

24.000 30

CSO
N° 704
DU 30/11/2018

GREFFE DE LA COUR COUR D'APPEL D'ABIDJAN
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE**

**3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE**

AUDIENCE DU VENDREDI 30 NOVEMBRE 2018

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi trente novembre deux mil dix-huit à laquelle siégeaient :

Mme TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre, Greffier ;

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

ENTRE : 1-Monsieur DOSSO Ibrahim, né le 24 juin 1957 à Zuénoula, Ivoirien, domicilié à Bassam ;

2-Madame AKOUA Koua, née le 1^{er} janvier 1956 à Vitré II, Ivoirienne, domicilié à Bassam quartier Moossou ;

APPELANTS ;

Représentés et concluant par COULIBALY Nambégué Désiré, avocat à la Cour, leur conseil ;

D'UNE PART ;

Et : L'Eglise Catholique de Côte d'Ivoire, Diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des Ecoles Catholiques de Grand-Bassam, représentée par le père KATE Okon Toussaint, Ivoirien ;

INTIMEE

Représenté et concluant par Maître ESSOUO Serge, avocat à la Cour, son conseil ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts

2

AFFAIRE :
1-Monsieur DOSSO Ibrahim
2-Madame AKOUA Koua
Maître COULIBALY Nambégué Désiré

C/

L'Eglise Catholique
Maître ESSOUO Serge



respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

FAITS : La Section de Tribunal de Grand-Bassam, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°322 du 27 novembre 2013, enregistré à Grand-Bassam le 25 février 2014 (reçu dix-mille francs), aux qualités duquel il convient de reporter ;

Par exploit en date du 09 avril 2014, Monsieur DOSSO Ibrahim et Madame AKOUA Koua déclarent interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné l'Eglise Catholique de Côte d'Ivoire, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 16 mai 2014, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°912 de l'an 2014 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 02 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 2 juin 2017, a requis qu'il plaise à la Cour :

Déclarer BALLO Bakary irrecevable en son appel pour défaut de qualité à agir ;

Confirmer la décision entreprise ;

Statuer ce que de droit sur les dépens ;

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 vendredi 2 novembre 2018, délibéré

Advenue l'audience de ce jour vendredi 02 novembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions du ministère public ;

Ouï 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 4 Avril 2014, Monsieur DOSSO Ibrahim et Madame AKOUA Koua ont attrait devant la juridiction de ce siège, l'Eglise catholique de Côte d'Ivoire, diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des écoles catholiques de

2

Grand-Bassam représentée par le père KATE Okon Toussaint pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 322 rendu le 27 Novembre 2013 par la section de tribunal de Grand-Bassam qui a statué ainsi qu'il suit :

≤Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par dame AKOUA Koua et DOSSO Ibrahim ;

Déclare la Direction Diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam d'une part, Dame AKOUA Koua et Dosso Ibrahim d'autre part recevables en leurs demandes principale et reconventionnelles ;

Dit la Direction Diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam bien fondée ;

La déclare unique attributaire des lots n° 27 et 28 îlot 142 B situés au quartier CAFOP II de Grand-Bassam ;

Ordonne le déguerpissement de dame AKOUA Koua et Dosso Ibrahim desdits lots;

Ordonne la cessation de tout trouble de jouissance ;

Déclare dame AKOUA Koua et DOSSO Ibrahim mal fondés en leurs demandes reconventionnelles ;

Les en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne les défendeurs aux dépens.≥;

Au soutien de leur appel, Monsieur DOSSO Ibrahim et Madame AKOUA Koua exposent qu'ils sont propriétaires respectivement des lots n° 27 et 28 îlot 142 B sis au quartier CAFOP de Grand-Bassam, suivant attestation villageoise légalisée pour le premier et lettre d'attribution n° 2032/P-GBM du 24/10/2012 pour la seconde ; Ils affirment avoir mis en valeur lesdits lots en y construisant des immeubles ;

Ils indiquent qu'à leur grand étonnement, l'Eglise catholique de Côte d'Ivoire, diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam les a assigné devant la section de tribunal de Grand-Bassam qui vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

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

En effet, ils soulèvent en la forme et in limine litis, l'exception de nullité tirée du défaut de qualité de l'Eglise catholique de Côte d'Ivoire, diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam pour défaut de qualité pour agir en justice ;

Ils font valoir que l'arrêté n° 358/MT/ATAP/AG/3 portant agrément d'une association culturelle dont elle se prévaut pour justifier de sa qualité pour agir en justice a été délivré à titre exclusif au conseil d'administration des affaires ecclésiastiques du diocèse de Grand-Bassam ;

Aussi, font-ils savoir, que faute pour l'Eglise catholique de Côte d'Ivoire, diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam de produire un document justifiant qu'elle est dotée de la personnalité juridique, elle n'a donc pas la qualité pour agir en justice, de sorte que le jugement entrepris doit être annulé ;

Au fond, ils allèguent que le tribunal vidant sa saisine a omis de statuer sur la demande de mise en état qu'ils ont sollicité ;

