

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

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

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

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
N°470  
DU 26/04/2019  
R.G. N°1367/2016,  
1435/2016 &  
1436/2016

AUDIENCE DU VENDREDI 26 AVRIL 2019

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt six avril deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :  
Mme TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;  
Messieurs KOUAME Georges et TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;  
Avec l'assistance de Maître N'GORAN YAO MATHIAS, Greffier ;

A F F A I R E :

**1-LA SOCIETE NKL-TP**  
**2-Monsieur DOUMBIA**  
**KARIM**

(Me ALEXANDRE  
KOUADIO KOUADIO)

**3-LA VOIX DE DIEU**

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

ENTRE :

**1-LA SOCIETE NKL-TP**, Société à Responsabilité Limitée sise à Abidjan, Commune de Cocody, prise en la personne de Monsieur N'DRI LEONARD, qui pour les présentes et leurs suites, fait élection de domicile au siège de ladite société ;

**2-Monsieur DOUMBIA KARIM**, majeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Tél : 07 76 14 77 ;

Représentés et concluant par Maître ALEXANDRE KOUADIO KOUADIO, Avocat à la Cour ;

**3-LA VOIX DE DIEU**, CP 156 succursale C Montréal (Québec), Canada H2L4K1, Tél : (514) 526-1826, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal en Côte D'Ivoire, **Monsieur SAMU MUKOKO ERIC**, Pasteur, de nationalité congolaise, né le 26 juillet 1967 à Kinshasa (R.D.C.), demeurant ès qualité au siège de la bibliothèque « La Voix de DIEU » sis à Abidjan Cocody les II Plateaux, 01 B.P. 853 Abidjan 01, lequel fait élection de domicile en sa propre demeure ;

Représentée et concluant par **Monsieur SAMU MUKOKO ERIC**, son représentant légal ;

APPELANTS ;

D'UNE PART ;

**Et : 1-LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SVND)** en abrégé SCI SVND, au capital de 1.000.000 F CFA dont le siège social est à Abidjan, 03 B.P. 2303 Abidjan 03, Tél : 22 42 01 66/77 98 98 49, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur SIDIBE PASTA, son Directeur Général, demeurant audit siège ;



2

Représenté et concluant par **Maître KOUADIO FRANCOIS**,  
Avocat à la Cour, son conseil ;

**INTIMES :**

**2-Maître JULIETTE A. BOHOUSSOU**, Notaire à Abidjan  
soussigné, Cocody non loin de la pharmacie Mermoz, rue  
papayer, au lot n°542, 04 B.P. 2185 Abidjan 04, Tél : 22 44 30  
79/23, fax : 22 48 72 71, Cél : 07 86 17 31, compte contribuable  
n°9504209X, en son étude ;

Représentée et concluant par **Maître YAO KOFFI**, Avocat à la  
Cour, son conseil ;

**3-LA DIRECTION DU CADASTRE**, sise à Abidjan-Plateau, Cité  
Administrative, Tour E 6<sup>ème</sup> étage, B.P. V 103 Abidjan, Tél : 20 21  
70 26, Fax : 20 21 17 14, prise en la personne de son  
représentant légal, en ses bureaux ;

Représentée et concluant par son représentant légal ;

**INTERVENANTS FORCES :**

**D'AUTRE PART ;**

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 statuant en  
la cause en matière civile, a rendu le jugement civil  
contradictoire n°1021 CIV 3<sup>ème</sup> F du 18 juillet 2016, enregistré à  
Abidjan Plateau (reçu dix-huit mille francs), aux qualités duquel  
il convient de se reporter ;

Primo, par exploit en date du 19 septembre 2016, **La Société  
NKL-TP et Monsieur DOUMBIA KARIM** déclarent interjeter  
appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit  
assigné **La Société Civile Immobilière (SVND)** à comparaître  
par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi  
21 octobre 2016, pour s'entendre infirmer ledit jugement en  
toutes ses dispositions ;

Secondo, par exploit en date du 05 octobre 2016, **LA VOIX DE  
DIEU** déclare interjeter appel du même jugement sus-énoncé et  
a, par le même exploit assigné **La Société Civile Immobilière  
(SVND)** à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à  
l'audience du vendredi 18 novembre 2016, pour s'entendre dire  
bien fondée l'exception de nullité tirée de la violation de l'article  
255-6° du code de procédure civile ;

