

24900  
KKA

N°490

Du 30/04/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

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

AFFAIRE

1/ N'GUESSAN BOUAFFO  
BANTY ERNEST

2/ BOUAFFOU KOFFI MARCEL  
ET 02 AUTRES  
(SCPA BLESSY & BLESSY)

C/

1/ KOUKOU NOUMAN  
THEOPHILE

2/ ALLEY AMOIN MARIE-LAURE  
KOUAKOU ET 10 AUTRES  
(SCPA KONE-N'GUESSAN-  
KIGNOLMAN)



REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

.....  
Union-Discipline-Travail  
.....

07 OCT 2019, COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

.....  
CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE  
ET COMMERCIALE  
.....

AUDIENCE DU MARDI 30 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi trente avril deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER ;

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

ENTRE

1/N'GUESSAN BOUAFFO BANTY ERNEST, né le 27/11/1969 à Elokakro à Aboisso, commerçant, domicilié à Abidjan/Yopougon, lot 125 de la zone artisanale des garagistes, 21 BP 1750 Abidjan 21;

2/BOUAFFOU KOFFI MARCEL, né le 03/09/1973 à Ouauakro S/P de Toumodi, Pâtissier, S/C de N'GUESSAN BOUAFFO BANTY ERNEST, domicilié à Abidjan, 21 BP 1750 Abidjan 21;

3/N'GUESSAN AMENAN, née le 21/01/1959 à Treichville, Ménagère, S/C de N'GUESSAN BOUAFFO

~~GROSSE EXPEDITION~~  
Délivrée, le 10/12/2019  
à SCPA - Kone - N'Guestan  
(BORE Aly)

BANTY ERNEST, domiciliée à Abidjan/Yopougon, 21  
BP 1750 Abidjan 21 ;

**4/N'GUESSAN YAO ANTOINE**, né le 12/06/1964 à  
Treichville, Tôlier, S/C de N'GUESSAN BOUAFFO  
BANTY ERNEST, domicilié à Abidjan, 21 BP 1750  
Abidjan 21

**APPELANTS.**

Représentés et concluant par le canal de la SCPA  
BLESSY & BLESSY, Avocats à la Cour d'Appel  
d'Abidjan, y demeurant à KM 4, Boulevard de  
Marseille face à Bernabé, 01 BP 5659 Abidjan 01,  
TEL : 21-35-33-34/21-35-32-31;

**D' UNE PART.**

**ET:**

**1/KOUKOU NOUMAN THEOPHILE**, né le  
01/06/1967 à Treichville, Opticien, domicilié au  
Havre (France);

**2/ALLEY AMOIN MARIE-LAURE KOUAKOU**, née le  
12/05/1968 à Treichville, Aide-soignante, domiciliée  
à la Rochelle (France);

**3/AMANI BEATRICE GERMAINE KOUAKOU**, née le  
17/04/1971 à Treichville, Sans emploi, domiciliée à  
la Rochelle (France);

**4/PATRICIA N'GUESSAN KOUAKOU**, née le  
17/04/1971 à Treichville, Sans emploi, domiciliée à  
Montréal (Canada);

**5/JEAN-MICHEL KOUAKOU**, né le 21/10/1972 à  
Port-Bouët, Gérant d'Hôtel, domicilié à Abidjan;

**6/YAO KOUASSI PHILIPPE ARMAND KOUAKOU**,  
né le 19/12/1972 à Port-Bouët, Sans emploi,  
domicilié à Johannesburg (Afrique du Sud);

**7/KOUAKOU AKO MARIE CHANTAL**, née le  
24/05/1975 à Port-Bouët, Commerciale MTN,  
domiciliée à Abidjan/Marcory;

**8/KOUAKOU AFFOUE FERNANDE**, née le 27/06/1981 à Koumassi, Sans emploi, domiciliée à Abidjan;

**9/KOUAKOU DENOMAN RICHARD**, né le 08/02/1988 à Koumassi, Technicien de bâtiment, domicilié à Abidjan;

**10/KOUAKOU DENOMON MARCELIN**, né le 05/04/1989 à Adjamé, caissier, domicilié à Abidjan;

**11/KOUAKOU DENOMAN VALERIE MARCELLE**, née le 05/06/1990 à Koumassi, Sans emploi, domiciliée à Abidjan;

**12/KOUAKOU DENOMAN CHRISTOPHE**, né le 21/08/1992 à Koumassi, ouvrier en bâtiment, domicilié à Abidjan;

### **INTIMÉS.**

Représentés et concluant par le canal de la SCPA KONE-N'GUESSAN-KIGNELMAN, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan, commune du Plateau, Avenue Lamblin, Immeuble Bellerive, 4<sup>e</sup> étage, porte 16, 01 BP 6421 Abidjan 01, TEL : 20-33-22-45;

