

24.000

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

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 26 JUILLET 2019

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

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE  
29 JUIL 2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
N°969/2019  
DU 26/07/2019  
R.G. N°1661/2017

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-six juillet 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 ;

AFFAIRE:

**Monsieur KAKOU ETHIAND AIME**  
(**Me N'GUESSAN YAO**)

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 :

C/  
**AYANTS DROITS DE FEU BAYILE DJIBRIL**, à savoir :  
1°)-**Madame KOFFI VICTOIRE MELENE**  
2°)-**Mademoiselle BAYILE MADINA**  
3°)-**BAYILE MARIAM CHRISTINE (KOFFI VICTOIRE MELENE)**  
4°)-**BAYILE KARIDJATOU**  
(**Me KONAN ANTOINE-GEOFFROY**)

-**Monsieur KAKOU ETHIAND AIME**, né le 13 août 1969 à Abidjan-Attécoubé, de nationalité ivoirienne, domicilié à 5 Clos du pré de l'étang 94500 Champigny Sur Marne/France, de passage à Abidjan ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître **N'GUESSAN YAO**, Avocat à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

1°)-**Madame KOFFI VICTOIRE MELENE**, née le 30 janvier 1975 à Elibou, de nationalité ivoirienne ;  
2°)-**Mademoiselle BAYILE MADINA**, née le 25 mai 1994 à Elibou, de nationalité ivoirienne ;  
3°)-**Mademoiselle BAYILE MARIAM CHRISTIANE**, née le 05 avril 1999 à Abidjan-Biétry /Marcory, de nationalité ivoirienne, représentée par sa mère, **Madame KOFFI VICTOIRE MELENE** ;

INTIMEES ;

Représentés et concluant par Maître **KONAN ANTOINE-GEOFFROY**, Avocat à la Cour ;



GROSSE  
EXPEDITION  
Delivrée, le 14/07/19  
A. A. Bayile

**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-Yopougon, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement civil contradictoire n°645/CIV 2F A du 02/05/2017, enregistré à Abidjan-Yopougon 2 (reçu : 18.000 FCFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 24 août 2017, **Monsieur KAKOU ETHIAND AIME** ont interjeté appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Madame KOFFI VICTOIRE MELENE, Mesdemoiselles BAYILE MADINA et BAYILE MARIAM CHRISTIANE**, représentée par sa mère, **Madame KOFFI VICTOIRE MELENE** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 octobre 2017 pour entendre infirmer ledit jugement en toutes ses dispositions;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1661 de l'année 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, 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 21 juin 2019 ;

A cette date, le délibéré fut rabattu puis la cause a été renvoyée à l'audience du 05 juillet 2019 pour précision des intimés sur les lots revendiqués ;

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

Advenue ladite date du 26 juillet 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 ;



Où 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 24 Août 2017, Monsieur Kakou Ethiand Aimé a attiré les ayants droit de feu Bayile Djibril, à savoir madame Koffi Victoire Melène, mademoiselle Bayile Madina, madame Koffi Victoire Melène agissant pour le compte de sa fille mineure Bayile Mariam Christiane et mademoiselle Bayile Karidjatou devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 645 rendu le 2 Mai 2017 par la 2<sup>ème</sup> formation civile A du tribunal de première instance de Yopougon qui a statué ainsi qu'il suit : « *Déclare monsieur Kakou Ethiand Aimé recevable en son opposition contre le jugement de défaut n° 832 du 26 Juillet 2016 ;*

*L'y dit cependant mal fondé ;*

*L'en déboute ;*

*Statuant à nouveau :*

*Déclare recevable l'action de mesdames Koffi Victoire Melène, Bayile Madina, Bayile Mariam Christiane et Bayile Karidjatou, ayants droit de feu Bayile Djibril ;*

*Ordonne le déguerpissement de monsieur Kakou Ethiand Aimé du lot n° 1370 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Loko Extension, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Les déboute du surplus de leurs demandes ;*

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

*Met les dépens à la charge de monsieur Kakou Ethiand Aimé ; »*

Au soutien de son appel, Monsieur expose qu'il est suivant attestation d'attribution villageoise datée du 10 Novembre 2003, attributaire du lot n° 1371 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Loko du lotissement de Niangon Loko village, sur lequel, il a bâti un immeuble ;

Il affirme qu'à sa grande surprise les ayants droit de feu Bayile Djibril se prétendant propriétaire de cette parcelle de terrain urbain l'ont assigné devant le tribunal de première instance de Yopougon, qui suivant jugement de défaut n° 645 du 26 Juillet 2016 a ordonné son déguerpissement du lot n° 1370 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Loko ;

Il indique qu'il a alors formé opposition contre ce jugement devant le même tribunal qui, vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Il estime que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

En effet, il fait valoir qu'il est attributaire du lot n° 1371 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Lokoia du lotissement de Niangon Lokoia village, alors que le déguerpissement ordonné par le tribunal porte sur le lot n° 1370 îlot 171 du même lotissement, de sorte que le jugement entrepris ne lui est pas opposable ;

Il fait savoir par ailleurs qu'il a saisi le 26 Décembre 2018, le Conseil d'Etat d'un recours pour excès de pouvoir pour annulation de la lettre d'attribution portant sur lot n° 1370 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Lokoia du lotissement de Niangon Lokoia village délivrée par le sous-préfet de Bingerville à Bayile Djibril ;

Il sollicite par conséquent, au principal qu'il soit sursis à statuer jusqu'à ce que le Conseil d'Etat vide sa saisine et au subsidiaire, l'infirmerie de la décision entreprise, de sorte que la Cour statuant à nouveau, déboute les ayants droit de feu Bayile Djibril de leur demande en déguerpissement ;

Pour leur part, les ayants droit de feu Bayile Djibril, à savoir mesdames Koffi Victoire Melène, Bayile Madina, Bayile Mariam Christiane et Bayile Karidjatou exposent que celui-ci était attributaire des lots n° 1370 et 1371 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Lokoia du lotissement de Niangon Lokoia village, suivant lettres d'attributions à lui délivrées le 24 Juillet 1998 par le sous-préfet de Bingerville ;

Elles affirment que contre toute attente, monsieur Kakou Ethiand Aimé a érigé un immeuble sur le lot n° 1370 de l'îlot 171 ;

Elles indiquent alors l'avoir assigné en déguerpissement et en démolition devant le tribunal de Yopougon qui, suivant jugement de défaut a fait partiellement droit à leur demande, lequel jugement a fait l'objet d'opposition ;

Elles font savoir que lors de la procédure en opposition, les demandes et moyens de monsieur Kakou Ethiand Aimé ont porté sur le fait qu'il serait propriétaire du lot n° 1370 îlot 171, de sorte que sa demande en appel tendant à le voir déclarer propriétaire du lot n° 1371 îlot 171 est nouvelle, de sorte qu'elle doit être déclarée irrecevable, et ce, au regard des dispositions de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Par ailleurs, font-elles valoir, depuis l'introduction de leur procédure en déguerpissement, elles n'ont eu de cesse

d'indiquer qu'elles sont attributaires des lots n°1370 et 1371 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Lokoa du lotissement de Niangon Lokoa village, et ce suivant lettres d'attributions à elles délivrées par le sous-préfet de Bingerville ;

Or, précisent-elles, monsieur Kakou Ethiand Aimé qui a été déguerpi suivant le jugement entrepris, ne produit en l'espèce qu'une attestation d'attribution villageoise datée du 10 Novembre 2003 soit postérieurement aux lettres d'attributions qu'elles détiennent et qui plus est, porte sur le lot 1371 îlot 171 et non sur le lot 1370 îlot 171, objet de la saisine du tribunal ;

Elles font remarquer que l'appelant ayant été déguerpi, il va de soi que les constructions qu'il a érigé sur leur lot leur crée un réel préjudice qu'il urge de faire cesser, de sorte qu'elles sollicitent incidemment la démolition desdites constructions ;

Elles sollicitent donc au principal que la demande de monsieur Kakou Ethiand Aimé soit déclarée irrecevable en sa demande de revendication de propriété portant sur le lot 1371 îlot 171, et au subsidiaire, la réformation du jugement, en ce qu'il les a débouté de leur demande en démolition des constructions érigées sur le sur le lot 1370 îlot 171 ;

Le Ministère Public a conclu ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Les intimées ont conclu ;

Il sied donc de statuer par arrêt contradictoire ;

#### **Sur la recevabilité des appels principal et incident**

Monsieur Kakou Ethiand Aimé et les ayants droit de feu Bayile Djibril, à savoir mesdames Koffi Victoire Melène, Bayile Madina, Bayile Mariam Christiane et Bayile Karidjatou ont relevé respectivement appel principal et incident conformément à la loi ;

Il sied donc de les déclarer recevables en leur appel respectif ;

### **AU FOND**

#### **SUR L'APPEL PRINCIPAL**

#### **Sur le sursis à statuer**

Monsieur Kakou Ethiand Aimé sollicite qu'il soit sursis jusqu'à ce que le Conseil d'Etat saisi d'un recours pour excès



de pouvoir pour annulation de la lettre d'attribution portant sur lot n° 1370 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Lokoa du lotissement de Niangon Lokoa village délivrée par le sous-préfet de Bingerville à Bayile Djibril vide sa saisine ; Monsieur Kakou Ethiand Aimé revendique la propriété du lot n° 1371 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Lokoa du lotissement de Niangon Lokoa et non du lot n° 1370 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Lokoa du lotissement de Niangon Lokoa, de sorte que la décision que rendra le conseil d'Etat n'a aucune incidence sur la présente cause ; Il sied donc de rejeter la demande de sursis à statuer sollicitée par l'appelant ;

**Sur la demande en revendication du lot n° 1371  
îlot 171 sis à Yopougon Niangon Lokoa du lotissement  
de Niangon Lokoa village**

Monsieur Kakou Ethiand Aimé fait valoir qu'il est attributaire du lot n° 1371 îlots 171 sis à Yopougon Niangon Lokoa du lotissement de Niangon Lokoa village ;

Pour leur part, les ayants droit de feu Bayile Djibril, à savoirmesdames Koffi Victoire Melène, Bayile Madina, Bayile Mariam Christiane et Bayile Karidjatou font savoir que lors de la procédure en opposition, les demandes et moyens de monsieur Kakou Ethiand Aimé ont porté sur le fait qu'il serait propriétaire du lot n° 1370 îlot 171, de sorte que sa demande en appel tendant à le voir déclarer propriétaire du lot n° 1371 îlot 171 est irrecevable, car nouvelle ;

Aux termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative, *≤ Il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale ; ≥* ;

Il est acquis aux débats que la demande en revendication de propriété du lot n° 1371 îlot 171 n'a été présentée pour la première fois qu'en cause d'appel par Monsieur Kakou Ethiand Aimé ;

Il est également constant que cette demande ne sert ni de compensation ni de défense à l'action principale ;

Ainsi, Cette demande étant nouvelle, puisque présentée pour la première fois en cause d'appel ne remplit pas les conditions fixées par l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il sied de la déclarer irrecevable ;

**Sur la demande en déguerpissement**



Monsieur Kakou Ethiand Aimé fait valoir qu'il est attributaire du lot n° 1371 îlot 171 sis à Yopougon Niangon Lokoa du lotissement de Niangon Lokoa village, alors que le déguerpissement ordonné par le tribunal porte sur le lot n° 1370 îlot 171 du même lotissement, de sorte que le jugement entrepris ne lui est pas opposable ;

En droit positif, toute demande en déguerpissement d'un terrain urbain ne peut être accueillie favorablement que si le demandeur justifie d'un titre lui conférant un droit réel immobilier sur ledit terrain ;

En l'espèce, il résulte de l'examen des pièces du dossier de la procédure que contrairement à monsieur Kakou Ethiand Aimé qui ne détient aucun titre sur le lot n° 1370 îlot 171, les ayants droit de feu Bayile Djibril détiennent sur ledit la lettre d'attribution n° 788/SPBING/DOM à eux délivrée le 24 Juillet 1998, par le sous-préfet de Bingerville ;

Ainsi, c'est donc à bon droit, eu égard à ce qui précède, que le tribunal a ordonné le déguerpissement de monsieur Kakou Ethiand Aimé du lot, objet du litige, qu'il occupe sans titre ni droit ;

Il sied donc de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

#### **SUR L'APPEL INCIDENT**

Les ayants droit de feu Bayile Djibril sollicitent incidemment la démolition des constructions érigées par Monsieur Kakou Ethiand Aimé sur le lot n° 1370 îlot 171 du lotissement de Niangon Lokoa village ;

Aux termes 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, *≤Toute occupation d'un terrain urbain doit être 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, il ressort des pièces du dossier de la procédure que les ayants droit de feu Bayile Djibril ne possèdent sur le lot querellé qu'une lettre d'attribution, qui bien que lui conférant des droits, n'en fait pas pour autant de lui, le propriétaire dudit lot ;

Ainsi, Les ayants droit de feu Bayile Djibril ne détenant pas un titre de propriété c'est-à-dire un arrêté de concession définitive sur le lot n° 1370 îlot 171 du lotissement de Niangon Lokoa village, est malvenu à demander la démolition des constructions érigées sur ledit lot par Monsieur Kakou Ethiand Aimé ;

C'est donc à bon droit que le tribunal les a déboutés de leur demande de démolition des constructions érigées sur le lot n° 1370 îlot 171 du lotissement de Niangon Loko village.

Il sied par conséquent de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

**Sur les dépens**

Monsieur Kakou Ethiand Aimé succombe pour l'essentiel ;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare Monsieur Kakou Ethiand Aimé et les ayants droit de feu Bayile Djibril à savoirmesdames Koffi Victoire Melène, Bayile Madina, Bayile Mariam Christiane et Bayile Karidjatou recevables respectivement en leurs appels principal et incident;

Les y dit mal fondés ;

Les déboute de leurs prétentions respectives ;

Confirme le jugement entrepris ;

Met les dépens à la charge de monsieur Kakou Ethiand Aimé;

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.

N2033 87 68

**D.F: 24.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le 28 SEP 2019

REGISTRE A.J. Vol. 118 F° 90

N° Bord. 118 / 90

**REÇU : Vingt quatre mille francs**

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