur KAAFARANI ADNAN ;

Met les dépens à la charge des intimées.

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.

N10339766

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 26 SEPT 2019

REGISTRE A. J. Vol. F°

N° Bord. /

REÇU : Vingt quatre mille francs

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