### **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 droits ;

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance de Yopougon, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°442 du 27 mars 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 26 juin 2018, **monsieur N'GUESSAN BOUAFFO BANTY ERNEST, BOUAFFOU**

**KOFFI MARCEL et 02 AUTRES** ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné **monsieur KOUKOU NOUMAN THEOPHILE, madame ALLEY AMOIN MARIE-LAURE KOUAKOU** et tous les autres, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 24 juillet 2018 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1142/18;

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

La cause, communiquée au Ministère Public le 29 Janvier 2019 a conclu.

**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 Avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 30 Avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit huissier en date du 26 juin 2018, messieurs N'GUESSAN Bouaffo Banty Ernest, BOUAFFOU Koffi Marcel, N'GUESSAN Yao Antoine et madame N'GUESSAN Amenan ayant pour conseil la SCPA BLESSY & BLESSY, ont relevé appel du jugement N°442 rendu

le 27 mars 2018 par le Tribunal de première instance de Yopougon qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

«Déclare les ayants droits de feu KOUAKOU Loukou Germain recevables en leur action ;

L'y dit partiellement fondés ;

Ordonne la démolition des constructions faites par les ayants droit de feu KOUASSI N'Guessan sur le lot N°125 ilot 13 de la zone artisanale des garagistes de Yopougon à leurs frais ;

Condamne les ayants droit de feu KOUASSI N'Guessan au paiement de la somme de 5.000.000 francs à titre d'indemnité d'occupation ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement concernant la démolition des constructions ;

Reçoit les ayants droit de feu KOUASSI N'Guessan en leur demande reconventionnelle ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Met les dépens à leur charge. » ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué que par exploit en date du 17 janvier 2018, messieurs KOUAKOU Noumanh, Théophile, Jean Michel KOUAKOU, Yao Kouassi Philippe Armand KOUAKOU, KOUAKOU Denoman Richard, KOUAKOU Denoman Marcellin, KOUAKOU Dénoman Christophe, mesdames Alley Amino Marie KOUAKOU, Amenan Béatrice Germaine KOUAKOU, Patricia N'Guessan KOUAKOU, KOUAKOU Ako Marie Chantal, KOUAKOU Affoué Fernande, KOUAKOU Denoman Valérie Marcelle, tous ayants droit de feu KOUAKOU Loukou Germain, ont attiré messieurs N'GUESSAN Bouaffo Banty Ernest, BOUAFFO Koffi Marcel, N'GUESSAN Yao Marcel et madame N'GUESSAN Amenan par devant le Tribunal de Yopougon pour voir :

- Ordonner la démolition à leur frais, de leurs constructions érigées sur le lot N°125, ilot 13 de la zone artisanale des garagistes de Yopougon, faisant l'objet du titre foncier N°54 963 de la circonscription foncière de Bingerville ;

- Condamner les défendeurs à leur payer la somme de 30.000 000 francs à titre d'indemnité d'occupation ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir en ce qui concerne la démolition des constructions érigées sur le site ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que le lot N°125 ilot 13 du lotissement de la zone artisanale des garagistes de Yopougon faisant l'objet du titre foncier N°54 963 de la circonscription foncière de Bingerville initialement attribué à feu KOUASSI N'Guessan, le père des défendeurs, a été retiré à ses ayants droit pour défaut de mise en valeur et réattribué à leur père par lettre N°2534/MCU/DDU du 12 septembre 1988 ;

Ils signalent que leur père a par la suite obtenu, un arrêté de concession provisoire, une autorisation de construire et un certificat de propriété en date du 07 novembre 2002, justifiant de sa propriété sur ledit lot ;

Ils font savoir que N'GUESSAN Bouaffo Banty, l'un des héritiers de feu KOUASSI N'Guessan refuse de quitter les lieux, ce qui les a amené à saisir le Tribunal qui a fait droit à leur demande en ordonnant l'expulsion de ce dernier et de ses cohéritiers du site litigieux, décision qui a été confirmée en appel ;

