

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

-----  
TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

-----  
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 26 JUILLET 2019

G.P.

3<sup>ème</sup> CHAMBRE  
CIVILE,  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
N°962/2019  
DU 26/07/2019  
R.G. N°596/2016

AFFAIRE:

LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE  
ABRAG DITE SCI  
ABRAG  
(SCPA SORO-BAKO &  
ASSOCIES)

C/  
SOCIETE ETUDE  
AMENAGEMENT  
FINANCEMENT EN  
CÔTE D'IVOIRE  
(E.A.F.CI SARL)  
(SCPA ABEL KASSY,  
KOBON & ASSOCIES)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-six juillet deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

-Madame **TIENDAGA GISELE**, Président de Chambre, Président ;

-Messieurs **KOUAME GEORGES** et **TOURE MAMADOU**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **GOURE BI ZAOULI PATRICE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;  
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

-LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABRAG DITE SCI ABRAG, Société Civile au Capital d'un million, ayant son siège social à Abidjan-Yopougon Gnondobité, 01 B.P. 2924 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, Monsieur JABER MOHAMED BAHIGE, né en 1956 à Agboville, de nationalité libanaise, demeurant à Abidjan Plateau, Avenue Noguès, 01 B.P. 2924 Abidjan 01 ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par la SCPA SORO-BAKO & Associés, Avocats à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

-LA SOCIETE ETUDE AMENAGEMENT FINANCEMENT EN CÔTE D'IVOIRE en abrégé E.A.F.CI SARL, au Capital d'un million, immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-2005-B-1411, ayant son siège à Abidjan Yopougon Sideci, 09 B.P. 3877 Abidjan 09, prise en la personne de son représentant légal, Madame SAWADOGO CHIRINA, gérante, demeurant à Abidjan ès qualité au siège de ladite société ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par la SCPA ABEL KASSY, KOBON & Associés, Avocats à la Cour ;

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-Yopougon, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement civil de défaut n°708 du 10/12/2013, enregistré à Abidjan-Yopougon 2 (Reçu: 18.000FCFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 08 avril 2016, **LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABRAG DITE SCI ABRAG** a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **LA SOCIETE ETUDE AMENAGEMENT FINANCEMENT EN CÔTE D'IVOIRE en abrégé E.A.F.CI SARL** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 29 avril 2016 pour entendre infirmer purement et simplement ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°596 de l'année 2016;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites ;

Le Ministère Public a déposé ses conclusions écrites ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

Après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, la Cour a, par arrêt avant dire droit n°441 du 14 juillet 2017, sursoit à statuer en attendant la décision de la chambre administrative de la Cour Suprême puis renvoyé la cause et les parties à l'audience du vendredi 08 décembre 2017 pour l'accomplissement de cette formalité ; Cette formalité accomplie, la cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 26 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 26 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'arrêt avant-dire-droit n° 441 du 14 juillet 2017 ;

Vu les conclusions du ministère public ;



Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### EXPOSE DU LITIGE

Suivant arrêt avant-dire-droit n° 441 du 14 Juillet 2017, la Cour d'Appel de ce siège a statué comme suit : *≤Déclare recevable l'appel formé par la SCI ABRAG du jugement civil N° 708 rendu le 10 Décembre 2013 par le tribunal de première instance de Yopougon ;*

*Avant-dire-droit :*

*Sursoit à statuer en attendant la décision de la chambre Administrative de la Cour Suprême ;*

*Renvoie la cause et les parties à l'audience du 8 Décembre 2017;*

*Réserve les dépens ; ≥ ;*

Par arrêt n° 155 rendu le 23 Mai 2018, la Chambre Administrative de la Cour Suprême a annulé le certificat de propriété foncière n° 02004502 délivré le 10 Avril 2013 à la SCI ABRAG et a ordonné la radiation des livres fonciers des droits issus dudit certificat de propriété foncière ;

Dans ses écritures en date du 7 Novembre 2018, la SCI ABRAG fait observer que la Chambre Administrative de la Cour Suprême n'a annulé que le certificat de propriété foncière, de sorte que l'arrêté de concession provisoire n° 10-00398 /MGUH /DGUF /DDU /SDPAA /SAC à elle délivré le 10 Novembre 2010, et qui avait été substitué par le certificat de propriété foncière dans l'ordre juridique, retrouve pleinement ses effets par l'annulation dudit certificat de propriété foncière et justifie valablement son occupation de la parcelle litigieuse ;

