

EGLISE  
PROTESTANTE  
BAPTISTE ŒUVRES  
ET MISSION  
INTERNATIONALE  
Me SERGE PAMPHILE  
NIAHOUA

C/

MONSIEUR ADJA  
ABA JEAN ET  
AUTRES  
Me GERMAIN TRE  
SIAGBE

07 OCT 2019  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

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

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

AUDIENCE DU MARDI 11 JUIN 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 onze juin 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:

**L'EGLISE PROTESTANTE BAPTISTE ŒUVRES ET MISSION INTERNATIONALE:** Association culturelle dont le siège est Abidjan Yopougon, 01 BP 7184 Abidjan 01 ;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maitre *SERGE PAMPHILE NIAHOUA,* Avocats à la Cour, son conseil;

D'UNE PART

Et :

1- **MONSIEUR ADJA ABA JEAN:** né le 05 juillet 1925 à Niangon Bingerville, ivoirien, menuisier domicilié à Niangon-Adjamé KM 17, se



*M. grosse delivré  
à Germain Tré  
Siagbe, Conseil  
Adja ABA JEAN et autres  
le 12/11/2019.*

- disant Chef de la famille ATCHADO ;
- 2- **MONSIEUR AKASSA AKASSA CAMILLE** : né le 01 janvier 1943 à Niangon-Adjamé Bingerville, ivoirien, exploitant-eleveur, domicilié à Niangon-Adjamé KM 17 ;
  - 3- **MONSIEUR ADJA LUCIEN** : né le 01 janvier 1943 à Niangon –Adjamé Bingerville, ivoirien, cultivateur domicilié à Niangon-Adjamé KM 17 ;
  - 4- **MONSIEUR KOUTOUAN YAPO BERTIN** : Né en 1941 à Niangon Adjamé Bingerville, ivoirien, menuisier, domicilié à Niangon-Adjamé KM 17 ;
  - 5- **ABOUEKE AKE JACOB** : né le 01 janvier 1954 à Niangon-Adjamé Bingerville, ivoirien, Chauffeur, domicilié à Niangon-Adjamé;
  - 6- **MONSIEUR ASSI YAPO JACOB** : né le 01 janvier 1942 à Niangon-Adjamé, ivoirien, menuisier, domicilié à Niangon-Adjamé ;
  - 7- **MONSIEUR AKE AKE OSE** : né le 01 janvier 1952 à Niangon-Adjamé , ivoirien, retraité, domicilié à Niangon-Adjamé ;
  - 8- **MONSIEUR ADJA ZACHARIE**: né le 25 juillet 1934 à Adjamé Bingerville, ivoirien, Agent de bureau à la retraite, domicilié à Niangon-Adjamé ;
  - 9- **MONSIEUR AKRE HYACINTHE** : né le 01 janvier 1954 à Niangon-Adjamé Bingerville, ivoirien, Chauffeur, domicilié à Yopougon Adiopodoumé ;
  - 10- **MONSIEUR BEKE VENANCE** : né le 04 juin 1954 à Niangon-Adjamé Bingerville, ivoirien, Délégué vétérinaire à la retraite, domicilié à Niangon-Adjamé ;
  - 11- **MONSIEUR AKE BERTIN** : né le 23 décembre 1964 à Niangon-Adjamé, ivoirien, Couturier, domicilié à Niangon-Adjamé Yopougon ;
  - 12- **MONSIEUR DJOMAN GEDEON** : né le 03 mai 1965 à Niangon-Adjamé, ivoirien, Agent de bureau, domicilié à Niangon- Adjamé Yopougon ;
  - 13- **MONSIEUR AKASSA NOGBOU GABRIEL** : né le 12 Octobre 1960 à

Niangon-Adjamé, ivoirien, menuisier, domicilié à Niangon-Adjamé Yopougon ;

**14-MONSIEUR SOUEAOUA MOBIO ISIDORE** : né le 04 avril 1963 à Niangon-Adjamé Bingerville, ivoirien, Chauffeur, domicilié à Yopougon Adiopodoumé ;

**15-MONSIEUR AKOBE MICHEL N'KAYO** : né le 28 septembre 1972 à Adjamé, ivoirien, Chauffeur, domicilié à Niangon Adjamé ;