Enfin, tertio, par exploit en date du 05 octobre 2016, **LA même  
VOIX DE DIEU** déclare interjeter appel du même jugement sus-  
énoncé et a, par le même exploit assigné **Maître JULIETTE A.  
BOHOUSSOU et la Direction du Cadastre** à comparaître par

2

devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 18 novembre 2016, en intervention forcée pour s'entendre infirmer ledit jugement en toutes ses dispositions à son égard et de son représentant ;

Sur ces assignations, les causes ont été inscrites au Rôle Général du Greffe de la Cour sous les numéros 1367/2016, 1435/2016 et 1436/2016 ;

Appelée aux audiences sus-indiquées, les causes ont fait l'objet de jonction des procédures R.G. n°1435/2016, R.G. n°1436/2016 avec la procédure R.G. n°1367/2016 pour une bonne administration de la justice ;

Après plusieurs renvois pour divers motifs, la cause a été utilement retenue le vendredi 1<sup>er</sup> décembre 2017, puis, après d'autres renvois pour d'autres motifs, la cause a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites ; Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 18 mai 2018 a déposé ses écritures à l'audience du vendredi 23 mai 2018 :

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

Revenue après les conclusions écrites du Ministère public, la cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 25 janvier 2019, délibéré prorogé à l'audience du 08 février 2019 ;

A cette date, le délibéré fut rabattu puis la cause a été renvoyée plusieurs fois pour production par la société NKL-TP de son titre de propriété ;

Cette formalité accomplie, la cause a de nouveau été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 26 avril 2019 ;

Advenue ladite date du 26 avril 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 les conclusions du ministère public ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **EXPOSE DU LITIGE**

Par acte d'huissier en date du 15 Septembre 2016, la société NKL-TP et monsieur Doumbia Karim ont assigné la société civile immobilière SVND, en abrégé SCI-SVND pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 1021/CIV 3F rendu le 18 Juillet 2016 par la 3<sup>ème</sup> formation civile du tribunal de première instance d'Abidjan qui a statué ainsi qu'il suit : « *En la forme :*



*Rejette les exceptions de communication de pièces et d'irrecevabilité soulevées par la SCI SVND ;*

*Déclare la société NKL-TP, SARL, dame Kouamé Ahou, Doumbia Karim, dame, Dago Mokoko Marceline et Samu Mukoko Eric recevables en leur tierce opposition ;*

*Au fond :*

*Sur l'action principale des demandeurs :*

*Constata que la société NKL-TP, SARL, dame Kouamé Ahou, Doumbia Karim, dame, Dago Mokoko Marceline et Samu Mukoko Eric ne disposent ni d'une lettre d'attribution, d'un arrêté de concession provisoire, d'un certificat de propriété, d'un permis de construire ;*

*Dit qu'ils ne se prévalent pas d'un intérêt digne d'une protection juridique ;*

*Déclare en conséquence, mal fondés et rejette comme telle, leur tierce opposition*

*Sur la demande reconventionnelle de la SCI-SVND :*

*L'y dit partiellement fondée ;*

*Condamne la société NKL-TP, SARL, dame Kouamé Ahou, Doumbia Karim, dame, Dago Mokoko Marceline et Samu Mukoko Eric à payer chacun à la SCI-SVND, la somme de 5 000 000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;*

*Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant appel ;*

*Déboute la SCI-SVND du surplus de sa demande ;*

*Condamne les demandeurs en tierce opposition aux entiers dépens de la procédure » ;*

Par un autre acte d'huissier en date du 5 Octobre 2016, la voix de Dieu a assigné la société civile immobilière SVND, en abrégé SCI-SVND, pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 1021/CIV 3F rendu le 18 Juillet 2016 par la 3<sup>ème</sup> formation civile du tribunal de première instance d'Abidjan ;

Enfin suivant un autre acte d'huissier daté du 5 Octobre 2016, la voix de Dieu, a assigné en intervention forcée Maître Juliette A. Bohoussou, Notaire à Abidjan et la Direction du cadastre ;

