

CSO

Arrêt

N°773

Du 25/06/19

ARRET

CONTRADICTOIRE

6<sup>ème</sup> CHAMBRE

CIVILE

AFFAIRE

LE CABINET

TOPOGRAPHIQUE

PAN

C/

AD DE FEU

KOUADIO

KOUAKOU

Me YAO

EMMANUEL

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 25 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville ; en son audience publique ordinaire du mardi 25 juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de chambre, PRESIDENT ;

Madame YAVO **Chéné épouse KOUADJANE** et Monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **GOHO HERMANN DAVID**; GREFFIER ;

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

ENTRE

LE CABINET TOPOGRAPHIQUE PAN de feu PAN OUAHIRA Gaston, Géomètre-expert agréé, en abrégé C.T.P, Entreprise à Responsabilité Limitée dont le siège social est sis à Abidjan Plateau Dokui, RC N° 240661, CC N°5013071 R ; 13 BP 900 Abidjan 13, Tel : 24 38 51 66, E-mail : [trohouphehoel@gmail.com](mailto:trohouphehoel@gmail.com), représenté par l'Etablissement Trohou dit ETS T. Entreprise à responsabilité limitée, au capital social de 1.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau Dokui, près de la Pharmacie Azur, RC N° CI-ABJ-2016-B-2039, CC N° 1605272 J, 13 BP 900 Abidjan 13, Tel : 45 76 30 97 / 01 72 34 84 / 59

174 NOV 2019  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE



56 68 49, E-mail : [ets.tsarl@gmail.com](mailto:ets.tsarl@gmail.com), pris en la personne de Monsieur TRHOU PEHE NOËL, son Administrateur-Gérant ;

**APPELANT**

Comparaissant et concluant en personne ;

**D' UNE PART**

**ET :**

Monsieur : **KOUAKOU KOUAME GEORGES**, né en 1959 à Bombossou, S/P de Botro, garagiste, demeurant à Yopougon-Cité Mamie Adjoua, Tel : 05 87 12 78;

Monsieur : KOUAKOU KOUADIO JEAN-BAPTISTE, né 27 Juillet 1957 à Anyama ;

Madame : KOUAKOU AHOU FELICITE, née le 27 janvier 1950 à Anyama ;

Monsieur : KOUAKOU DIBY, né 1952 à Anyama ;

Monsieur : KOUAKOU AMANI DENIS, né 11 septembre 1961 à Anyama ;

Monsieur : KOUAKOU BROU, né 05 MAI 1961 à Anyama ;

Madame : KOUAKOU N'GORAN MARIE GISELE, née en 1960 à Botro ;

**INTIMES**

Représenté et concluant par maître YAO EMMANUEL, Avocat à la Cour, leur Conseil ;

**D'AUTRE PART**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

**FAITS :**

le Tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu L'ordonnance de référé N°912 du 27 février 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du lundi 12 mars 2018, le CABINET TOPOGRAPHIQUE PAN a déclaré interjeter appel de l'ordonnance, sus-énoncé et a par le même exploit assigné maître YAO EMMANUEL, conseil de AD DE FEU KOUADIO KOUAKOU à

comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 23 mars 2018, Pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°441 de l'an 2018;

L'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 25 mai 2018;

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

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué a requis qu'il plaise à la Cour :

- Recevoir le Cabinet Topographique PAN représenté par monsieur TROHOU Péhé Noël en son appel ;
- L'y dire cependant mal fondé et l'en déboute ;
- Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;
- Mettre les dépens à sa charge ;

**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 25 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 25 juin 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 moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public en date du 11 janvier 2019 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit en date du 12 mars 2018 de Maître M'BAI KOUASSI Denis, huissier de justice près la Section de Tribunal de Touba, le Cabinet Topographique PAN a relevé appel de l'ordonnance de référé n°912/2018 rendue le 27 février 2018 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première instance d'Abidjan qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

