

KV

N° 575 CIV/17
DU 22/12/2017

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

CHAMBRE
PRESIDENTIELLE

AFFAIRE:

Monsieur BINATE
VASSINDOU

(Me BAKAYOKO
SIDIKI)

C/

Madame AMANFOUA
YABA JUSTINE



CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 22 DECEMBRE 2017

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt deux décembre deux mil dix sept** à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO Premier Président, PRESIDENT;

Messieurs MOUSSO GNAMIEN PAUL & AFFOUM HONORE JACOB, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître N'GOUAN OLIVE, ATTACHEE DES GREFFES ET PARQUETS ;

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

ENTRE :

Monsieur BINATE VASSINDOU, né le 25 octobre 1950 à Séguéla, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan (Yopougon Siporex), 09 BP 2642 Abidjan 09 ;

APPELANT:

Représenté et concluant par Maître BAKAYOKO SIDIKI, Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART:

Et : Madame AMANFOUA YABA JUSTINE, née le 14 septembre 1958 à grand Bassam, de nationalité ivoirienne, ingénieur des techniques agricoles, domiciliée à yopougon ananeraie, tél : 07 93 64 34, 21 BP 2534 Abidjan 21 ;

INTIMEE:

Comparaissant et concluant en personne;

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°132 du 03 février 2015, enregistré a yopougon le 12 mars 2015 (reçu : dix huit mille francs CFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par acte d'appel en date du 18 février 2015, Monsieur BINATE VASSINDOU, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Madame AMANFOUA YABA JUSTINE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 27 février 2015 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°295 de l'année 2015 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 17 novembre 2017 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le ministère public a qui le dossier a été communiqué le 16 décembre 2016, a requis qu'il plaise à la cour : « en la forme déclarer l'appel principal de BINATE VASSINDOU et celui incident de dame AMANFOUA YABA JUSTINE recevables ;

Au fond

Dire l'appel de BINATE VASSINDOU mal fondé et l'en débouter ;

Dire par contre l'appel de AMANFOUA YABA bien fondé ;

Infirmer partiellement la décision entreprise et statuant à nouveau, dire que BINATE VASSINDOU est de mauvaise foi et ordonner son déguerpissement et la démolition de son immeuble à ses frais ;

Confirmer le surplus de la décision ;

Le condamner aux dépens. » ;

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 30 juin 2017, lequel délibéré a été rabattu et mis en délibéré au 15 décembre 2017, et a cette date prorogé au 22 décembre 2017.

Advenue l'audience de ce jour vendredi 22 décembre 2017, 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 ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 09 Février 2017;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 18 Février 2015, Monsieur BINATE VASSINDOU, ayant pour conseil Maître BAKAYOKO SIDIKI, Avocat à la Cour, a interjeté appel du Jugement civil contradictoire n°132/15 rendue le 03 Février 2015 par le Tribunal de Première Instance de YOPOUGON, lequel saisi le 10 Mars 2014 d'une demande aux fins de déguerpissement et de démolition de construction, a statué comme suit :

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

Déclare madame AMANFOUA YABA JUSTINE recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne en conséquence le déguerpissement de monsieur BINATE VASSINDOU du lot n°65, îlot 32 sis à Abidjan-Yopougon Niangon Sud Zone Ouest qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La déboute du surplus de sa demande ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Met les dépens à la charge du défendeur ; ».

Au soutien de son appel, monsieur BINATE VASSINDOU expose qu'il a acquis par devant Maître AKATCHA GRANSSE ALBERIC, Notaire à Abidjan, un terrain urbain formant le lot n°65 îlot n°32 bis situé à Abidjan YOPOUGON NIANGON SUD OUEST, d'une contenance de 691 m2, objet du titre foncier n°112626 de NIANGON LOKOUA ;

Ayant constaté que ledit lot n'était pas inscrit dans un plan de lotissement approuvé par le Ministère de la Construction, il a

décidé de régulariser son occupation sur sa parcelle en s'acquittant de la somme de 3 000 FCFA exigé par l'administration à cette fin ;

C'est ainsi que le 27 Mai 2009, poursuit-il, il a obtenu du Ministère de la Construction, une lettre d'attribution à titre de régularisation et muni de ce document, il a entrepris des travaux de construction sur sa parcelle dans l'attente de l'obtention d'un Arrêté de Concession Définitive (ACD) ;

