

28/07/2019

18.07.19

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE
AUDIENCE DU MARDI 30 JUILLET 2019**

G-YS/M-ABNL

ARRET N°991
DU 30/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

- 1-KACOU MAX MICHAËL J B
- 2-POLNAUD BRAH GERMAINE
- 3-JOSIANE GNOAN
- 4-MARCELLIN KACOU
- 5-KACOU TOUMAN ANIBIE
S.CANDRINE CHRISTELLE
- 6-KACOU BEZEHI MARTHE
GISELE
- 7-KACOU ENO CHRISTIAN
TITUS
- 8-KACOU ASSOUAN ANGE
DANIEL DOUCELAIN
- 9-KACOU AMAKA ALAN GUY
STEPHANE
- 10-KOUASSI ABOUO
AMANDINE JULIE
- 11-OUATTARA TIRANGUE
TOUS AYANTS DROIT DE
FEU KACOU GNOAN MICHEL
(LE CABINET DE MAÎTRE
LAURENT GUEDE LOGBO)

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

27 AOUT 2019

G

C/

JEAN NOEL KOBIA
(LE CABINET DE MAITRE
TRACORE BAKARI, Avocat)



La Cour d'Appel d'Abidjan, quatrième Chambre Civile, Commerciale et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi trente juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse LEPRY, Président de Chambre,
PRESIDENT ;

Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN et Madame TOURE BIBA épouse OLAYE, Conseillers à la Cour,
Membres ;

Avec l'assistance de Maître YEO SIRIKI,
Greffier ;

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

ENTRE :

- 1-Monsieur KACOU Max Michaël Jean Baptiste, né le 03 juin 1977 à Cocody, Agent Commercial, domicilié à Abidjan Cocody « Riviera II » 03 BP 736 Abidjan Cidex ;
- 2-Madame POLNAUD Brah Germaine, née le 06 janvier 1949 à Treichville, veuve de feu KACOU GNOAN Michel, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera II ;
- 3-Madame Josiane GNOAN, née le 31 décembre 1968 à Petit Badian ;
- 4-Monsieur Marcellin KACOU, né le 31 décembre 1969 à Petit Badian ;

**GROSSE
EXPEDITION**
Délivré, le 2/08/2019
à Cabinet de Maître Laurent Guede
LOGBO

5-Mademoiselle KACOU Touman Anibie Sandrine Christelle, née le 28 juin 1979 à Cocody ;
6- Mademoiselle KACOU Bezehi Marthe Gisèle, née le 04 août 1982 à Cocody ;
7-Monsieur KACOU Eno Christian Titus, né le 08 mars 1988 à Cocody ;
8-Monsieur KACOU Assouan Ange Daniel Doucelain, né le 04 mars 1996 à Bingerville ;
9-Monsieur KACOU Amaka Alan Guy Stéphane, né le 28 mars 2000 à Cocody ;
10-Mademoiselle KOUASSI ABOUO Amandine Julie, Caissière, domiciliée à Abidjan Yopougon Toit Rouge, représentant sa fille mineure KACOU AKISSI Grace Yannick Audrey, née le 24 mars 2004 à Yopougon ;
11- Mademoiselle OUATTARA Tirangue, Comptable, domiciliée à Abidjan Cocody II Plateaux représentant sa fille mineure KACOU AFFO DONGUI Leila Olivia, née le 21 mars 2009 à Yopougon ;
Tous ayants droit de feu KACOU GNOAN MICHEL ;

APPELANTS ;

Représenté et Concluant par le Cabinet de Maître LAURENT GUEDE LOGBO, Avocat ;

D'UNE PART ;

Et :

I-Monsieur JEAN NOEL Koba, Chef de Service Technique et Foncier du Cadastre d'Anyama-Alépé ;

INTIME ;

Représenté et Concluant par le Cabinet de Maître TRAORE BAKARI, Avocat ;