En raison du lien de connexité existant entre ces trois affaires, la Cour a ordonné leur jonction dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice pour qu'il soit statué sur le tout par une seule décision ;

Au soutien de leur appel, la société NKL-TP et monsieur Doumbia Karim exposent que par courrier daté du 22 Octobre 2012 adressé à l'AGEF, la première citée a manifesté son désir d'acquérir une parcelle de terrain située à Angré Djibi ;

*4*

Ils affirment qu'en réponse, l'AGEF suivant courrier référencé 001001/AGEF/DG/DT/KK/OY/ 2012 du 18 Décembre 2012 a donné un avis favorable et a invité la société NKL-TP à prendre attache avec son service commercial en vue de remplir les formalités du contrat de vente ;

Ils indiquent que le 3 Septembre 2013, la société NKL-TP s'est acquittée de l'intégralité du prix d'achat fixée à la somme de 13 855 000 francs Cfa, faisant ainsi d'elle l'acquéreur de la parcelle de 11 602 mètres carré résultant du titre foncier 13 344 du livre foncier de Cocody ;

Ils relèvent qu'à la suite d'un contentieux qui a opposé dans le courant de l'année 2014, feu Atto Nangui à la SCI SVND, le tribunal de première d'Abidjan a reconnu à celle-ci, un droit de propriété sur une parcelle de 2,0370 hectares, résultant du titre foncier n° 100430 de Bingerville ;

Ils allèguent cependant, qu'une erreur est intervenue lors de la délimitation de la parcelle de la SCI SVND, de sorte que celle-ci empiète sur les parcelles riveraines y compris les leurs ;

Ils précisent que la Direction du cadastre qu'ils ont saisi pour voir constater cette erreur de délimitation leur a répondu par courrier n° 00990/MPMB/DGI/DCAD/SDPTF/STF-ztr/ka en date du 10 Août 2015, en ces termes, *≤ je voudrais porter à votre connaissance, qu'après la consultation de la documentation cadastrale et suite aux vérifications opérées sur le terrain, il ressort qu'une partie du titre foncier n° 108 815 de Bingerville, du fait des imprécisions du système de coordonnées de l'implantation, se trouve à l'extérieur du titre foncier dont il est issu à savoir le titre foncier n° 100 430 de Bingerville. ≥ ;*

Ils soutiennent qu'en vue de l'exécution de la décision du tribunal d'Abidjan, la SCI SVND leur a délaissé des mises en demeure ainsi qu'une sommation de déguerpir ;

Ils arguent qu'estimant qu'ils sont tiers à cette décision qui leur cause un préjudice, ils ont saisi le tribunal d'Abidjan pour s'entendre supprimer à leur égard, les effets du jugement du civil contradictoire n° 294/CIV 3 F du 19 Mai 2014, qui vidant sa saisine a reconnu à la SCI SVND un droit de propriété sur une parcelle de 2,0370 hectares, résultant du titre foncier n° 100430 de Bingerville ;

Ils estiment que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

En effet, ils font savoir que tout comme la lettre d'attribution, l'arrêté de concession provisoire, le certificat de propriété et le permis de construire, l'acte de vente conclu dans les conditions prévues par l'article 8 de l'annexe fiscale de la loi de finance pour



la gestion 1970 et de l'article 2 du décret n° 71-74 du 16 Février 1971 relative aux procédures domaniales et foncières, constitue aussi la preuve de la transmission de la propriété d'un bien immobilier, de sorte que la société NKL TP en payant entre les mains de l'AGEF la parcelle de 11602 mètres carré sise à Angré Djibi, a obtenu de celle-ci, le transfert à son avantage de tous les droits afférents à ladite parcelle ;

Ils font valoir par ailleurs, qu'il résulte de la correspondance de la Direction du Cadastre qu'une erreur est intervenue lors de la délimitation de la parcelle de la SCI SVND, empiétant ainsi sur leur parcelle ;

Ils sollicitent par conséquent l'infirmité de la décision entreprise, de sorte que statuant à nouveau, la Cour les déclare bien fondés en leur action en tierce opposition ;