Ils précisent que N'GUESSAN Bouaffo Banty a obtenu du Ministère de la construction, l'annulation de la lettre d'attribution et de l'arrêté de concession provisoire délivrés à leur père, qui en réplique, a saisi la Chambre Administrative de la Cour Suprême qui a annulé toutes ses décisions prises en leur faveur ;

Ils estiment alors que c'est de mauvaise foi que les défendeurs à qui la décision d'expulsion a été signifiées, se maintiennent encore sur les lieux ;

Ils demandent au Tribunal de faire droit à leurs demandes ;

En réplique, les défendeurs relèvent que les demandeurs se trompent de site et soutiennent aussi que le lot litigieux n'a jamais été retiré à leur père ;

Ils expliquent qu'après la mise en demeure, ils ont aussitôt mis le lot en valeur, et, après l'annulation des titres de propriétés délivrés au père des demandeurs, ils ont conclu un bail emphytéotique portant sur ledit lot avec l'administration qui a pris soin de

constater l'effectivité de la mise en valeur estimée à la somme de 12.754.034 francs ;

Ils sollicitent reconventionnellement, la condamnation des demandeurs à leur rembourser la somme de 12.754.034 francs, représentant le coût des investissements réalisés et celle de 5.000.000 francs pour les autres préjudices ;

Le Ministère Public a conclu ;

Pour faire droit à la demande en démolition des constructions, le Tribunal faisant application de l'article 555 du code civil, a relevé que les défendeurs qui n'ont produit aucun titre translatif de propriété leur donnant le droit de se maintenir sur le site et d'y ériger des constructions, sont des occupants de mauvaises foi, d'autant plus que les demandeurs ont fait valoir leur certificat de propriété ainsi que les décisions ordonnant leur déguerpissement ;

Le tribunal a également fait droit à la demande en paiement de l'indemnité d'occupation des demandeurs en leur octroyant la somme de 5.000.000 francs au motif que l'occupation indue des défendeurs leur a causé un préjudice, mais a débouté ces derniers de leur demande reconventionnelle en paiement faisant valoir qu'ils sont de mauvaise foi ;

En cause d'appel, messieurs N'GUESSAN Bouaffo Banty Ernest, BOUAFFOU Koffi Marcel, N'GUESSN Yao Antoine et madame N'GUESSAN Amenan par le biais de leur conseil, la SCPA BLESSY & BLESSY sollicitent l'infirmité de la décision attaquée ;

A l'appui de cette prétention, ils précisent qu'il existe deux lots contigus sis à la zone industrielle de Yopougon, à savoir le lot N°123, objet du titre foncier N°54963, sur lequel porte les droits des intimés et le lot N°125, objet du titre foncier N°126824, sur lequel ils ont un bail emphytéotique, lot qui ne leur a pas été retiré et pour lequel leur lettre d'attribution N°185 en date du 17 janvier 1975 n'a jamais été annulée ;

Ils affirment que l'administration qui leur a délivré un arrêté de concession provisoire N°0384 en date du 23 mars 2009 et qui a la date du 26 novembre 2014 conclu avec eux un bail emphytéotique, leur reconnaît des droits sur le lot litigieux de sorte que c'est à tort

que le Tribunal s'est fondé sur le titre de propriété des intimés pour statuer comme il l'a fait ;

Ils estiment qu'ils ne sont pas responsables des fourvoiements de l'administration de sorte qu'ils ne sauraient être condamnés au paiement de l'indemnité d'occupation ;

Ils demandent à la Cour de dire qu'ils occupent de bonne foi la parcelle N°125 ilot 13 et de condamner les intimés à leur payer les sommes de 12.754.034 francs et 5.000.000 francs au titre des remboursements du coût des investissements réalisés sur le lot N°125 ilot 13 de la zone industrielle de Yopougon ;

Les ayants droit de feu KOUAKOU Loukou Germain pour leur part, par le biais de leur conseil la SCPA KONE N'GUESSAN KIGNELMAN font savoir que la décision ordonnant l'expulsion des appelants a été exécutée comme l'atteste le procès-verbal en date du 07 novembre 2017 et que monsieur N'GUESSAN Bouaffo Banty Ernest est revenu se réinstaller quelques jours plus tard ;

Ils affirment que la question de la propriété du lot N°125 ilot 13, objet du titre foncier N°54 963 de Niangon Lokoia a été définitivement tranchée en leur faveur et qu'aucune décision administrative ne peut les annuler ou les infirmer ;