**« Statuant**

***publiquement, par défaut, en matière de référé expulsion et en premier ressort;***  
***Au fond, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;***  
***Dès à présent, Vu l'urgence ;***  
***Rejetons l'exception d'incompétence soulevée ;***  
***Nous déclarons compétent ;***  
***Déclarons messieurs KOUAKOU Kouamé Georges, KOUAKOU Kouadio Jean-Baptiste, KOUAKOU Diby, KOUAKOU Amani Denis, KOUAKOU Brou, et mesdames KOUAKOU Ahou Félicité et KOUAKOU N'Goran Marie Gisèle, tous ayants droits de feu KOUADIO Kouakou, recevables en leur action ;***  
***Les disons bien fondés ;***  
***Ordonnons l'arrêt immédiat des travaux d'ouverture de voies sur la parcelle de terre sise à Abidjan au KM 3 route d'Anyama d'une superficie de 171901m<sup>2</sup>, soit 17 hectares 19 ares 01 centiares du titre foncier n°2999 du livre foncier de Bingerville, sous astreinte comminatoire d'un million (1.000.000) francs CFA par jour de retard, à compter de la signification de la présente décision ;***  
***Condamnons le Cabinet Topographique PAN dit Cabinet CTP aux dépens » ;***

Il ressort des pièces du dossier que le 03 février 2018, le Cabinet Topographique PAN dit Cabinet PAN a entrepris des travaux de lotissement sur une parcelle d'une superficie totale de 17 hectares 19 ares 01 centiares située au kilomètre 3 sur la route d'Anyama-Kouté ;

messieurs KOUAKOU Kouamé Georges, KOUAKOU Kouadio Jean-Baptiste, KOUAKOU Diby, KOUAKOU Amani Denis, KOUAKOU Brou, et mesdames KOUAKOU Ahou Félicité

et KOUAKOU N’Goran Marie Gisèle, tous ayants droits de feu KOUADIO Kouakou se disant propriétaires de ce terrain en vertu d’un certificat de propriété à eux délivré le 13 décembre 2006, ont, par exploit en date du 26 janvier 2018 , saisi le juge des référés du tribunal de première instance d’Abidjan pour obtenir l’arrêt des travaux susmentionnés qu’ils disent leur être préjudiciables et illégaux parce que ne les ayant pas autorisés;

En réplique, le Cabinet PAN a soulevé *in limine litis* l’incompétence du juge des référés au profit du juge du fond ;

Il a expliqué que le certificat de propriété daté du 29 janvier 2007 dont se prévalent ses adversaires est postérieur au projet de lotissement commencé depuis 1995, même si l’arrêté définitif d’approbation n’est intervenu que le 16 août 2007, de sorte que l’administration ne pouvait valablement délivrer ce document à ses derniers ;

Il a indiqué par ailleurs que ceux-ci n’ayant pas formulé d’opposition lors de la procédure d’enquête de *commodo et incommodo*, ils ont de ce fait accepté de faire partie du projet de lotissement dénommé ABBE-Broukoi, ainsi que les conditions qui en résultent, de sorte que leur parcelle s’est fondue dans ledit projet; Il a soutenu qu’il ne peuvent dès lors s’opposer à l’exécution de l’opération en cours, puisque selon l’article 3 alinéa 5 du protocole d’accord notarié de lotissement en date du 17 septembre 1996, seul le lotisseur est habilité à délivrer un titre de propriété concernant les lots qui en résultent ;

Le cabinet PAN en déduit qu’il y a contestation sérieuse sur la propriété de la parcelle, et que cela enlève toute compétence au juge des référés au profit du juge du fond, surtout que la Cour d’Appel d’Abidjan en son arrêt n°357 du 23 juin 2017, l’a reconnu comme seul opérateur technique habilité à réaliser l’opération du lotissement du site ABBE-BROUKOI II ; ce qui lui donne le droit de la terminer et de procéder à la répartition des lots entre les parties prenantes en vertu de la convention notariée du 17septembre 1996 ;

Par l’ordonnance dont appel le juge des référés a rejeté le moyen d’incompétence soulevé et a fait droit à l’action au motif que dans la mesure où les demandeurs en référés ont un droit de propriété non remis en cause sur la parcelle de terre en cause , les travaux entrepris le Cabinet PAN sans leur autorisation constitue une voie de fait qu’il est nécessaire de faire cesser ;