Alors que ses travaux de constructions étaient en voie d'achèvement, il a été surpris de se voir servir une assignation en déguerpissement et en démolition de construction le 02 Juin 2014 par-devant le Tribunal de Première Instance de YOPOUGON par madame AMANFOUA YABA JUSTINE qui prétend aussi être propriétaire de la même parcelle et affirme par ailleurs détenir sur le même lot, des titres de propriété ;

Pour statuer comme il l'a fait, le Tribunal de Première Instance de YOPOUGON a jugé que madame AMANFOUA YABA JUSTINE qui détient un certificat de propriété authentique sur le lot litigieux en est le véritable propriétaire et qu'il convient dans ces conditions d'ordonner le déguerpissement de monsieur BINATE VASSINDOU du lot litigieux ;

Sur la demande en démolition, le Tribunal a relevé que monsieur BINATE VASSINDOU a érigé des constructions sur la parcelle litigieuse en vertu d'une lettre d'attribution qui lui a été délivré en 2009 par le Ministère de la Construction et qu'il y a lieu de ne pas ordonner la démolition desdites constructions ;

En cause d'appel, monsieur BINATE VASSINDOU, appelant conclut à l'infirmité du jugement entrepris en faisant observer que tous les actes détenus par madame AMANFOUA YABA JUSTINE pour revendiquer sa propriété sur la parcelle litigieuse sont tous des faux ; Ainsi, le 23 Mars 2015, il a saisi la Chambre Administrative de la Cour Suprême pour solliciter l'annulation de tous les actes en possession de madame AMANFOUA YABA JUSTINE à savoir, la lettre d'attribution n°07405/MCU/SDU du 08 Juin 2004, l'arrêté n°04874/MCU/DDU/SDPAA/SAC du 06 Octobre 2005 du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme et le Certificat de Propriété Foncière n°010650 délivré le 14 Mars 2006 par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques d'Abidjan-Nord II ;

En définitive, il prie la Cour, au regard de sa bonne foi, de condamner madame AMANFOUA YABA JUSTINE à lui payer la somme de 143 318 000 FCFA au titre des impenses réalisées sur le lot litigieux ;

En réplique, madame AMANFOUA YABA JUSTINE indique qu'elle est attributaire du lot litigieux en vertu d'une lettre d'attribution qui lui a été délivré le 08 Juin 2004 par le Ministère de la construction et de l'Urbanisme ;

Un an plus tard, soit le 06 Octobre 2005, elle a encore obtenu du même Ministère, un arrêté lui accordant la concession provisoire sur ledit lot et le 14 Mars 2006, tous ses droits ont été définitivement consolidés sur sa parcelle par l'obtention d'un certificat de propriété foncière ;

Dans le courant de l'année 2005 et au moment où elle a décidé de mettre en valeur sa parcelle, elle s'est heurté à la présence de monsieur BINATE VASSINDOU qui prétendait être propriétaire de sa parcelle pour l'avoir acquis auprès d'un Notaire ;

Après avoir avisé les autorités administratives et en prévision de tous troubles, elle a fait entreposer des briques d'une valeur de 300 000 FCFA sur la parcelle litigieuse ;

Dans le courant de l'année 2010, elle a été surprise de constater que l'appelant a entrepris des travaux de construction sur sa parcelle ;

En dépit des convocations et des mises en demeure qui lui ont été adressée par les services du Ministère de la Construction, celui-ci a continué ses travaux de construction sur la parcelle litigieuse jusqu'au 10 Mars 2010, date à laquelle elle l'a d'abord assigné en démolition et en déguerpissement devant le tribunal de première instance de YOPOUGON;

Celui-ci, après avoir désespérément tenté d'obtenir l'infirmer de la décision du premier Juge qui a ordonné son déguerpissement de la parcelle litigieuse va récidiver auprès de la Cour Suprême pour solliciter l'annulation de tous ses titres de propriété ;

La Chambre Administrative de la Cour Suprême en son audience du 20 Janvier 2016 a également rejeté la demande en annulation des

titres de propriété formulée par l'appelant et a, de ce fait, consacré définitivement ses droits de propriété sur sa parcelle ;