Pour sa part, la voix de Dieu explique que monsieur Atto Nanguï Ernest lui a vendu par devant notaire, les lots 1266 et 1267 de l'îlot 106 du lotissement de Djibi Nord, 8<sup>ème</sup> tranche d'une superficie de 810 mètres carré provenant du morcellement du titre foncier n° 100.430 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Elle affirme que monsieur Atto Nanguï Ernest lui a remis le 16 Mars 2004, les documents et pièces se rapportant auxdits lots et attendait que lui soit délivré après mutation, par le notaire Maître Juliette Bohoussou, son certificat de propriété, afin de jouir pleinement de sa parcelle, sur laquelle elle avait par ailleurs bâti une bibliothèque ;

Elle indique que contre toute attente, la SCI SVND revendiquant la propriété des lots sus indiqués a assigné monsieur Atto Nanguï Ernest devant le tribunal d'Abidjan qui vidant sa saisine a ordonné le déguerpissement de celui-ci desdits lots ;

Estimant que ce jugement lui cause un préjudice, elle a formé tierce opposition contre ledit jugement devant le tribunal d'Abidjan, qui, vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Elle estime que c'est à tort que le tribunal l'a débouté de sa demande en tierce opposition ;

Elle soulève in limine litis l'exception de nullité de l'acte de signification daté du 7 Septembre 2016, motif pris de ce qu'en sa qualité de personne morale, ladite signification devait être faite à sa personne et non à la personne de sa secrétaire, et ce, en application des dispositions de l'article 255 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

2

Au fond, elle fait savoir que l'attestation notariée du 10 Mai 2004 et l'acte de vente notariée qu'elle détient sur les lots, objets du litige, démontrent à suffisance qu'il n'est pas un occupant sans titre ni droit desdits lots ;

Elle fait valoir par ailleurs qu'une erreur est intervenue lors de la délimitation de la parcelle de la SCI SVND, les limites de celle-ci ont été excessivement étendues à l'extérieur de son titre foncier d'origine, de sorte qu'elle empiète sur les lots, objets du litige ;

Elle note que le titre foncier de la SCI SVND faisant l'objet de contestation, le tribunal ne pouvait valablement ordonner l'exécution provisoire de la décision entreprise ;

Elle sollicite par conséquent l'infirmité du jugement entrepris, de sorte que la Cour statuant à nouveau, in limine litis déclare nul l'exploit de signification du 7 Septembre 2016 et la déclare bien fondé en sa demande de tierce opposition ;

Maître Juliette A. Bohoussou et la Direction du cadastre assignés en intervention forcée n'ont pas conclu ;

La SCI SVND soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'appel interjeté par la Voix de Dieu, motif pris de ce que celle-ci n'est pas partie au jugement dont appel ;

Au fond, elle fait valoir qu'elle est propriétaire de la parcelle de terrain formant le lot n° 177 A sise à Abidjan Cocody Djibi Nord, d'une superficie de 10 000 mètres carré, faisant l'objet du titre foncier n° 108. 815 de la circonscription foncière de Bingerville, ainsi qu'il résulte du certificat de propriété foncière à elle délivré le 16 Avril 2004 ;

Elle fait savoir que la société NKL-TP et monsieur Doumbia Karim ne rapportent pas la preuve de leurs qualités de propriétaires de la parcelle qu'ils revendiquent, par la production d'un titre de propriété admis en droit positif Ivoirien, étant entendu que la lettre d'avis favorable délivrée par l'AGEF à la société NKL-TP n'en étant pas un ;

Répliquant la société NKL-TP précise qu'elle a saisi le tribunal d'Abidjan en vue de faire corriger l'erreur intervenue lors de la délimitation de la parcelle de la SCI SVND et sollicite qu'il soit ordonné une mise en état à cet effet ou que soit ordonné une expertise immobilière ;

Le Ministère public a conclu ;

2



## **LES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Les parties ont conclu;

Il sied donc de statuer contradictoirement conformément à l'article 144 du code procédure civile, commerciale et administrative ;