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 Juge des Référéés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau statuant en la cause en matière civile, a rendu l'ordonnance N°1904 du 17 avril 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 11 février 2019 de Maître DIE KOFFI PATRICE Huissier de Justice à Bouaflé, Monsieur KACOU Max Michaël Jean Baptiste, Madame POLNAUD Brah Germaine, Madame Josiane GNOAN, Monsieur Marcellin KACOU, Mademoiselle KACOU Touman Anibie Sandrine Christelle, Mademoiselle KACOU Bezehi Marthe Gisèle, Monsieur KACOU Eno Christian Titus, Mademoiselle OUATTARA Tirangue, Monsieur KACOU Amaka Alan Guy Stéphane, Mademoiselle KOUASSI ABOUO Amandine et Monsieur KACOU Assouan Ange Daniel Doucelain tous ayants droit de feu KACOU GNOAN MICHEL ont déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et ont, par le même exploit assigné Monsieur JEAN NOEL Koba, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 22 février 2019 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 228 de l'année 2019 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue 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 02 juillet 2019 lequel délibéré a été prorogé au 30 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 30 juillet 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 demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 11 février 2019, KACOU Max Michaël Jean Baptiste, Josiane GNOAN, Marcellin KACOU, KACOU TOUMAN ANIBIE Sandrine Christelle, KACOU BEZEHI Marthe Gisèle, KACOU ENO Christian Titus, KACOU ASSOUAN Ange Daniel Doucelain, KACOU AMAKA ALAN Guy Stéphane, POLNAUD BRAH Germaine, veuve de feu KACOU GNOAN Michel, KOUASSI ABOUO Amandine Julie en représentation de sa fille mineure, KACOU Grace Yannick Audrey et OUATTARA TIRANGUE, représentant sa fille mineure, KACOU AFFO DONGUI Leila, tous ayants droit de feu KACOU GNOAN Michel, ayant pour conseil, le Cabinet de Maître Laurent GUEDE LOGBO, Avocat à la Cour, ont relevé appel de l'ordonnance n°1904 rendue le 17 avril 2018 par le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui s'est déclaré incompétent pour connaître de leur action au profit du Président de la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Au soutien de leur recours, les appelants exposent qu'ils ont hérité par dévolution successorale de feu leur père, KACOU GNOAN Michel, d'un patrimoine immobilier comportant plusieurs lots situés à Anyama Blankro 1^{ère} extension, dans la sous-préfecture d'Anyama à savoir : les lots 263I à 2643 îlot 288, les lots 1088 à 2734 îlot 119, lots 2718 à 2721 îlot 298, lots 2595 à 2604 îlot 282, lots 2558 à 2570 îlot 279, lots 1843 à 1846 îlot 204, lots 2529 à 2542 îlot 276, lots 2644 à 2656 îlot 290, lots 1853 à 1865 îlot 205, lots 2949 à 2947 îlot 278, 2618 à 2630 îlot 287, lots 2960 à 2967 îlot 283, lots 2657 à 2669 îlot 291, lots 2404 à 2409 îlot 264, lots 270, au0 à 2710 îlot 295, lots 2523 à 2527 îlot 275, lots 1080 à 1081 îlot 118, lots 2687 à 2699 îlot 294 et les lots 2330 à 2347 îlot 257 ;

Ils ajoutent qu'alors que le ministère de la construction et de l'urbanisme leur a délivré des arrêtés de concessions provisoires relatifs à ces lots le 23 août 2011 et le 15 septembre 2016, un état domanial, confirmant ainsi la propriété de feu leur père sur les susdits lots, Monsieur Jean Noël KOBA, Chef du Service Technique et Foncier du cadastre d'Anyama-Alépé, refuse de leur délivrer les extraits topographiques indispensables à l'accomplissement des formalités administratives pour l'obtention de

leurs titres définitifs, au motif qu'une décision de suspension frappe le règlement de leur dossier relativement à ces lots en raison de l'existence d'un litige de famille ;