**Intimés ;**

Représentée et concluant par Maître *GERMAIN TRE SIAGBE*, Avocats 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** : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant dans la cause en matière civile a rendu un jugement N°551 du 14 mai juillet 2018, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 04 décembre 2017, **L'ÉGLISE PROTESTANTE BAPTISTE ŒUVRES ET MISSION INTERNATIONALE** a déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR ADJA ABA JEAN** et autres à comparaître à l'audience du vendredi 28 juillet 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°1187 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 09 avril 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**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  
Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;  
Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 17 mai 2018 ;  
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit en date du 29 juin 2017 de Maître RABE Isidore, huissier de justice à Man, L'Eglise Protestante Baptiste Œuvres et Missions Internationale, prise en la personne de son président, le Révérend Docteur DION Yayé Robert et ayant pour conseil Maître Serge Pamphile NIAHOUA, Avocat à la Cour, a interjeté appel du jugement civil contradictoire n°551 du 14 mai 2017 rendu par le Tribunal de Première Instance de Yopougon dont le dispositif est le suivant :

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

***Reçoit messieurs ADJA Aba Jean, AKASSA AKASSA Camille, ADJA DJAMA Lucien, KOUTOUAN YAPO Bertin, ABOUEKE AKE Jacob, ASSI YAPO Jacob, AKE AKE Ose, ADJA Zacharie, AKASSA AKRE Hyacinthe, ADJRABE BEKE Venance, DJIRO AKE Bertin, BEUGRE DJOMAN Gédéon, AKASSA NOGBOU Gabriel, SOUEOUA MOBIO Isidore et AKOBE MICHEL N'KAYO en leur action ;***

***Les y dits partiellement fondés ;***

***Ordonne le déguerpissement de la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière dite SCB, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, notamment l'Eglise Protestante Baptiste Œuvres et Missions Internationale dite EPBOMI des lieux qu'ils occupent sous astreinte comminatoire de 50.000 francs cfa par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;***

***Condamne solidairement la Société SCB et l'Eglise EPBOMI à payer aux demandeurs la somme de 10.000.000 de francs cfa (dix millions) de francs à titre d'indemnité d'occupation ;***

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

***Condamne les défenderesses aux dépens ;***

Il ressort des pièces du dossier que par exploit en date du 21 avril 2016, les nommés ADJA Aba Jean, AKASSA AKASSA Camille, ADJA DJAMA Lucien, KOUTOUAN YAPO Bertin, ABOUEKE AKE Jacob, ASSI YAPO Jacob, AKE AKE Ose, ADJA Zacharie, AKASSA AKRE Hyacinthe, ADJRABE BEKE Venance, DJIRO AKE Bertin, BEUGRE DJOMAN Gédéon, AKASSA NOGBOU Gabriel, SOUEOUA MOBIO Isidore et AKOBE MICHEL N'KAYO, tous membres de la famille ATCHADO, ont assigné la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière dite SCB et l'Eglise Protestante Baptiste Œuvres et Missions Internationale dite EPBOMI, en déguerpissement des parcelles de terre bâties et non bâties situées à Yopougon au Km 17 dont ils se réclament propriétaires, sous astreinte comminatoire et en paiement solidaire de dommages-intérêts à titre d'indemnité d'occupation ;

Au soutien de cette action, ils ont expliqué que propriétaires coutumiers des terrains susmentionnés, ils ont constaté que la société SCB y avait sans leur autorisation installé des installations et constructions pour les besoins de son exploitation agricole ;

Ils ont indiqué que la Société SCB est alors entré en négociation à l'effet de trouver une solution amiable, en raison des bâtiments qui y étaient déjà construits par elle ;

Ils font savoir que le 10 juin 2005, les parties ont conclu un protocole d'accord consigné dans un procès-verbal selon lequel la Société SCB exploitera les bâtiments construits sans contrepartie pendant 07 ans, soit du 10 juin 2005 au 09 juin 2012, avant de les leur rétrocéder d'une part , et d'autre part qu'ils permettent pour leur part à toute personne que la SCB installera dans ces lieux d'en jouir paisiblement sans être troublée ;

Ils ont ajouté à l'expiration de ce délai de 07 ans convenu, l'Eglise Protestante dite EPBOMI, installée sur les lieux par la SCB, a refusé de quitter lesdits bâtiments et s'y maintient sans leur accord puisque qu'ils (eux) et elles n'ont pu trouver un terrain d'entente sur le prix de cette occupation ;

Ils ont souligné que cet état de fait leur est préjudiciable en ce que ladite église les empêche de jouir de leur bien et que c'est pour y mettre fin qu'ils ont saisi le tribunal aux fins susmentionnées ;

