

24.000

G.P.

3^{ème} CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

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

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU VENDREDI 14 JUIN 2019

ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE

N°718/2019

DU 14/06/2019

R.G. N°1389/2018

AFFAIRE:

Monsieur SAFIU SALAWU (SCPA NANA-BLEDE & ASSOCIES)

C/

-Messieurs KONE KATIONAN (SCPA TOURE-AMANI-YAO & ASOCIES) et BODE AZEEZ OLAWUWO (Me ZIE SORO)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi quatorze juin 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 ZAOU LI PATRICE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

ENTRE :

-Monsieur SAFIU SALAWU, né en 1949 à Oko/Nigéria, de nationalité nigériane, Opérateur économique, domicilié à Abidjan Cocody Riviera Bonoumin ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la **SCPA NANA-BLEDE & Associés ;**

D'UNE PART ;

Et :

1°)-Monsieur KONE KATIONAN, né le 07 juillet 1964 à Kanahouolo/Niakara, cadre financier, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, 16 B.P. 10 Abidjan 16 ;

2°)-Monsieur BODE AZEEZ OLAWUWO, né le 1^{er} janvier 1950 à Ejibo/Nigeria, cadre financier, de nationalité nigériane, domicilié à Abidjan, 03 B.P. 138 Abidjan 03, Cél : 07 85 21 10 ;

INTIMES ;

Représentés et concluant respectivement par la **SCPA TOURE-AMANI-YAO & Associés** et Maître **ZIE SORO**, Avocats à la Cour ;

D'AUTRE PART ;

27 JUI 2019

GREFFE DE LA COUR ABIDJAN



GROSSE EXPEDITION
Délivrée, le 16/12/2019
à M. ZIE SORO
(Boka Annick)

GROSSE EXPEDITION
Délivrée, le 24/12/2019
à Dr. P. H. Kouassi
pour SCPA Toure-Amami-Yao

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-Plateau, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement civil contradictoire n°714/CIV 2^{ème} C du 16/03/2009, enregistré à Abidjan-Plateau, (reçu : 18.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 28 août 2018, **Monsieur SAFIU SALAWU** a interjeté appel du jugement civil contradictoire sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Messieurs KONE KATIONAN** et **BODE AZEEZ OLAWUWO** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 12 octobre 2018 pour entendre infirmer ledit jugement civil ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1389 de l'année 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures, a été retenue ;

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

La cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 14 juin 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 de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 28 août 2018, monsieur SAFIU Salawu a assigné messieurs KONE KATIONAN et BODE Azeez Olawuno devant la Cour d'Appel de ce siège pour voir infirmer le jugement n°311 rendu le 12 février 2018 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est ainsi libellé : « *Se déclare incompetent pour connaître de*

la demande en annulation des arrêtés ministériels n°2604/MECU/SDU et n°2609/MECU/SDU et 2611/MECU/SDU du 20 juillet 1993 délivrés à madame KROSSOU née N'SOU Rebecca au profit de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de monsieur SAFIU Salawu ;

Déclare irrecevable la demande en annulation de la vente sous conditions suspensives passée par devant notaire le 20 mai 1996 entre monsieur SAFIU Salawu et dame KROSSOU née N'SOU Rebecca pour défaut de qualité pour agir ;

Déclare en revanche tant l'action principale, les autres chefs de demande reconventionnelle de monsieur KONE KATIONAN et de DOSSO Aboubacar Sidiki que la demande en intervention volontaire recevables ;

Rejette la demande tendant au sursis à statuer ;

Dit monsieur SAFIU Salawu mal fondé en sa demande ;

Constata qu'il n'est pas propriétaire de la parcelle formant les lots n°227 îlot 26 et 322 îlot 26 de la résidence Paillet Extension ;

Le déboute de l'ensemble de ses prétentions ;

Déclare également monsieur KONE KATIONAN mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Met les dépens à la charge de messieurs SAFIU Salawu et KONE KATIONAN chacun pour moitié ;»

