

Gratius.

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

MJ
N° 806
DU 30/11/2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

2^{ème} CHAMBRE

AFFAIRE :

1/ M. ANET KOUAKOU
CHRISTOPHE
2/ M. DJE KOFFI ANTOINE

(Me **BALLE YABO JOSEPH**

c/

1/M. ZONGO CLAUDE
2/Mm DIGBEU ZIKAI MARIE
GRACE
3/ AGENCE DE GESTION
FONCIERE DITE AGEF
(Cabinet Guiro & Associes)

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

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

2^{ème} CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 30 NOVEMBRE 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, 2^{ème} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi 30 novembre deux mil dix-huit**, à laquelle siégeaient :

Madame **SORI HENRIETTE**, Présidente de chambre, **PRESIDENTE ;**

Madame **OUATTARA M' MAM** et Madame **N' GUESSAN AMOIN HARLETTE**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES ;**

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY YAKOU MARIE -JOSEE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

ENTRE : 1/ **Monsieur ANET KOUAKOU CHRISTOPHE**, né le 25 Juillet 1952 à Grand -Bassam, de nationalité ivoirienne, Restaurateur, domicilié à Cocody -M' pouto ;

2/**Monsieur DJE KOFFI ANTOINE**, majeur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Dimbokro ;

APPELANTS ;

Représentés et concluant par Maître **BALLE YABO JOSEPH**, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

ET : 1/ **Monsieur ZONGO CLAUDE**, né le 19 SEPTEMBRE 1974 à Abidjan Adjamé, de nationalité ivoirienne, Ingénieur Génie civil, demeurant à Abidjan Yopougon ;

2/ **Madame DIGBEU ZIKAI MARIE GRACE**, née le 04 Juin 1974 à DOUEDY GUEZON, de nationalité ivoirienne, Secrétaire, domiciliée à Abidjan Yopougon Niango ;

3/ AGENCE DE GESTION FONCIERE dite AGEF, Société Anonyme à participation financière publique, dont le siège social est situé à Abidjan 2 Plateau, BP v 186 ;Tel :22 40 97 00 ,Fax : 22 40 61 83 ;

INTIMES :

Représentés et concluant par le cabinet Guiro & Associés ;

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, statuant en la cause, en matière civile a rendu le Jugement N° 553 du 14 avril 2017 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du Mardi 06 mars 2018, les sieurs ANET KOUAKOU CHRISTOPHER et DJE KOFFI ANTOINE ont déclaré interjeter appel le Jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné M. ZONGO CLAUDE et Mm DIGBEU ZIKAI Marie Grace à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 23 mars 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° 472 de l'année 2018

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 02 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère public à qui été le dossier a été communiqué le 02 novembre 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 30 novembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi trente novembre 2018, 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 motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 06 mars 2018, ANET Kouakou Christophe et DJE Koffi Antoine, ayant pour conseil Maître BALLE Yabo Joseph, Avocat à la Cour, ont relevé appel du jugement civil n°553 rendu le 14 avril 2017 par le Tribunal de première instance de Yopougon qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

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

Reçoit DJE Koffi Antoine et ANET Kouakou Christophe en leur action ;

Les y dit mal fondés les en déboute ;

Met les dépens à leur charge ;

Aux termes de leur acte d'appel, ANET Kouakou Christophe et DJE Koffi Antoine exposent que DJE Koffi Antoine a acquis de la Direction des ventes immobilières de la Direction et Contrôle des Grands Travaux, le terrain urbain formant le lot 5267 ilot 133 de l'opération Niangon Nord 2^{ème} tranche ; qu'une fois ses droits consolidés par la lettre d'attribution délivrée à son profit le 02 juin 1989 par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, il a cédé à son tour le lot à ANET Kouakou Christophe ;

Ils expliquent qu'ayant constaté que des bâtiments étaient en cours de construction sur ledit lot par le fait d'Aruna DINDANE, ils ont assigné celui-ci à comparaître devant le Tribunal pour faire valoir leurs droits ;

Ils indiquent que les débats ayant fait apparaître que Aruna DINDANE détiendrait ses droits de ZONGO Claude et DIGBEU Zikai Marie Grace, ils ont d'une part, assigné ceux-ci en intervention forcée et d'autre part, saisi le Ministre auteur de la lettre d'attribution brandie par ZONGO Claude d'un recours gracieux aux fins d'annulation de ladite lettre ;

Ce recours étant en cours, poursuivent-ils, ils ont sollicité le sursis à statuer jusqu'à son épuisement ; que cependant le premier juge, rejetant cette demande, les a débouté de leur action en revendication de propriété et en déguerpissement ;

Ils font valoir que pour statuer ainsi, le Tribunal a déclaré que le Ministère de la Construction a annulé la lettre d'attribution qu'il détient et réattribué le lot en cause à DIGBEU Zikai Marie Grace par lettre d'attribution en date du 11 février 2010 ;

Ils insistent pour dire qu'aucun acte de retrait n'a été notifié à DJE Koffi Antoine, or de jurisprudence constante, aucun lot ne peut être retiré à son bénéficiaire sans une mise en demeure préalable ;