Toutefois, l'intimée relève appel incident pour réclamer la démolition de toutes les constructions érigées par l'appelant sur sa parcelle ;

Dans ses conclusions en date du 09 Février 2017, le Ministère Public a relevé que monsieur BINATE VASSINDOU a poursuivi la construction de son immeuble en dépit du litige qui l'opposait à madame AMANFOUA YABA JUSTINE en utilisant les briques appartenant à cette dernière de sorte qu'il y a lieu dans ces conditions de dire que monsieur BINATE VASSINDOU est de mauvaise foi et ordonner conséquemment, son déguerpissement et la démolition de son immeuble à ses frais ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu en cours de procédure et conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

En la forme

L'appel de monsieur BINATE VASSINDOU relevé selon les formes et délai est recevable ;

Il convient également de déclarer recevable l'appel incident relevé par madame AMANFOUA YABA JUSTINE ;

Au fond

Sur la demande de déguerpissement

L'article 1^{er} du décret n°71-74 du 16 Février 1974 relatif aux procédures domaniales et foncières dispose que toute occupation de terrain pour être légale doit être justifiée pour les terrains urbains par la possession d'un titre de concession provisoire ou définitive délivrée par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme qui peut déléguer ses pouvoirs aux préfets ;

En l'espèce, monsieur BINATE VASSINDOU fonde son action sur une lettre d'attribution qui lui a été délivrée le 27 Mai 2009 par le

Ministère de la Construction, dans l'attente de l'obtention d'un arrêté de concession définitive (ACD) ;

Madame AMANFOUA YABA JUSTINE s'oppose à cette action en produisant une lettre d'attribution n°07405/MCU/SDU du 08 Juin 2004, un arrêté n°04874/MCU/DDU/SDPAA/SAC du 06 Octobre 2005 du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme et un Certificat de Propriété Foncière n°010650 délivré le 14 Mars 2006 par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques d'Abidjan-Nord II ;

C'est donc à bon droit que le Tribunal a déclaré que monsieur BINATE VASSINDOU ne justifie pas son occupation de la parcelle litigieuse et a ordonné son déguerpissement ;

Il y a lieu de confirmer sa décision sur ce point ;

Sur la démolition

Il résulte des termes de l'article 555 alinéa 1 du code civil que lorsque les plantations, constructions, et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever ;

Il résulte des faits tels qu'exposés que l'appelant a fait preuve de mauvaise foi en multipliant les procédures à rencontre de l'intimée et en poursuivant la construction de son immeuble en dépit du litige qui l'opposait à celle-ci ;

Il y a lieu dans ces conditions d'ordonner la démolition des constructions érigées par l'appelant à ses frais ;

Le premier Juge n'ayant pas statué dans ce sens, il y a lieu d'infirmier sa décision sur ce point ;

Sur la demande en remboursement des impenses

Il s'infère du développement qui précède que faute pour l'appelant d'être de bonne foi, il est mal fondé à se prévaloir des dispositions de l'article 555 du code civil pour réclamer le remboursement de la somme de 143 318 000 FCFA au titre des impenses réalisées sur le lot litigieux ;

 Il convient de le débouter de ce chef de demande ;

Sur les dépens

Monsieur BINATE VASSINDOU ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur BINATE VASINDOU et madame AMANFOUA YABA JUSTINE, recevables en leur appel principal et incident relevé du jugement civil n°132/2015 rendu le 03 Février 2015 par le Tribunal de Première Instance de YOPOUGON ;

Au fond

Déclare monsieur BINATE VASSINDOU, mal fondé en son appel principal et madame AMANFOUA YABA JUSTINE, bien fondée en son appel incident ;

Reformant

Ordonne la démolition à ses frais des constructions érigées par monsieur BINATE VASSINDOU sur le lot n°65, îlot 32 Bis du Lotissement de NIANGON SUD OUEST dans la Commune de YOPOUGON d'une contenance de 691 m2 ;

N° 00282716
D.F.: 24.000 francs
ENREGISTREMENT
Le 26 JUIN 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 48
N° 1048 Bord. 347 5
REÇU : Vingt : francs

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Condamne monsieur BINATE VASSINDOU aux dépens ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.