Monsieur SAFIU Salawu expose que par acte notarié du 20 mai 1996, il a acquis des mains de madame N'SOU Rebecca épouse KROSSOU, les lots n°227 îlot n°26, n°318 îlot n°36 et n°322 îlot n°36 de la résidence Paillet Extension au prix de 2.500.000(deux millions cinq cent mille) francs CFA ;

Que cette vente a été portée à la connaissance du Ministère de la Construction suivant un courrier du 11 septembre 1996 ;

Que voulant mettre en valeur les lots précités, il a constaté qu'ils étaient occupés par messieurs BODE Azeez et KONE KATIONAN ;

Que par jugement n°714 du 16 mars 2009, il a obtenu le déguerpissement des intimés des parcelles concernées, tant de leur personne de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Que sur appel de monsieur BODE Azeez, la Cour d'Appel d'Abidjan a, suivant un arrêt n°19 du 13 janvier 2016 a confirmé le jugement susdit en toutes ses dispositions ;

Qu'en dépit de ces décisions de justice, il ne peut pas exploiter ses parcelles en raison des constructions érigées par les intimés sur celles-ci;
Que c'est dans ces conditions qu'il a assigné les intimés pour voir ordonner la démolition des constructions ;
Que contre toute attente le tribunal, jugeant qu'il n'est pas propriétaire des parcelles revendiquées l'a déclaré mal fondé en sa demande et l'en a débouté ;
Il fait valoir que madame N'SOU Rebecca épouse KROSSOU a suivant un arrêté n°2611/MECU/SDU du 20 juillet 1993, été déclarée attributaire du lot n°322 îlot n°36 de la résidence Paillet Extension ;
Que cet arrêté n'a jamais été retiré ;
Qu'il a régulièrement acquis les parcelles litigieuses de l'attributaire à savoir madame N'SOU Rebecca épouse KROSSOU par acte notarié ;
Que par requête du 22 septembre 2016, il a saisi la Chambre Administrative de la Cour Suprême à l'effet de voir annuler le certificat de propriété foncière n°01006884 du 02 mai 2012 délivré par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques du Plateau à monsieur BODE Azeez sur le lot n°322 îlot n°36 du Lotissement Paillet Extension de la commune d'Adjamé ;
Que la haute juridiction a fait droit à sa demande en rendant l'arrêt n°167 du 30 mai 2018 ;
Que les intimés occupant dès lors ses parcelles sans titre ni droit, c'est à tort que le tribunal a décidé qu'il n'était pas propriétaire ;
Il fait valoir qu'étant attributaire des lots litigieux, il dispose de droits réels sur celles-ci ; d'ailleurs, la Cour d'Appel a reconnu son droit de propriété dans son arrêt n°19 du 13 février 2016 en confirmant le jugement d'expulsion ;
Il sollicite pour toutes ses raisons l'infirmité du jugement entrepris et la démolition des constructions élevées sur ses parcelles sous astreinte comminatoire de 500.000francs CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ; et enfin la condamnation des intimés aux dépens à distraire au profit de la SCPA NANA-BLEDE & Associés ;
Subsidiairement, monsieur SAFIU Salawu sollicite le rejet de l'appel incident de monsieur KONE KATIONAN ;
Il prétend que monsieur KONE KATIONAN n'est pas de bonne foi ; qu'il a entrepris ses travaux de construction alors la cause était pendante devant le tribunal ; que dès lors, il s'oppose à ce qu'il bénéficie des dispositions de l'article 555 du code civil ;

Monsieur BODE Azeez olawuno soulève l'irrecevabilité de l'appel de monsieur SAFIU Salawu au motif qu'il a été relevé hors délai ;

Subsidiairement, il sollicite la confirmation du jugement attaqué ;

Il soutient qu'il a acquis le lot n°322 îlot n°36 situé à Adjamé Village résidence Paillet des mains de monsieur MOBIO ADJI René ;