Ils en déduisent que le bail emphytéotique dont se prévalent les appelants, n'a aucune incidence sur leur propriété, et que ce bail qui n'est en plus pas inscrit au livre foncier sur le titre N°54 963 de Niangon-Lokoia ne leur est pas opposable ;

Ils indiquent que les appelants n'ont érigés que des baraques sur la parcelle litigieuse et qu'ils n'ont conclu le bail emphytéotique, qu'après avoir su que le lot leur avait été retiré et réattribué à monsieur KOUAKOU Loukou, faisant d'eux des occupants de mauvaise foi ;

Ils ajoutent qu'ils n'entendent pas conserver leurs réalisations de sorte que leurs demandes en paiement des sommes de 12.754.034 francs et 5.000.000 francs n'est pas justifiée ;

Ils signalent en outre que les travaux ayant été réalisés par leur oncle KOUASSI Georges, les appelants qui ne sont pas les héritiers



du constructeur, n'ont donc pas qualité pour réclamer remboursement des impenses ;

Ils soutiennent par contre que leur demande en paiement de l'indemnité d'occupation reste justifiée puisqu'ils ne peuvent disposer de leur parcelle depuis l'année 1985 ; ils forment appel incident pour solliciter la condamnation des appelants à leur payer la somme de 30.000.000francs à titre d'indemnité d'occupation ;

Répliquant à ces moyens et prétentions, les appelants précisent qu'il ressort du procès-verbal en date du 4 novembre 1988 que leur oncle monsieur KOUASSI N'Guessan Georges avait en leur nom et pour leur compte réalisé d'importants investissements sur le site avant d'apprendre que le lot leur avait été retiré, comme en témoigne la lettre d'attribution des intimés qui ne date que du 12 septembre 1988 ;

Ils soutiennent qu'ils sont alors de bonne foi, surtout que l'administration par les différents actes pris en leur faveur les a conforté sur leurs droits portant sur la parcelle litigieuse ;

Ils affirment aussi que l'annulation des titres des intimés a eu pour effet de remettre les parties en l'état, aucune des parties ne pouvant se prévaloir d'un titre, jusqu'à ce qu'ils obtiennent au cours de l'année 2009, un titre consolidant leurs droits sur le lot, droit conforté par le bail emphytéotique conclu le 21 mars 2013 qui conserve toute sa valeur juridique, faisant foi jusqu'à inscription de faux ;

Ils soulignent, faisant application de l'article 555 alinéa 3 du code civil que le propriétaire est tenu à remboursement du coût des investissements par eux réalisés puisqu'ils occupent de bonne foi le fonds ;

Ils soutiennent qu'ils ont donc qualité pour réclamer remboursement des impenses réalisés par leur oncle monsieur KOUASSI Georges en leur nom et pour leur compte ;

Ils soulèvent sur le fondement des articles 3 ;170 et 177 du code de procédure civile, l'irrecevabilité de l'appel incident des intimés au motif que le jugement critiqué leur est entièrement favorable et qu'ils ne justifient donc pas d'un intérêt légitime à le voir infirmer ;

Subsidiairement, ils concluent au mal fondé de l'appel incident en ce que les intimés ne justifient pas d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité comme l'exige la loi et les principes généraux de droit en matière de responsabilité civile, et surtout qu'ils sont de bonne foi et ne sont pas responsables des errements de l'administration ;

Le Ministère Public a conclu ;

## **DES MOTIFS**

### **I- EN LA FORME**

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

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il sied de statuer contradictoirement ;

#### **B- Sur la recevabilité des appels**

##### **1- Sur la recevabilité de l'appel principal**

Considérant que monsieur N'GUESSAN Bouaffo Banty Ernest et autres ont relevé appel du jugement N°442 rendu le 27 mars 2018 par le Tribunal de première instance de Yopougon dans les délais et forme prescrits par la loi ; qu'il y a lieu de recevoir son appel ;

##### **2- Sur l'appel incident**

Considérant que les appelants soulèvent l'irrecevabilité de l'appel incident aux motifs que les intimés n'indiquent pas les chefs de demandes critiqués et qu'ils ne justifient pas d'un intérêt légitime à voir infirmer le jugement critiqué en ce qu'il leur est entièrement favorable ;

