

BS

GHD

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
UNION-DISCIPLINE-TRAVAIL

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

N°755 DU 11/12/2018

AFFAIRE :

**MONSIEUR GNAMINI
ALBERT
(LUC-ERVE KOUAKOU)**

c/

**LA SOCIETE NSIA-VIE COTE
D'IVOIRE
(Me FLAN GOUEU)**

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
MARDI 11 DECEMBRE 2018**

La Cour d'Appel d'Abidjan, séant à Abidjan, la 6^{ème} Chambre Civile, en son audience publique ordinaire du mardi onze décembre deux mil dix-huit, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

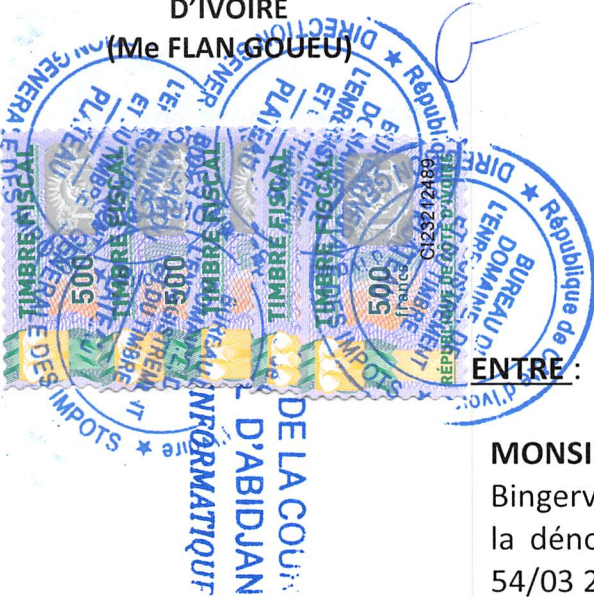
Monsieur **GNAMIA LAUBOUÉ PIERRE PAUL**,
Président de Chambre, Président ;

Madame **YAVO CHENE épouse KOUADJANE**,
Monsieur **GUEYA ARMAND**,
Conseillers,

Membres ;

Assisté de **Me GOHO HERMANN DAVID**,
Greffier ;

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



ENTRÉ :

MONSIEUR GNAMINI ALBERT : Majeur, né le 21 mai 1961 à Bingerville, de nationalité ivoirienne, Entrepreneur exploitant sous la dénomination d'ETRANCI, 16 BP 75 Abidjan 16, tél. : 07 78 85 54/03 23 88 23, demeurant Cocody-Angré ;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître **LUC-ERVE KOUAKOU**,
Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET

Grosse délivrée le 13/12/18
à Me FLAN GOUEU

LA SOCIETE NSIA-VIE COTE D'IVOIRE: Société Anonyme au capital de 3.000.000.000 FCFA, dont le siège social et à Abidjan-deux Plateaux, 01 BP 4090 Abidjan 01, tél. : 20 31 75 00/20 31 98 00 ;

Représentée et concluant par Maître NIANGADOU ALIOU, Avocat à la Cour, son conseil ;

INTIMEE

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 d'Abidjan statuant dans ladite cause en matière civile, a rendu à la date du **12 juin 2017** un jugement RG **N°835/17**, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 03 aout 2017, **MONSIEUR GNAMINI ALBERT** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné la **SOCIETE NSIA-VIE COTE D'IVOIRE**, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 21 novembre 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1850 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 09 novembre 2018 sur 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 18 décembre 2018;

Advenue l'audience de jour **18 décembre 2018**, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LACOUR

Vu les pièces du dossier ;
Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;
Vu les conclusions écrites du Ministère Public datées du 11 janvier 2018 ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 03 août 2017 de maître KOUADIO Lazare, huissier de justice à Abidjan, monsieur GNAMINI Albert, ayant pour conseil Maître Luc-Hervé Kouakou, avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil de défaut n°835 du 12 juin 2017, rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement par défaut, en matière civile et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ;

Déclare l'action de la Société NSIA-VIE recevable ;

Dit que la Société NSIA –VIE est propriétaire des parcelles de terrain sises à la DJIBI, d'une contenance de 35hectares 14 ares et 28 centiares et 28 hectares, 28 ares 69centiares, objet des titres fonciers respectifs 447 et 557 de la circonscription foncière de Bingerville/Abobo ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur GNAMINI Albert et ABOBOU Mohoué Faustin, tant de leur personne de leurs biens que de tous occupants de leur chef de ces parcelles ;