En réplique, la Société SCB a sollicité reconventionnellement sa mise hors de cause dans le présent litige, indiquant qu'elle avait elle-même, à l'issue des

sept années, par courrier, notifié à l'Eglise EPBOMI la rétrocession des bâtiments construits sur la parcelle à ces derniers ;

Pour sa part ,après avoir soulevé *in limine* l'irrecevabilité de l'action de la famille ATCHADO, en ce qu'elle ne prouve pas ses droit de propriétaire de la parcelle abritant les bâtiments, l'Eglise EPBOMI a soutenu sur le fond que l'action est mal fondée, d'une part que ladite famille ne produit aucun titre justifiant sa propriété sur la parcelle, et d'autre part, non seulement la parcelle en cause n'est immatriculée au nom d'aucun des demandeurs, mais en outre, elle fait partie du domaine de l'Etat et doit abriter le cimetière municipal d'Abidjan ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal a fait droit à l'action en ordonnant le déguerpissement des société SCB et de l'Eglise EPBOMI sous astreinte comminatoire et en les condamnant à payer à ladite famille une indemnité d'occupation, au motif qu'en raison du protocole d'accord intervenu entre les parties et selon duquel les bâtiments occupés par l'Eglise Protestante Baptiste Œuvres et Missions Internationale dite EPBOMI, devaient être rétrocédés à la famille ATCHADO depuis la date du 10 juin 2012, ces dernières sont devenus après cette échéance des occupants sans titre ni droit ;

Critiquant cette décision, l'Eglise Protestante Baptiste Œuvres et Missions Internationale dite EPBOMI, tout en reconduisant pour l'essentiel ses précédents arguments, précise que plusieurs documents, notamment le courrier du Gouverneur du District d'Abidjan adressé au Conservateur foncier d'Abidjan le 23 décembre 2015 et une note de service publiée par le District le 16 avril 2015, et un courrier en date du 25 mai 2016 adressé par l'Eglise au District, établissent que le terrain abritant les bâtiments litigieux, est la propriété du District d'Abidjan et fait partie du cimetière d'Abidjan ;

L'EPBOMI fait grief au jugement attaqué de ne s'être pas prononcé sur les arguments par elle développés en première instance, lesquels devaient le conduire à se prononcer sur la question de la propriété du terrain querellé avant la prise de toute décision ;

Pour ces raisons, elle sollicite donc l'infirmité, en toutes ses dispositions, du jugement attaqué ;

Par ailleurs, elle relève que cette décision est également irrégulière en ce qu'elle ne comporte pas toutes les mentions obligatoires prévues par l'article 142 du Code de procédure civile tel que le résumé de ses prétentions ;

Enfin, elle souligne que dans un courrier en date du 11 janvier 2017, le District d'Abidjan a lancé un appel à tous les occupants du site litigieux qui souhaitaient devenir propriétaire d'entrer en contact avec ses services pour

qu'ils se mettent en règle vis-à-vis de lui ; et qu'à la suite de cet appel, elle a acquis, pour la somme de 6.232.000 francs Cfa, un lot de 1558 m<sup>2</sup> sur le site en cause ;

En réplique, par le canal de leur conseil, les intimés font remarquer que le jugement attaqué ne viole en rien l'article 142 précité puisqu'il contient bien le résumé des prétentions de l'appelante selon lesquelles que le terrain litigieux est la propriété du District d'Abidjan ;

Ils précisent par ailleurs que leur qualité de propriétaire des locaux bâtis sur la parcelle en cause identifiée comme les lots n°1538 et 1540 de l'ilot 136 procédant du morcellement du titre foncier n°29110 de Niangon Loko ne souffre d'aucune contestation ;

Outre les moyens développés en première instance, ils expliquent que leur propriété coutumière est soutenue par une attestation de propriété, lesquels n'ont jamais fait l'objet d'une quelconque procédure d'expropriation ;

Ils relèvent cependant que l'acquisition de terrain alléguée par l'appelante et matérialisée par la facture du 14 avril 2017 et la quittance n°019223 indiquent plutôt le domaine privé autour des cimetières et non le domaine destiné au cimetière ;

Ils plaident la confirmation du jugement sur le déguerpissement de l'appelante ;

Poursuivant, ils forment appel incident en invitant la Cour à réévaluer à la somme de 50.000.000 francs cfa l'indemnité d'occupation qui leur a été accordée par le premier juge ;