Considérant que l'article 170 du code de procédure civile dispose que : « Jusqu'à la clôture des débats, l'intimé, qui a laissé expirer le délai d'appel ou qui a acquiescé à la décision antérieurement à l'appel principal, peut former appel incident, par conclusion, appuyées des moyens d'appel. En tout état de cause, l'appel incident suit le sort de l'appel principal, sauf le cas où l'appel principal a fait l'objet d'un désistement » ;

Considérant que les intimés qui ont laissé expirer le délai d'appel ont formé appel incident dans leurs écritures en date du 30 juillet 2018 ;

Qu'il sied de recevoir leur appel incident en ce qu'il suit le sort de l'appel principal déclaré recevable ;

Qu'il sied de rejeter la fin de non-recevoir soulevée et de recevoir l'appel incident introduite conformément aux prescriptions légales ;

## II- AU FOND

### A- Sur les mérites de l'appel principal

Considérant qu'il ressort des productions du dossier notamment du certificat de propriété N°000525 en date du 07 novembre 2002 que monsieur KOUAKOU Loukou Germain est propriétaire du terrain urbain non bâti formant le lot N°125 ilot 13, objet du titre foncier N°54963 de Bingerville ;

Que les appelants dont la lettre d'attribution et l'arrêté du Ministre de la construction de l'urbanisme et de l'habitat délivrés à leur défunt père ont été annulés, ne peuvent se prévaloir du bail emphytéotique conclu avec l'administration pour solliciter l'infirmité de la décision attaquée ;

Les intimés devenus propriétaires du lot N°125 ilot 13 et qui n'entendent pas conserver les réalisations des appelants, sont fondés en application de l'article 555 du code civil comme l'a retenu le Tribunal, à solliciter la suppression des constructions à leurs frais, sans toutefois être condamnés au paiement des sommes réclamées par ces derniers ;

### B- Sur les mérites de l'appel incident

Considérant que les intimés sollicitent la révision à la hausse du montant de 5.000.000 francs retenu par le Tribunal au titre de l'indemnité d'occupation et réclament la somme de 30.000.000 francs au motif que l'occupation induite et prolongée des appelants leur cause un préjudice ;

Considérant que les appelants qui ont sollicité et obtenu, d'une part l'annulation de l'attribution et de la concession provisoire faite au profit de monsieur KOUAKOU Loukou Germain et d'autre part, la conclusion d'un bail emphytéotique avec l'administration ont pu valablement croire qu'ils détenaient des droits sur le terrain litigieux ;

Considérant qu'il est constant comme résultant du procès-verbal en date du 07 novembre 2017 que la décision ordonnant l'expulsion des appelants a été exécutée à la suite de l'arrêt de la chambre judiciaire ayant rejeté leur pourvoi;

Que les appelants ne contestent pas qu'ils se sont réinstallés sur les lieux alors même qu'ils sont sans droit ni titre ;

Que c'est donc à juste titre que les intimés leur réclament une indemnité d'occupation en contrepartie de l'occupation indue de leur bien ;

Qu'il y a lieu de faire partiellement droit à leur demande en maintenant le montant raisonnable fixé par le Tribunal ;

#### 1- Sur les dépens

Considérant que les appelants succombent à l'instance ;

Qu'il y a lieu de les condamner solidairement aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

#### En la forme,

Déclare messieurs N'GUESSAN Bouaffo Banty Ernest, BOUAFFOU Koffi Marcel, N'GUESSAN Yao Antoine et madame N'GUESSAN Amenan recevables en leur appel principal ;

Reçoit également messieurs KOUAKOU Nouman Théophile, Jean-Michel KOUAKOU, Yao Kouassi Philippe Armand KOUAKOU, KOUAKOU Denoman Richard, KOUAKOU Denoman Marcellin, KOUAKOU Denoman Christophe, mesdames Alley Amino Marie Laure KOUAKOU, Amani Béatrice Germaine KOUAKOU, Patricia N'Guessan KOUAKOU, KOUAKOU Ako Marie Chantal, KOUAKOU

Affoué Fernande et KOUAKOU Denoman Valérie Marcelle en leur appel incident ;

Au fond,

Les déclare mal fondés en leurs appels respectifs ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à la charge des appelants ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

ECBay

GILBERNAIR B. Judith  
Magistrat  
Président de Chambre  
Cour d'Appel d'Abidjan

Maitre KOUA K. André  
Greffier

N1 033 9769

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 08 OCT 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 18 F. 15  
N° 1553 Bord. 553, 70  
REÇU: Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
Affoussato