Que muni d'une attestation de propriété coutumière, du 03 novembre 2009, il a par la suite obtenu une lettre d'attribution n°09-2364/MCUH/DDU/SDPAA/DV en date du 23 novembre 2009 ;

Que poursuivant ses démarches administratives, il s'est fait délivrer un arrêté de concession provisoire n°1200321/MCAU/DGUF/DDU/SDPAA/SAC du 23 février 2012 et enfin un certificat de propriété du 02 mai 2012 ;

Il soutient que les arrêtés ministériels n°1146/MECU/DCU/SDAFUR du 20 juillet 1992 portant approbation du nouveau plan de lotissement de la résidence Paillet Extension, commune d'Adjamé, préfecture d'Abidjan et n°2611/MECU/SDU du 20 juillet 1993 portant attribution de la parcelle litigieuse à madame N'SOU Rebecca épouse KROSSOU ont été annulés par l'arrêté n°488/MCU/DU/SDAF du 11 avril 2001 ;

Que dès lors, madame N'SOU Rebecca épouse KROSSOU n'a pas pu transmettre un quelconque droit de propriété à monsieur SAFIU Salawu ;

Que l'annulation de ses titres de propriété dont se prévaut monsieur SAFIU Salawu ne lui est pas opposable étant donné qu'il n'a jamais été partie à une instance relative à leur validité ;

Que la Cour Suprême a été induite en erreur par monsieur SAFIU Salawu qui s'est gardé de porter à sa connaissance l'existence du recours en annulation ;

Que partant, monsieur SAFIU Salawu est mal fondé à solliciter la démolition de ses constructions ;

Monsieur KONE KATIONAN pour sa part sollicite la confirmation du jugement ;

Il affirme qu'il a acquis le lot n°227 îlot n°26 du lotissement de Paillet Extension au prix de 2.500.000(deux millions cinq cent mille) francs CFA ;

Que dans ce cadre, monsieur DOSSO lui a remis une attestation d'attribution signée de monsieur AKOU Blaise, chef du village d'Adjamé et de monsieur NANGUY MEGNAN

Paul, président du comité de gestion du lotissement de la résidence Paillet Extension ;
Que pendant qu'il entreprenait les démarches pour obtenir les titres administratifs du terrain, il a édifié sur le lot susdit des constructions ;
Que durant les trois années qu'ont duré les travaux, il ne s'est heurté à aucune opposition ;
Que contre toute attente, il s'est vu attirer devant le tribunal d'Abidjan par monsieur SAFIU Salawu lequel a sollicité la démolition des constructions qu'il a élevées ;
Que monsieur SAFIU Salawu qui prétexte également être propriétaire du lot n°227 îlot n°26 a obtenu un jugement de défaut du 16 mars 2009 ordonnant son déguerpissement ;
Que le tribunal statuant sur son opposition l'a déclaré mal fondé ;
Que sur l'action en démolition le tribunal a rendu la décision à tort critiquée par l'appelant ;
Qu'en effet, monsieur SAFIU Salawu n'a nullement la qualité de propriétaire des parcelles litigieuses ;
Que l'acte de cession notarié du 20 mai 1996 dont monsieur SAFIU Salawu se prévaut est affectée d'une condition suspensive ;
Qu'en effet, il y est mentionné que l'acte de cession n'est valable que lorsque monsieur SAFIU Salawu aura obtenu un arrêté de concession provisoire ;
Que monsieur SAFIU Salawu ne détient pas à ce jour un arrêté de concession provisoire sur le lot litigieux ;
Que madame N'SOU Rebecca de laquelle monsieur SAFIU Salawu tient ses droits n'avait pas réellement l'attribution des lots litigieux ;
Que ces lots sont le patrimoine coutumier de la famille de feu KOUEDAN AKOSSO qui a pu être rétabli dans ses droits grâce au jugement du tribunal d'Abidjan n°432 du 02 décembre 1996 et l'arrêt confirmatif de la Cour d'Appel d'Abidjan n°968 du 26 juin 1998 ;
Que d'ailleurs, la lettre d'attribution de madame N'SOU Rebecca ne permettait aucunement une telle transaction ;
Qu'il s'ensuit que madame N'SOU Rebecca n'a pas pu devenir propriétaire et de ce fait transmettre des droits à monsieur SAFIU Salawu ;
Que la démolition est une mesure trop grave pour être accordée à un attributaire dont les droits sont encore précaires ;
Il sollicite par conséquent que celui-ci soit débouté de sa demande ;