Ainsi, pour briser cette résistance qu'ils estiment abusive, les appelants allèguent qu'ils ont saisi le juge des référés du tribunal d'Abidjan, qui s'est déclaré incompétent au profit du Président de la Chambre administrative de la Cour Suprême, d'où leur appel ;

Ils font grief au juge des référés de s'être déterminé sous une interprétation erronée de l'article 79 de la loi n°97-243 du 25 avril 1997 relative à la procédure devant la Cour Suprême, d'autant que ce texte subordonne la compétence du président de la chambre administrative en cas d'urgence à deux conditions qui ne sont pas réunies en l'occurrence, à savoir lorsqu'il s'agit de désigner un expert pour constater des faits susceptibles de donner lieu à un litige devant cette juridiction ou pour ordonner des mesures conservatoires utiles ;

De plus, ces hypothèses supposent l'existence d'un litige principal pendant devant ladite juridiction, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; par ailleurs, la saisine du juge de l'urgence ne visait nullement à examiner la régularité de l'opportunité de la prise de la décision de suspension en cause, mais plutôt le maintien abusif de cette mesure par le chef du Service sus indiqué, alors que les lots querellés avaient fait l'objets de lettres d'attribution et d'arrêtés de concession provisoire ;

Ils en concluent que le juge compétent en la cause étant bien le juge des référés de droit commun au regard des dispositions de l'article 221 du code de procédure civile, commerciale et administrative, s'agissant d'un cas d'urgence, c'est à tort que ce juge a décliné sa compétence au profit de la juridiction présidentielle de la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Sur le fond, les appelants font valoir que pour refuser d'établir les extraits topographiques par eux sollicités, l'adjoint du chef du Service Technique et Foncier du Cadastre d'Anyama-Alepé déclarait, dans une sommation interpellative du 27 juillet

2017 servie à leur initiative par ministère d'huissier, que le traitement des dossiers relatifs aux lots concernés était en suspension du fait du litige qui oppose les membres de la famille ;

Or, relèvent-ils, non seulement, cette décision administrative de suspension, en ce qu'elle a été prise le 03 mai 2005, durait déjà depuis 12 ans à la date de cette sommation interpellative, mais en plus, des faits postérieurs intervenus depuis ladite décision ont permis de régler le litige familial opposée, tel qu'il découle du courrier du 18 mars 2019 dans lequel les droits de propriété de feu leur père sont reconnus, et les arrêtés de concession provisoires afférents à ces lots leur ont été délivrés le 23 août 2011 ainsi que l'état domanial desdits lots par le ministère de la Construction et de L'urbanisme, le 15 septembre 2016 ;

De ce fait, ils estiment que la mesure de suspension n'existe plus ou est devenue caduque, de telle sorte que le Ministre de la construction étant l'autorité administrative hiérarchique directe du chef du service Technique et Foncier du cadastre d'Anyama-Alepé, ce dernier a l'obligation désormais de poursuivre le traitement de leur dossier déjà entamé par ledit ministère ; ils en déduisent que le maintien par lui de cette suspension est abusive et illégale et partant est constitutive de voie de fait ;

C'est pourquoi, vu l'urgence à faire cesser cette voie de fait pour leur permettre l'achèvement des formalités nécessaires à la délivrance de leurs titres définitif et empêcher ainsi les appropriations frauduleuses, ils demandent qu'il soit ordonné à l'intimé de leur délivrer les extraits topographiques des lots querellés sous astreinte comminatoire de 2 000 000 F CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

En réponse, l'intimé fait valoir qu'étant entendu qu'il est constant que par décision n°72/SPAN/DOM, le sous-préfet d'Anyama a annulé les lettres d'attribution délivrées à Monsieur KACOU Michel et qu'eu égard à cette décision, la direction des affaires juridiques et du contentieux du ministère de la construction et de l'urbanisme a ordonné au Directeur du domaine urbain, l'exécution de la susdite décision, la question pertinente

qui mérite d'être posée est de savoir quelle juridiction est compétente pour apprécier le caractère abusif ou pas d'une décision administrative ?