Elle sollicite par conséquent l'infirmité du jugement entrepris, de sorte que statuant à nouveau, la Cour déboute la société EAF-CI de sa demande en déguerpissement de l'îlot 68 issu du lotissement Gnandoboite Anguédedou 400 hectares, commune de Yopougon ;

Pour sa part, la société EAF-CI fait observer que selon la jurisprudence administrative, quand un nouvel acte administratif est pris, l'ancien sort automatiquement de vigueur, il devient caduc et ne peut plus en principe être attaqué en vue de son annulation, de sorte que l'arrêt n° 155 du 23 Mai 2018, de la chambre administrative emporte, à lui seul, rétroactivement, l'érosion de tous les titres et droits en vertu desquels, l'appelante occupe le lot, objet du litige ;

Elle sollicite par conséquent incidemment de la Cour, la réformation du jugement attaqué, en ordonnant la démolition des constructions édifiées sur l'îlot litigieux ;

Le Ministère Public a conclu ;

### **DES MOTIFS**

#### **Sur la recevabilité de l'appel incident**

L'appel incident de la société EAF-CI est intervenu conformément aux prescriptions légales de forme et de délai ;

Il sied de le recevoir ;

#### **Sur la demande en déguerpissement**

Par arrêt n° 155 en date du 23 Mai 2018, la chambre Administrative de la Cour Suprême a annulé le certificat de propriété foncière n° 02004502 délivré le 10 Avril 2013 à la SCI ABRAG et ordonné la radiation des livres fonciers des droits issus dudit certificat de propriété foncière, motifs pris d'une part de ce que l'îlot 68 B ne figure pas sur le plan de lotissement de Gnandoboite approuvé par arrêté ministériel ;

Et d'autre part par ce que le procès-verbal de compulsoire du 28 février 2013 de Maître N'dri Niamkey Paul, huissier de justice, a établi que dans les registres du Ministère de la construction, il n'y a aucune trace de la lettre n° 070652/MCUH/DDU/SDPAA/DV du 21 Août 2007 et de l'arrêté de concession provisoire n° 1000398/MCUH du 10 Novembre 2016 ;

Il ressort ainsi de l'espèce que le certificat de propriété foncière de la SCI ABRAG a été annulé et que tant la lettre n° 070652/MCUH/DDU/SDPAA/DV du 21 Août 2007 que l'arrêté de concession provisoire n°1000398/MCUH du 10 Novembre 2016 qui ont fondé la délivrance dudit titre de propriété, sont déclarés eux-mêmes inexistantes ;

Dès lors, il ya lieu de convenir que la SCI ABRAG occupe sans titre ni droit l'îlot litigieux ;

Etant donné que la société EAF-CI détient sur l'îlot 68 B, la lettre d'attribution n° 10250/MCU/SDU à elle délivrée le 31 Janvier 2005 par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, il ya lieu de déclarer qu'elle demeure seule attributaire dudit îlot ;

C'est par conséquent à bon droit que le tribunal a ordonné son déguerpissement ;

Confirme le jugement entrepris sur ce point ;

**Sur la demande incidente tendant à la démolition  
des constructions**

La société EAF-CI sollicite la démolition des constructions érigées par la SCI ABRAG sur l'îlot litigieux ;

Aux termes de l'article 2 de l'ordonnance n° 2013- 481 du 2 Juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, *≤Toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministre chargé de la construction et de l'urbanisme.≥* ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier de la procédure que la société EAF-CI ne possède sur l'îlot querellé que d'une lettre d'attribution, qui bien que lui conférant des droits, n'en fait pas pour autant le propriétaire dudit lot ;

Ainsi, la société EAF-CI ne détenant aucun titre de propriété sur l'îlot litigieux est malvenue à demander la démolition des constructions érigées sur ledit îlot par la SCI ABRAG ;

Il sied donc de la débouter de ce chef de demande ;

**Sur les dépens**

La SCI ABRAG succombe ;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Vu l'arrêt avant-dire-droit n° 441 du 14 Juillet 2017 ;

**EN LA FORME**

Déclare la SCI ABRAG et la société EAF-CI recevables respectivement en leur appel principal et incident ;

**AU FOND**

Les y dit mal fondées ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne la SCI ABRAG aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3<sup>ème</sup> chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les, jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier



N° 00272868  
D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 20 JUN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 48 F° 48  
N° 976 Bord 1730  
REÇU: Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et d'Impôts