Ils estiment de ce fait que le jugement qui a déclaré leur action mal fondée n'est pas conforme au droit dès lors que la preuve de la réception de la mise demeure et de la notification de ce retrait n'est pas rapportée ;

Ils prient la Cour d'infirmer le jugement querellé et statuant à nouveau dire bien fondée leur action en revendication de propriété, ordonner le déguerpissement de ZONGO Claude du lot qu'il occupe et la démolition des constructions édifiées sur ledit lot ;

En réplique, ZONGO Claude et DIGBEU Zikai Marie Grace indiquent que la lettre d'attribution dont se prévaut DJE Koffi Antoine lui a été retirée selon les

énonciations de ladite lettre pour défaut de mise en valeur ;

Ils soutiennent qu'à cet effet, une mise en demeure lui a été régulièrement notifiée par exploit d'huissier en date du 23 juillet 2009 et le 07 décembre 2009, en sanction à son inaction, DJE Koffi Antoine a été déchu de ses droits sur le lot litigieux par lettre du Ministre de la Construction ;

Ils ajoutent que c'est à la suite de ce retrait régulier que par lettre en date du 11 février 2010, le lot fut ré attribué à DIGBEU Zikai Marie Grace, qui suivant procès-verbal du 31 juillet 2014, a abandonné ses droits sur le lot en cause à ZONGO Claude ;

Ils soutiennent que le jugement attaqué dont ils plaident la confirmation, résulte du constat fait par le premier juge au regard des actes administratifs produits au dossier, de l'inexistence au moment de sa saisine, de droits réels immobiliers au profit de DJE Koffi Antoine ;

Ils affirment que par ailleurs c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté la demande de sursis à statuer des appelants, ceux-ci n'ayant pas fait la preuve jusqu'au prononcé du jugement, de la saisine de la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Le Ministère Public a conclu ;

DES MOTIFS :

ZONGO Claude et DIGBEU Zikai Marie Grace ont conclu ; L'Agence de Gestion Foncière a été représentée ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

EN LA FORME

L'appel de ANET Kouakou Christophe et DJE Koffi Antoine, a été initié dans les forme et délai légaux ;

Il échet de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le sursis à statuer

Pour justifier leur demande de sursis à statuer, ANET Kouakou Christophe et DJE Koffi Antoine allèguent d'un recours gracieux dont ils auraient saisi le

Ministre de la Construction contre la lettre d'attribution délivrée le 11 février 2010 à DIGBEU Zikai Marie Grace ;

Cependant, aucun élément du dossier n'établit le recours allégué ;

En tout état de cause, la lettre d'attribution étant un acte administratif qui bénéficie du privilège du préalable de l'exécution, elle continue de déployer ses effets même en cas de recours, jusqu'à son annulation ou son retrait ;

C'est donc à bon droit que le Tribunal a rejeté cette demande ;

Sur l'action en revendication de propriété et le déguerpissement ;

Des productions du dossier il résulte que suivant lettre en date du 07 décembre 2009 du Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat, DJE Koffi Antoine a été déchu de ses droits d'attribution du lot n°5267 de l'ilot 133 sis à Yopougon ; qu'à la suite de ce retrait, le lot susdit a été attribué par lettre du 11 février 2010 à DIGBEU Zikai Marie Grace ;

Il sied dans ces conditions de constater que le jugement ayant débouté ANET Kouakou Christophe et DJE Koffi Antoine de leur action en revendication de propriété et en déguerpissement, procède d'une saine appréciation des droits réels détenus par chaque partie au regard des actes administratifs produits au dossier ;

C'est donc à tort que les appelants sollicitent l'infirmité du jugement pour non production de la preuve de la mise en demeure devant précéder tout retrait d'acte administratif créateur de droits, l'appréciation de la régularité de la procédure de retrait d'un acte administratif ne relevant pas de la compétence des juridictions de droit commun ;

Il convient en conséquence de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

ANET Kouakou Christophe et DJE Koffi Antoine succombent ;

Il convient de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare ANET Kouakou Christophe et DJE Koffi Antoine recevables en leur appel ;

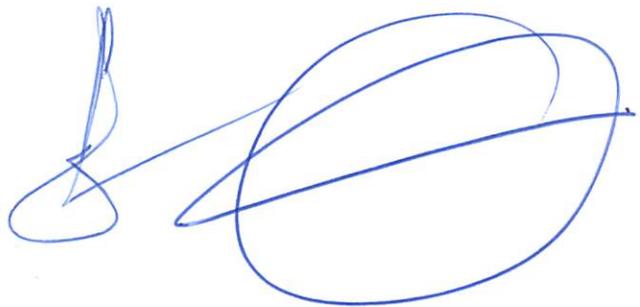
Les y dit mal fondés;

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions;

Condamne ANET Kouakou Christophe et DJE Koffi Antoine aux dépens.

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 19 MARS 2019

REGISTRE A. J. Vol. 15 F° 23

N° 457 Bord 18/01

REÇU : GRATIS

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