Critiquant cette décision , le Cabinet PAN plaide, outre l’incompétence de la juridiction présidentielle pour cause de contestation sérieuse sur la propriété de la parcelle de 17 hectares 19 a 01 ca, l’annulation de l’ordonnance attaquée pour

violation de l'article 222 du code de procédure civile, arguant qu'elle fait grief au jugement civil contradictoire n°186 CIV 3<sup>ème</sup> F rendu le 29 février 2016 par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau, confirmé par l'arrêt civil contradictoire n°357 rendue par la Cour d'Appel d'Abidjan, qui a jugé qu'il avait seul qualité pour réaliser l'opération de lotissement du site ABBE-BROUKOI II;

En réplique, les intimés font savoir que le Cabinet Topographique PAN ne disposant d'aucune décision de justice qui leur soit opposable, il y avait incontestablement urgence à faire cesser les travaux entrepris eu égard à leur caractère abusif et à l'évidence de la voie de fait qu'ils constituent, de sorte que la compétence du juge des référés est indéniable conformément à l'article 221 alinéa 1 du Code de procédure civile ;

Poursuivant, ils justifient le bien-fondé de leur demande d'arrêt des travaux non seulement par leur qualité de propriétaires de la parcelle litigieuse et produisent un certificat de propriété, mais également par les différentes décisions de justice qui consacrent leur droit sur ladite parcelle;

Ils plaident le rejet de l'appel et la confirmation du jugement attaqué en toutes ses dispositions;

Dans ses conclusions écrites, Le Ministère Public est du même avis ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Toutes les parties ont conclu ;

Il sied de statuer contradictoirement en application de l'article 144 du code de procédure civile ;

#### **Sur la recevabilité**

Considérant que le présent appel a été interjeté dans les forme et délai prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

### Au fond

Considérant qu'il est constant que les intimés sont propriétaires du terrain en cause en vertu du certificat de propriété en date du 13 décembre 2006 qui leur a été délivré par l'Administration ;

Qu'ils sont en droit à ce titre de s'opposer à toute occupation sans leur autorisation de leur bien ;

Considérant l'arrêté d'approbation de lotissement et l'arrêt de la Cour d'Appel dont se prévaut l'appelant n'ont nullement remis en cause les droits des intimés sur ledit terrain ;

Qu'il en résulte qu'il leur est loisible de saisir le juge des référés sur le fondement de l'article 221 du Code de procédure civile, pour obtenir l'arrêt à titre provisoire et conservatoire toute occupation et tous travaux entrepris sans leur accord sur leur domaine étant donné les conséquences préjudiciables considérables que ce lotissement contesté peut avoir pour eux, surtout lorsqu'ils n'y ont pas consenti, et que cette opération a pour finalité la cession à des tiers des lots créés sur leur terrain ;

Considérant par ailleurs, que contrairement à ce que prétend l'appelant, il ne se pose en l'espèce aucune contestations sérieuse sur la propriété dudit terrain qui appartient aux intimés d'une part ; et d'autre part, que le juge des référés ait, en violation de l'article 226 dudit Code, contrevenu à une décision de la cour d'Appel puisque, il est constant que cette décision invoquée par l'appelant ne leur est point opposable car n'en sont pas partie ;

Considérant qu'en ordonnant l'arrêt de tels travaux, le juge des référés n'a point outrepassé sa compétence, mais fait plutôt une saine et juste appréciation des faits de la cause ;

Qu'il y a lieu de débouter en conséquence dit le Cabinet Topographique PAN fondé de son appel et de Confirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance attaquée ;

### Sur les dépens

Le Cabinet Topographique PAN dit Cabinet PAN succombe à l'instance ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens en application de l'article 149 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;  
Déclare le Cabinet Topographique PAN recevable en son appel relevé de  
l'ordonnance de référé n°912/2018 rendue le 27 février 2018 par la juridiction  
présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan ;

L'y dit cependant mal fondé;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Condamne le Cabinet Topographique PAN dit CTP aux dépens ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ;  
Et ont signé le Président et le Greffier;*

N° 00272584  
D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 10 AVR 2019 .....

REGISTRE A.J.Vol.....	15	F° 29
N° 592	Bord.....	234 / 63

REÇU: Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre