

G.P.

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

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

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
N°714/2019  
DU 14/06/2019  
R.G. N°50/2018

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 14 JUIN 2019

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:

**AFFAIRE:**

Monsieur KONE  
KATIONAN  
(SCPA TOURE-  
AMANI-YAO &  
ASSOCIES)

-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 ;

C/

-Monsieur SAFIU  
SALAWU  
(SCPA NANA-BLEDE  
& ASOCIES)

**ENTRE :**

-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 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la SCPA TOURE-AMANI-YAO & Associés ;

**D'UNE PART ;**

**Et :**

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

**INTIME ;**  
**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 d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement



**GROSSE  
EXPEDITION**  
Délivrée, le 24/06/2019  
à SCPA Toure-Amari  
Yao (

civil contradictoire n°1386 CIV 3<sup>ème</sup>F du 13 novembre 2017, non enregistré à Abidjan-Plateau, (reçu : 18.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 05 janvier 2018, **Monsieur KONE KATIONAN** a interjeté appel du jugement civil contradictoire sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Monsieur SAFIU SALAWU** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 09 février 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°50 de l'année 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures, a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites ;

Le ministère Public a déposé ses conclusions écrites ;

**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 12 avril 2019, délibéré jusqu'à l'audience du 14 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 05 janvier 2016, monsieur KONE Kationan a assigné monsieur SAFIU SALAWU devant la Cour d'Appel de ce siège pour voir infirmer le jugement n°1386 CIV 3<sup>ème</sup> F rendu le 13 novembre 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est ainsi libellé : « *En la forme*

*Reçoit KONE Kationan en son opposition ;*

*Au fond*

*L'y dit cependant mal fondé en son opposition ;*

*En conséquence*

*Dit que SAFIU SALAWU est seul attributaire des terrains litigieux ;*

*Ordonne par conséquent le déguerpissement de KONE Kationan des lots litigieux tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;*

*Met les dépens à la charge de KONE Kationan ;»*

Monsieur KONE Kationan expose que le 11 juin 2001, il a acquis des mains de monsieur DOSSO Aboubakar Sidiki, le lot n°227 îlot n°26 du lotissement de Paillet Extension au prix de 2.500.000francs CFA ;

Que dans ce cadre, monsieur DOSSO Aboubakar Sidiki 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 attraire devant le tribunal d'Abidjan par monsieur SAFIU SALAWU, lequel a sollicité la démolition des constructions qu'il a édifiées ;

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 à travers le jugement querellé ;

Monsieur KONE Kationan poursuivant, fait valoir que c'est à tort que le tribunal a reconnu à monsieur SAFIU SALAWU la qualité de propriétaire et partant, la qualité pour agir en justice ;

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 ; aussi l'acte sur lequel il fonde son droit doit être considéré comme n'ayant pas existé ;

Que bien plus, la lettre d'attribution sur laquelle repose l'acte de cession des droits immobiliers est devenue

caduque par l'effet de l'annulation de l'arrêté d'approbation dudit lotissement ;

Qu'au surplus, la lettre d'attribution établie au profit de madame N'SOU Rebecca de laquelle monsieur SAFIU SALAWU tient ses droits a été annulée par l'arrêté ministériel n°488/MCU/DU/SDAF du 11 avril 2001 qui a abrogé l'arrêté 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 ;

Qu'il s'ensuit que monsieur SAFIU SALAWU ne peut pas légitimement prétendre qu'il est propriétaire du lot querellé ;

Qu'il fait observer au demeurant que dans le registre des ventes du lotissement du quartier Paillet Extension détenu par le chef du village d'Abidjan Adjamé, le lot n°227 îlot n°26 est attribué à la famille AKOSSO Siméon et non à madame N'SOU Rebecca épouse KPOSSOU ;

Que le terrain revendiqué soutient-il, appartient aux ayants droit de feu Kouedan AKOSSO ;

Que ce droit leur a été reconnu dans le jugement du tribunal d'Abidjan n°432 du 02 décembre 1996 et l'arrêt de la Cour d'Appel d'Abidjan n°968 du 26 juin 1998 ;

Que madame N'SOU Rebecca épouse KPOSSOU n'a donc pas pu valablement céder à monsieur SAFIU SALAWU une parcelle qui ne lui appartient pas ;

Qu'il estime par conséquent que son déguerpissement n'est pas justifié

Monsieur SAFIU SALAWU répliquant, sollicite le rejet des prétentions de l'appelant ;

Il allègue que par acte notariée du 20 mai 1996, madame N'SOU Rebecca épouse KPOSSOU, détentrice de la lettre d'attribution n°2604/MCU/SDU du 20 juillet 1993 portant sur le lot n°227 îlot n°26 de la résidence Paillet Extension lui a cédé ses droits immobiliers sur ledit lot ;

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

Que désirant mettre en valeur la parcelle régulièrement acquise, il a découvert que celle-ci est occupée par l'appelant ;

Que suivant les jugements n°714 du 16 mars 2009 et n°1386 du 13 novembre 2017, il a obtenu le déguerpissement de l'appelant tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Il prétend qu'il a la qualité pour agir en justice car l'acte notarié de cession n'a jamais été annulée et continue de produire ses effets ;

Que sa qualité pour agir résulte de l'acte de cession et non de l'arrêté de concession provisoire ;

Que l'appelant qui est tiers à leur convention est malvenu à en demander l'annulation en vertu du principe de l'effet relatif des contrats ;

Monsieur SAFIU SALAWU poursuivant, argue que l'annulation de l'arrêté d'approbation n'a aucun effet sur la validité des lettres d'attribution de madame N'SOU Rebecca épouse KPOSSOU ;

Il soutient qu'il est de jurisprudence constante que l'administration viole la loi lorsqu'elle rapporte un acte individuel générateur de droit, fut-il illégal, à l'expiration du délai de retrait qui est identique à celui du recours contentieux, c'est-à-dire deux mois à compter de la notification ou de la publication ;

Selon ses dires, la décision de retrait est entachée d'illégalité si bien qu'elle ne peut pas fonder la cause de monsieur KONE Kationan ;

Il relève au demeurant que l'appelant tire son droit de propriété d'un reçu de paiement et d'une attestation d'attribution délivrée par le chef du village d'Adjamé en 2001 ;

Il affirme que de tels actes ne peuvent pas prévaloir sur les lettres d'attribution de madame N'SOU Rebecca épouse KPOSSOU ;

Il fait par ailleurs observer que l'appelant revendique son droit sur le fondement d'un arrêté qu'il proclame nul puisqu'il précise qu'il est attributaire du lot n°227 îlot n°26 suivant le plan de lotissement de résidence Paillet Extension commune d'Adjamé approuvé par arrêté n°1146/MECU/DCU/SDAFUR du 20 juillet 1992 ;

Que l'appelant est mal fondé à lui nier des droits sur un document dont lui-même s'en prévaut ;

Le Ministère Public dans ses conclusions du 07 janvier 2018 a requis le déguerpissement de l'appelant ;

### **LES MOTIFS**

#### **En la forme :**

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

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

9

Sur la recevabilité

Monsieur KONE Kationan a relevé appel dans les forme et délai légaux ;

Il ya lieu de le recevoir en son action;

Au fond

Sur l'irrecevabilité de la demande en déguerpissement pour défaut de la qualité pour agir de monsieur SAFIU SALAWU

Monsieur KONE Kationan prie la Cour de ce siège de déclarer l'action initiale en déguerpissement de monsieur SAFIU SALAWU irrecevable pour défaut de qualité pour agir ;

Il est constant que monsieur SAFIU SALAWU fonde son action sur l'acte notarié de cession conclu le 20 mai 1996 avec Madame N'SOU Rebecca épouse KROSSOU qui lui confère des droits sur la parcelle litigieuse formant le lot 227 îlot 26 sis à la résidence Paillet Extension (commune d'Adjamé) ;

Dans ces conditions il ya lieu de reconnaître qu'il a la qualité pour agir ;

C'est par conséquent à juste titre que le tribunal a déclaré recevable son action ;

Sur la demande en déguerpissement de monsieur SAFIU SALAWU

Il ressort de l'espèce que suivant arrêté n°488/MCU/DU/SDAF du 11 avril 2001 portant approbation du nouveau plan de lotissement de résidence Paillet Extension commune d'Adjamé, le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme a abrogé l'arrêté 1146/MECU/DCU/SDAFUR du 20 juillet 1992 portant approbation du plan de lotissement de résidence Paillet Extension commune d'Adjamé en vertu duquel madame N'SOU Rebecca épouse KROSSOU s'est vue délivrer la lettre d'attribution n°2604/MECU/SDU du 20 juillet 1993;

Il apparaît ainsi que le droit de madame N'SOU Rebecca épouse KROSSOU sur la parcelle litigieuse duquel découle celui de l'intimé est remis en cause ;

Monsieur SAFIU SALAWU ne pouvant se prévaloir de plus de droit qu'il n'en a reçu, est mal fondé à solliciter le déguerpissement de l'appelant ;

Il convient par conséquent d'infirmier le jugement attaqué et statuant à nouveau débouter monsieur SAFIU SALAWU de son action;

7

Sur les dépens

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

**PAR CES MOTIFS**

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

En la forme :

Reçoit monsieur KONE KATIONAN en son appel ;

Au fond :

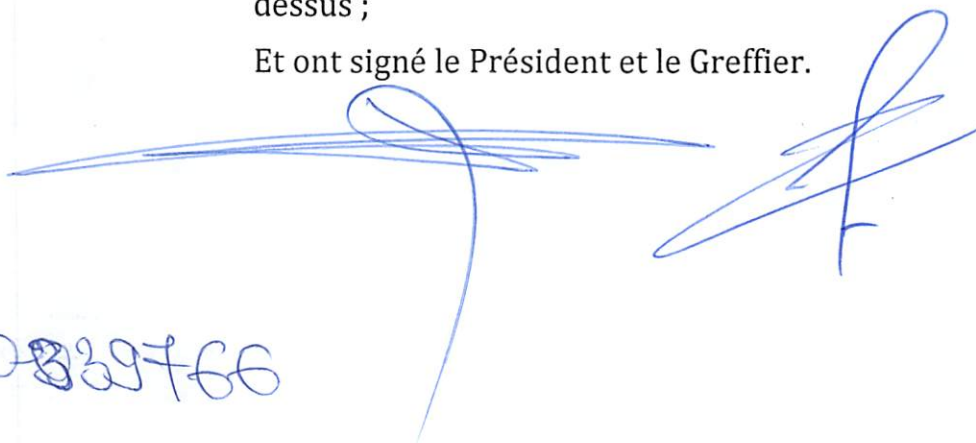
L'y dit bien fondé;  
Infirme le jugement attaqué ;

**Statuant à nouveau**

Dit monsieur SAFIU SALAWU mal fondé en sa demande en déguerpissement de l'appelants et l'en déboute ;  
Le condamne 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.



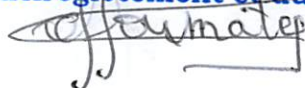
N° 0839766

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 26 SEP 2019 .....  
REGISTRE A. J. Vol..... F° #2 .....  
N° 1195 Bord..... 05 .....  
REÇU : Vingt quatre mille francs

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



RECEU : Vingt quatre francs  
N.° 1111  
REGISTRE A. L. vol. 1111  
Le 22 Mars 1914  
ENREGISTRE A. L. CLATEAU  
J. F. 21.000 francs