Ordonne la démolition des ouvrages réalisés sur lesdites parcelles tant par GNAMINI Albert et ABOBOU Mohoué Faustin que de tout occupant de leur chef et ce, aux frais des constructeurs ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Les condamne aux dépens à charge des défendeurs » ;

Il ressort des pièces de la procédure que le 25 novembre 2016, la Société NSIA-VIE Côte d'Ivoire, intimée , a assigné messieurs GNAMINI Albert, l'appelant , et ABOBOU Mohoué Faustin devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau , en déguerpissement de 02 terrains urbains situées à Abidjan la DJIBI, d'une contenance de 35 hectares 14 ares et 28 centiares et 28 hectares, 28 ares 69 centiares, objet des titres fonciers

respectifs 447 et 557 de la circonscription foncière de Bingerville et en démolition des constructions et élévations faites par ces derniers ;

Elle a exposé au soutien de cette action qu'elle a acquis ces deux terrains anciennement propriété de la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière dite SCB, par acte de vente rédigé par Maître Chantal HIBA ACHI, notaire à Abidjan et en détient la pleine propriété comme l'attestent les états fonciers qu'elle a produits ;

Elle a expliqué que contre toute attente, elle a constaté des travaux de construction sur les parcelles litigieuses entrepris par des individus déclarant les avoirs achetées entre les mains des nommés GNAMINI Albert et ABOBOU Mohoué Faustin qui se prétendent faussement propriétaires de ces lieux ;

Elle a estimé que leur présence est irrégulière dans la mesure où avant même la mutation des droits de propriété à son profit, la SCB a en vain entrepris une action en déguerpissement et en démolition contre les GNAMINI Albert et ABOBOU Mohoué Faustin alors qu'en cours d'instance, l'expertise immobilière ordonnée par le Tribunal, a conclu que les parcelles en cause étaient la propriété de cette entreprise ;

Elle fait valoir que la mutation de la propriété étant dorénavant faite en son nom, elle a initié la même action en déguerpissement contre ces derniers et réclamé la démolition des habitations illégales faites sur ses terrains ;

Elle a soutenu par ailleurs que leur présence sur ses parcelles est indue et témoigne de leur mauvaise foi dans la mesure où d'une part, au mépris d'une ordonnance d'arrêt des travaux, ils ont continué d'élever des constructions sur le site litigieux ; et d'autre part, ses adversaires savaient que le site ne leur appartenait pas comme l'atteste le rejet du projet de lotissement desdites parcelles introduit par leurs soins auprès du Ministère de la Construction, qui d'ailleurs a ordonné la démolition des premières constructions ;

Elle a conclu que c'est pour obtenir leur départ desdits terrain qu'elle a esté en justice aux fins susmentionnées ;

En réplique, monsieur GNAMINI Albert et ABOBOU Mohoué Faustin ont plaidé en la forme l'irrecevabilité de cette action pour cause d'autorité de la chose jugée en expliquant que la Société SCB les a déjà assignés en déguerpissement et en démolition des constructions édifiées sur le site litigieux devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau qui a fait droit à cette action par un jugement n°1156 du 07 novembre 2016 contre lequel ils ont interjeté un appel encore pendant devant la Cour d'Appel de céans, de sorte que la Société NSIA-VIE qui a bénéficié de ce jugement par cession de droits, ne pouvait initier la même action devant le même Tribunal ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a rejeté le moyen d'irrecevabilité soulevé au

motif les conditions d'application de l'article 1351 du Code civil ne sont pas réunies dans la mesure où il n'y a pas dans le cadre des deux actions concernées, identité de parties et qu'en outre, l'action de la société NSIA-VIE ne porte pas atteinte à celle déjà intervenue puisqu'elle ne se fonde pas sur les mêmes titres de propriété ;

Sur le fond, le Tribunal a fait droit à l'action estimant qu'au vu des pièces produites, la société NSIA-VIE est la propriétaire des terrains litigieux alors que ses adversaires sont des occupants irréguliers sans titre ni droit ;

Critiquant cette décision, monsieur GNAMINI Albert reprend ses arguments initiaux et plaide l'infirmité du jugement estimant qu'il est de bonne foi en l'espèce ;

Contestant les droits de l'intimée, il explique c'est dans le cadre d'une convention de lotissement conclue 30 octobre 2003 avec monsieur AKEYI Akéyi Jérémie avec le soutien de la communauté villageoise de d'Akéikoi dans le département d'Anyama a qui appartiennent les parcelles litigieuses qu'il a entrepris des opérations de lotissement en suivant toutes les procédures administratives idoines pour ce faire ;