Que néanmoins, si la Cour vient à ordonner la démolition, elle forme appel incident et prie la Cour de reconnaître sa bonne foi, ordonner une expertise afin de condamner monsieur SAFIU Salawu à lui rembourser la valeur des impenses réalisées ;

Conformément à la loi la cause a été communiquée au Ministère Public ;

LES MOTIFS

En la forme :

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ayant fait valoir leurs moyens ; il convient de statuer contradictoirement.

Sur la recevabilité de l'appel

Monsieur BODE Azeez Olawuno soulève l'irrecevabilité de l'appel au motif qu'il a été relevé hors délai ;

Il ressort de l'exploit du 25 juillet 2018 que la signification n'a pas été faite à personne ;

Par conséquent, le délai d'appel n'ont pas couru ;

Dès lors, l'appel de monsieur SAFIU Salawu en date du 28 août 2018 est régulièrement interjeté ;

Il ya lieu de le recevoir en son action;

Au fond

Sur la recevabilité de l'appel

Les appels principal et incident étant intervenu conformément à la loi ;

Il ya lieu de les recevoir ;

Sur l'appel principal

Monsieur SAFIU Salawu arguant qu'il est le propriétaire de la parcelle litigieuse sollicite la démolition des constructions érigées sur celle-ci sous astreinte comminatoire de 500.000francs CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Il est constant que l'appelant fonde son droit de propriété sur l'acte notarié de cession conclu à son profit ;

Il n'est pas contesté non plus que la cédante à savoir madame N'SOU Rebecca ne détient sur la parcelle litigieuse que d'une lettre d'attribution ;

L'article 9 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains

urbains disposant que « la pleine propriété des terrains urbains immatriculés au nom de l'Etat est conférée par un arrêté de concession définitive... » délivré par le ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme;
C'est à juste titre que le tribunal a dénié à monsieur SAFIU Salawu la propriété sur la parcelle litigieuse et débouté celui-ci de sa demande en démolition ;

Sur l'appel incident

Monsieur KONE KATIONAN sollicite le remboursement des impenses évaluées à dire d'expert, dans l'hypothèse où il est fait droit à la demande de démolition de monsieur SAFIU Salawu ;

Comme en l'espèce, monsieur SAFIU Salawu a été débouté de sa demande ; il ya lieu de déclarer l'appel incident sans objet ;

Sur les dépens

Monsieur SAFIU Salawu succombant, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

Relativement à la demande de distraction, il est acquis aux débats que les avocats qui en font la demande n'établissent qu'ils ont fait la plus grande partie des avances ;
Il ya lieu de les en débouter ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit messieurs SAFIU SALAWU et KONE KATIONAN en leurs appels principal et incident ;

Au fond :

Déclare mal fondé l'appel principal et déboute monsieur SAFIU SALAWU de ses demandes en revendication de propriété et de démolition des constructions édifiées sur les parcelles litigieuses;

Dit sans objet l'appel incident;

Confirme par conséquent le jugement attaqué ;

Condamne monsieur SAFIU SALAWU aux dépens.

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

1120 339466

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 26 SEP 2019

REGISTRE A.J. Vol. 55 F° 75

N° 1105 Bord. 55/1075

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

[Signature]

[Signature]

[Signature]