En outre, les états fonciers du 08 février 2018 levés sur le titre foncier litigieux n°II 705 et n° III 720 confirment que l'Etat de Côte d'Ivoire est propriétaire des parcelles de terre en cause ;

Il en conclut que le juge des référés de droit commun n'a pas compétence pour répondre à cette question, de telle sorte que c'est à bon droit que le juge des référés du Tribunal d'Abidjan a décliné sa compétence au profit du juge des référés de la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Sur le fond du litige, il soutient que suite à l'annulation des lettres d'attribution de Monsieur KACOU Michel, les lots 2570, 2558 et 2560 de l'îlot 279 ont été réattribués respectivement à Messieurs DESSI Jean-Marie, Yaya TRAORE et JAMBA Robespierre et le lot n°240I de l'îlot 264 à DIBI KOUAKOU Célestin tel qu'il résulte des actes produits au dossier ;

Par ailleurs, il estime qu'il n'y a pas voie de fait en l'espèce d'une part, parce qu'il a agi sur le fondement de la lettre de suspension du sous-préfet, d'autre part, du fait que pour délivrer à nouveau aux appelants des actes portant sur les lots déjà réattribués, il faudrait annulés ceux-ci ; enfin, il rappelle que la délivrance des arrêtés de concession provisoire dont se prévalent les appelants n'a pas été faite conformément à la procédure prescrite par le guide de procédure en vigueur depuis la note de service n°2782/MPMBPE/DGI/DLCD-SDPD/aso/09/2016 du 26 septembre 2016 ;

Il en déduit que l'action des ayants droit de feu GNOAN KACOU Michel étant mal fondée, la Cour devra les en déboutés et par suite, dire qu'il n'y a pas lieu à astreinte ;

En dernière réplique, les appelants demandent qu'il soit fait injonction à l'intimé de délivrer les extraits topographiques sur les autres lots non encore attribués à des tierces personnes ;

Le ministère public qui a reçu communication de cette procédure a conclu qu'il plaise au juge des référés de se déclarer incompétent au profit de la juridiction de fond en raison de l'existence d'une contestation sérieuse ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que toutes les parties ont conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel des ayants droit de feu GNOAN KACOU Michel a été interjeté dans les formes et délais légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la compétence du juge des référés de droit commun

Considérant que pour décliner sa compétence à connaître du présent litige au profit du président de la chambre administrative de la Cour Suprême, le juge des référés a retenu que l'acte critiqué était un acte administratif qui avait été pris par une autorité administrative ;

Mais considérant que dans le système ivoirien qui est d'unité juridictionnelle, le juge de droit commun est compétent pour connaître de toutes les affaires qu'elles soient justiciables du droit privé ou du droit administratif, sauf s'il s'agit d'apprécier l'annulation d'un acte administratif ;

Or, considérant qu'en l'espèce, l'objet de la saisine du juge des référés ne porte pas sur l'annulation de la décision incriminée, mais tend à faire cesser le maintien abusif de la mesure de suspension invoquée par le chef du service du cadastre considéré comme une voie de fait administrative ;

Considérant que, dès lors, la prescription d'une telle mesure rentrant bel et bien dans l'office du juge des référés, qui est la juridiction d'urgence en première instance et en cas

d'appel, de la Cour d'Appel, c'est à tort, que ce juge s'est déclaré incompétent en la cause ;

Qu'il y a lieu, par conséquent, d'infirmer sa décision pour statuant à nouveau, retenir la compétence du juge judiciaire à connaître de la présente affaire ;