Il soutient que dans l'exécution de ce contrat, aucune contestation ni opposition n'a été enregistrée de la part de la société SCB dont la société NSIA COTE DIVOIRE dit tenir ses droits et l'opération de lotissement est arrivée à son terme, et les lots créés ont été bâtis et même sont habités par les acquéreurs ;

Il avance qu'il n'est donc pas un occupant sans titre ni droit de parcelles en cause, et estime que c'est à tort qu'il en a été jugé autrement ;

Il fait valoir en outre le site litigieux est situé à Anyama alors que les états fonciers dont se prévaut l'intimée ont été délivrés par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques d'Abobo au profit de la société NSIA-VIE et sont donc irréguliers ;

Il conclut donc au principal à l'infirmité du jugement attaqué et au rejet de l'action de la société NSIA-VIE ;

Subsidiairement, il invite la Cour à ordonner avant dire droit, une expertise foncière ou une mise en état de la cause qui permettra de révéler le bien-fondé de ses réclamations et le fait que doivent lui revenir sur le site concerné les 40 hectares de terres non visés par les prétentions de l'intimée ;

En réplique et par le canal de son conseil maître Flan G. Lambert, Avocat à la Cour, la société NSIA-VIE plaide la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions estimant qu'il procède d'une bonne appréciation des faits de la cause et d'une juste application de la loi ;

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'intimée, la société NSIA-VIE a conclu;
Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en vertu de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de monsieur GNAMINI Alberta été interjeté dans les forme et de délai prévus par les articles 164 et 168 du Code procédure civile ;
Qu'il ya lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur le moyen d'infirmité tiré de l'autorité de la chose jugée

Considérant qu'en application de l'article 1351 du Code civil, il y a autorité de la chose jugée lorsqu'il y a dans le cadre de deux instances identité de chose, de cause et de parties ;

Considérant qu'en l'espèce, le jugement n°1156/2016 en date du 07 novembre 2016 a été entrepris à l'initiative de la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière dite SCB et non de la Société NSIA, quoique portant sur les mêmes parcelles et les mêmes défendeurs ;

Que de plus la Société NSIA, par l'acquisition des parcelles litigieuses suivant acte notarié de vente et la mutation subséquente des titres fonciers n° 447 et 557 à son nom, a acquis un droit direct qui lui permet d'agir en protection de son patrimoine ;

Considérant que c'est donc à juste titre que le Tribunal a rejeté la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée soulevée par l'appelant et a déclaré recevable l'action de la Société NSIA-VIE;

Sur le fond du litige

Considérant qu'il est constant comme ressortant de l'acte notarié de vente passé entre la société SCB et la Société NSIA-VIE portant cession des terrains litigieux à la seconde et des titres fonciers produits au dossier que la Société NSIA est propriétaire de ces deux terrains situés à Abidjan -la DJIBI, d'une contenance de 35 hectares 14 ares et 28 centiares et 28 hectares, 28 ares 69 centiares, objet des titres fonciers respectifs 447 et 557 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Que c'est donc à juste titre que le Tribunal l'a reconnue comme telle et déclaré en revanche que l'appelant ,qui ne dispose d'aucun titre valable pour justifier sa présence sur ces lieux, est un occupant irrégulier ;

Considérant qu'en application de l'article 555 alinéa 2 du Code civil, le propriétaire du fonds peut demander valablement en justice la suppression des plantations et constructions réalisées par l'occupant

irrégulier, aux frais de dernier et sans aucune indemnité pour lui ;
Considérant que c'est à bon droit que la Société NSIA a sollicité et obtenu en application de cette disposition légale, le déguerpissement de l'appelant et de son codéfendeur en première instance et la démolition des indument érigées par ces derniers sur lesdits terrains ;

Sur les demandes formulées par l'appelant

Considérant que l'appelant sollicite une expertise ou à tout le moins une mise en état et l'octroi de 40 hectares non visés par les prétentions de l'intimée ;

Considérant que le droit de propriété de la société NSIA sur les terrains litigieux est incontestable ;

Que c'est donc en vain que l'appelant demande une mise en état ou qu'une expertise foncière soient ordonnées en l'espèce pour attester de ses droits sur le site en cause,

Considérant qu'en outre, ce dernier ne justifie pas ses prétentions concernant parcelle de 40 hectares qu'il évoque ;

Qu'il y a lieu en définitive de le débouter de ses réclamations ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelant succombe ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur GNAMINI Albert recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°835 du 12 juin 2017 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Le condamne aux dépens ;

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

Et ont signé, le Président et le greffier.

NS 00 28 27 84

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....12 MARS 2019.....

REGISTRE A.J. Vol.....F°.....

N°.....Bord.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