#### **Sur la recevabilité de l'appel et de l'action en intervention forcée de la voix Dieu**

Il résulte de l'article 167 du code de procédure civile, commerciale et administrative que l'appel ne peut être interjeté que par les parties à la décision attaquée ou leurs ayants cause ;

En l'espèce, la voix de Dieu n'est pas partie au jugement dont appel ;

Il sied donc de la déclarer irrecevable en son appel ;

Par ailleurs, l'action en intervention forcée initiée par la voix de Dieu contre Maître Juliette A. Bohoussou et la Direction du cadastre étant le pendant de l'appel de l'espèce, cette action doit également être déclarée irrecevable ;

#### **Sur la recevabilité de l'appel de la société NKL-TP et Doumbia Karim**

L'appel de la société NKL-TP et de monsieur Doumbia Karim a été introduite conformément à la loi ;

Il sied donc de les déclarer recevables en leur appel ;

### **AU FOND**

#### **Sur le mérite de l'appel de la société NKL-TP et de monsieur Doumbia Karim**

La société NKL-TP et monsieur Doumbia Karim sollicitent que les effets du jugement civil contradictoire n° 294/CIV 3 F du 19 Mai 2014 soient supprimés à leurs égards, motifs pris de ce qu'il résulte du courrier référencé n°00990/MPMB/DGI/DCAD/SDPTF/STF-ztr du 10 Août 2015, de la Direction du cadastre qu'une partie de la parcelle de la SCI SVND chevauche une partie de leur parcelle sur une superficie de 102, 18 mètres carré ;

Il résulte 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, que toute occupation d'un terrain urbain doit être

2

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, la société NKL-TP justifie de sa qualité de propriétaire par la production de l'arrêté n° 18-00662/MCLAU/DGUF/DDU/SAS/kev du 26 Mars 2018, lui accordant la concession définitive de la parcelle de terrain d'une superficie de 11 601 mètres carré, formant le lot n° 1 îlot n°, sise à Angré Djibi Nord(SICOGI), commune de Cocody, objet du titre foncier n° 209 993 de la circonscription foncière de Cocody ;

Par ailleurs, il résulte du courrier de la Direction du cadastre référencé n°00990/MPMB/DGI/DCAD/SDPTF/STF-ztr du 10 Août 2015 et du plan cadastral de la parcelle litigieuse joint audit courrier qu'une partie de la parcelle de la SCI SVND chevauche la parcelle de la société NKL-TP sur une superficie de 102,18 mètres carré ;

Ainsi, cette occupation d'une partie de la parcelle de la société NKL-TP par la SCI SDNV lui crée un préjudice certain, tout comme à Doumbia KARIM qui tient ses droits de celle-ci ;

Par conséquent, ce n'est donc pas à bon droit que le tribunal a débouté les appelants de leur demande en tierce opposition ;

Il sied donc d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et statuant à nouveau de supprimer à leur égard, les effets du jugement du civil contradictoire n° 294/CIV 3 F du 19 Mai 2014 rendu par le tribunal d'Abidjan ;

### Sur les dépens

La SCI SVND et la voix de Dieu succombant ;  
Il sied de mettre les dépens à leur charge;

### PAR CES MOTIFS

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

Déclare irrecevable l'appel et l'intervention forcée de la Voix de Dieu ;

Déclare en revanche recevable l'appel de la société NKL-TP et de monsieur Doumbia KARIM ;

Les y dit bien fondés ;

Infirme le jugement entrepris en ce qui les concerne ;

**Statuant à nouveau :**

Dit que le jugement du civil contradictoire n° 294/CIV 3 F du 19 Mai 2014 rendu par le tribunal d'Abidjan cause un préjudice à la société NKL-TP et à monsieur Doumbia Karim ;



Supprime les effets dudit jugement à leur égard ;

Met les dépens à la charge de la SCI SVND et la voix de Dieu

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.

CPFH Plateau  
Poste Comptable 8003



Droit Fixe % x ..... 24 000 .....  
Hors Délai.....  
Reçu la somme de Vingt quatre mille francs  
Quittance n° 0339288 et.....  
Enregistré le 31 DEC 2019  
Registre Vol. 45 Folio 96 Bord 689 / 2004/38

Le Receveur

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

Le Conservateur