Sur le bien-fondé de la mesure sollicitée

Considérant que selon la jurisprudence administrative, il y a voie de fait lorsque l'administration « sous couvert ou sous prétexte de ses pouvoirs, fait un acte qui en excède manifestement les limites et qui porte atteinte à la propriété ou à la liberté des citoyens » ;

Considérant pour justifier son refus de délivrer les extraits topographiques relatifs aux lots litigieux, l'intimé a estimé qu'il avait agi sous le fondement d'une décision n°72/SPAN/DOM du sous-préfet d'Anyama prise le 23 mai 2005 portant annulation des lettres d'attribution de Monsieur KACOU Michel en raison de l'existence d'un litige familial sur les lots concernés ;

Or, considérant que d'une part, il est produit au dossier des pièces notamment un procès-verbal de règlement de ce litige entre les protagonistes en date du 04 mars 2009 et un courrier du 10 mars 2010 faisant état de ce règlement, qui a été porté à la connaissance aussi bien du sous-préfet, du directeur du cadastre, du directeur du contentieux du ministère de la construction qu'à la conservation foncière de Yopougon, qui établissent que le litige invoqué par l'intimé au fondement de son refus n'existe plus ;

Que d'autre part, il importe de relever qu'en dépit de la décision d'annulation en cause, qui au demeurant dure depuis 14 ans à ce jour, des arrêtés de concessions provisoires datées du 23 août 2011 et un état domanial du 15 septembre 2016 ont été délivrés à Monsieur KACOU GNOAN Michel par le ministère de la construction, c'est-à-dire postérieurement à cette décision ;

Considérant que dans ces conditions, Monsieur Jean Noël Koba, qui estime que ces actes ont été délivrés dans l'irrespect des procédures en vigueur, n'ayant, depuis lors, introduit aucun recours ni devant les personnes censées avoir délivré ces actes ni même devant la chambre administrative pour les voir retirer ou annuler, ne peut valablement s'opposer à la délivrance aux appelants des extraits topographiques nécessaires pour la poursuite des diligences tendant à obtenir les titres définitifs sur les lots en cause ;

Qu'un tel comportement en ce qu'il est abusif et injustifié et cause un préjudice certain aux appelants en les empêchant de consolider le droit de propriété allégué sur les lots querellés, constitue une voie de fait évidente ;

Qu'il convient d'y mettre fin en lui faisant injonction de délivrer aux ayants droit de feu GNOAN KACOU Michel, les extraits topographiques concernés à l'exception de ceux des lots déjà réattribués, sous astreinte comminatoire de 100 000 F CFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimé succombe ;

Qu'il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare les ayants droit de feu KACOU GNOAN Michel recevables en leur appel ;

Les y dit partiellement fondés ;

Infirme l'ordonnance querellée ;

Statuant à nouveau

Dit que le juge des référés de droit commun est compétent pour connaître du présent litige ;

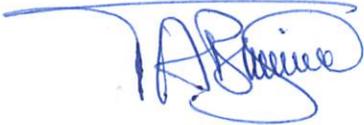
Fait injonction à Monsieur Jean Noël Koba, chef du service technique et foncier du cadastre d'Anyama-Alépé, de leur délivrer les extraits topographiques afférents aux lots litigieux à l'exception de ceux portant sur les lots réattribués, sous astreinte comminatoire

de 100 000 F CFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

Le condamne 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.



N: 033 97 68

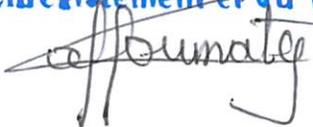
D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le **26 SEPT 2019**
REGISTRE A.J. Vol. **115** F° **457**
N° **115** Bord. **115 / 457**

REÇU : Dix huit mille francs

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



21. 1930-1935
BIBLIOGRAPHY
J. S. ...
REGISTER ...
REGISTRATION ...
REGISTRATION ...
REGISTRATION ...
REGISTRATION ...
REGISTRATION ...
REGISTRATION ...