Revenant, l'appelante soutient que c'est par erreur que la société SCB a rétrocédé les bâtiments bâtis aux intimés, en pensant qu'ils étaient propriétaires du site sur lequel sont bâtis les édifices en cause ;

Elle avance en outre qu'en indiquant dans la facture et la quittance d'occupation du domaine privé autour du cimetière de Yopougon, le District d'Abidjan a entendu distinguer la partie du domaine effectivement occupée par le cimetière et la partie occupée par des habitations ; elle conclut qu'il n'y a aucune contradiction dans ses affirmations ;

Elle relève enfin que la seule attestation coutumière produite par les intimés ne suffit pas à établir leur qualité de propriétaire du terrain ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public estime qu'une mise en état est nécessaire en l'espèce pour déterminer le véritable détenteur des droits de propriété sur la parcelle litigieuse ;

## DES MOTIFS

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à l'égard de tous, en application de l'article 144 du code de procédure civile ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

##### Sur l'appel principal

Considérant que cet appel a été interjeté dans les forme et délai prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

##### Sur l'appel incident

Considérant qu'en vertu de l'article 170 du Code de procédure civile, l'intimé peut, en cours d'instance, former appel incident par conclusions appuyées de moyens d'appel ;

Considérant que c'est le cas des intimés qui sollicitent la réévaluation de l'indemnisation à eux accordée par le Tribunal et qui développent des moyens au soutien de cette prétention;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

### Au fond

#### Sur le bien-fondé de l'appel principal

Considérant que pour solliciter l'infirmité du jugement en ce qu'il a ordonné son déguerpissement, l'appelante soutient que le terrain sur lequel est construit le bâtiment qu'elle occupe est la propriété du District d'Abidjan ;

Considérant cependant qu'il est constant que l'appelante a été installée dans les bâtiments en cause par la Société SCB ;

Que sa présence sur lesdits bâtiments et le terrain y relatif procède de la Société SCB, laquelle tient ses droits de la famille ATCHADO comme elle l'a reconnu et l'a même notifié à l'appelante par courrier ;

Considérant par ailleurs qu'en vertu du protocole d'accord intervenu entre la Société SCB et la famille ATCHADO, le 10 juin 2005, le terrain et les bâtiments y



construits devaient être rétrocédés à cette dernière après sept années d'occupation, précisément le 09 juin 2012 ;  
Que depuis cette date, l'EPBOMI qui se maintient sur les lieux occupés est devenue une occupante sans titre ni droit ;  
Considérant qu'en se maintenant sur les lieux occupés, sans titre ni droit, l'église EPBOMI qui ne peut prétendre à plus de droits que la société SCB qui l'a installée, cause effectivement un trouble et préjudice financier aux intimés ;  
Que dès lors, c'est à juste titre que le tribunal a prononcé son expulsion consécutivement à celle de la société SCB et l'a condamnée à payer une l'indemnité d'occupation ;  
Qu'il y a également lieu de confirmer le jugement en cause sur ce point ;

#### Sur le bien-fondé de l'appel incident

Considérant que les intimés sollicitent le relèvement de l'indemnité d'occupation à la somme de 50.000.000 francs Cfa ;  
Considérant toutefois qu'ils ne justifient pas la réévaluation sollicitée ;  
Qu'il y a lieu de les débouter de ce chef de demande ;

#### Sur les dépens

Considérant que suivant l'article 149 du code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ;  
Considérant en l'espèce que les parties succombent en partie ;  
Qu'il y a lieu de partager entre elles les dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

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

#### En la forme

Déclare l'Eglise Protestante Baptiste Œuvres et Missions Internationale dite EPBOMI, et les intimés, recevables en leur appels principal et incident, relevés du jugement civil contradictoire n°551/2017 du 14 mai 2017 rendu par le Tribunal de Première Instance de Yopougon;

#### Au fond

Les y dits tous mal fondés ;  
Les en déboute ;  
Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne l'Eglise Protestante Baptiste Œuvres et Missions Internationale dite EPBOMI et les intimés aux dépens, chacune des parties tenue pour une moitié;

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

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

*[Signature]*  
N° 0839769

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le... 09 OCT 2019  
REGISTRE A.J. Vol... F° 75  
N° 1553 Bord... 563/81  
REÇU: Vingt quatre mille francs

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

*[Signature]*