✓

Poursuivant, ils notent que c'est à tort qu'alors que Madame AKOUA Koua tout comme l'Eglise catholique de Côte d'Ivoire, diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam possèdent toutes deux une lettre d'attribution sur le lot litigieux, le tribunal a fait prévaloir l'antériorité du titre de la seconde nommée sur celle de la première nommée ;

Ils ajoutent par ailleurs, qu'étant tous deux titulaires d'un titre de propriété sur les lots litigieux, il va sans dire qu'ils ne peuvent être considérés comme des occupants sans titre ni droit desdits lots ;

Mieux précisent-ils, sur le fondement de l'attestation villageoise légalisée et de la lettre d'attribution n° 2032/P-GBM du 24/10/2012 qui consacrent leurs droits de propriété sur les lots litigieux, ils n'avaient nullement besoin d'une quelconque autorisation préalable avant de construire sur lesdits lots ;

Ils terminent en disant qu'étant détenteurs de titres de propriétés sur les lots litigieux qu'ils occupent depuis courant année 2000 , ils sont des occupants de bonne foi, de sorte que sur le fondement des articles 554 et 555 du code civil, ils doivent être maintenus sur lesdits lots ou à défaut bénéficiaire en cas d'éviction du remboursement du coût des impenses réalisés chiffrés à 37 000 000 de francs CFA et du paiement de la somme de 40 000 000 de francs CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Ils sollicitent par conséquent l'infirmité du jugement entrepris, de sorte que la Cour statuant à nouveau, au principal, déboute l'Eglise catholique de Côte d'Ivoire, diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam et les déclare propriétaires des lots n° 27 et 28 îlot 142 B du quartier CAFOP II de Grand-Bassam et subsidiairement, en cas d'éviction et vu leur bonne foi condamne l'intimée à leur payer les sommes suivantes : au titre des impenses réalisés, 25 000 000 de francs CFA pour Monsieur Dosso Ibrahim et 12 000 000 de francs CFA pour Madame AKOUA Koua et au titre de l'indemnité d'éviction, la somme de 20 000 000 de francs CFA à chacun d'eux ;

Pour sa part, l'Eglise catholique de Côte d'Ivoire, diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam expose que la Direction diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam est attributaire des lots 27 et 28 îlot 142 B sis au quartier CAFOP II de Grand-Bassam suivant lettres d'attribution n° 145 et 146/P-GBM délivrées le 2 Mars 2007, par le Préfet de Grand-Bassam ;

Elle affirme que sur les parcelles qu'elle s'est vue attribuée, Monsieur Dosso Ibrahim a construit deux maisons tandis que Madame AKOUA Koua a entamé la construction d'une maison ;

Elle indique que suite à cette occupation illégale de ses parcelles, la Direction diocésaine des écoles Catholiques de Grand-Bassam en vertu de l'arrêté n° 358/MI/ATAP/AG du 18 Août 1992 du Ministre de l'Intérieur qui lui confère la personnalité juridique a saisi les juridictions aux fins de déguerpissement ;

Elle allègue par ailleurs, que la mise en état étant une mesure d'instruction, le tribunal a l'opportunité de recourir ou non à une telle mesure, et ce, conformément à l'article 140 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

4

En outre, elle note que Madame AKOUA Koua détient sur le lot n° 28 îlot 142 B une lettre d'attribution qui est postérieure à celle qu'elle détient sur ledit lot ;
Elle précise que sa lettre d'attribution n'ayant pas fait l'objet d'un retrait par l'autorité administrative, celle détenue par l'appelante est imparfaite, de sorte qu'elle ne peut revendiquer un quelconque droit sur ledit lot, tout comme Monsieur Dosso Ibrahim qui ne produit d'ailleurs aucun titre pour justifier l'occupation du lot n° 27 îlot 142 B ;

Elle ajoute que les articles 554 et 555 du code civil que les appelants invoquent ne peuvent nullement fonder ou justifier leur maintien sur les lots, objets du litige ;
Terminant, elle fait savoir qu'elle ne peut être aucunement condamnée au remboursement du coût des constructions réalisées sur ses lots par les appelants ni au paiement d'une quelconque indemnité d'éviction, alors surtout qu'elle n'entend pas conserver lesdites constructions ;

Elle sollicite par conséquent que la Cour confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Le Ministère Public a conclu;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'intimée ayant conclu;

Il sied donc de statuer par arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Monsieur Dosso Ibrahim et Madame AKOUA Koua ont relevé appel conformément aux prescriptions légales de forme et de délai ;

Il sied donc de les déclarer recevables en leur appel ;

AU FOND

Sur la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité pour agir en justice

Monsieur Dosso Ibrahim et Madame AKOUA Koua font valoir que l'Eglise catholique de Côte d'Ivoire, diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam n'a pas qualité pour agir en justice en ce que l'arrêté n° 358/MT/ATAP/AG/3 portant agrément d'une association culturelle dont elle se prévaut pour justifier de sa qualité pour agir en justice a été délivré à titre exclusif au conseil d'administration des affaires ecclésiastiques du diocèse de Grand-Bassam ;

Il est constant que la chambre administrative de la Cour Suprême saisie par la Direction diocésaine des écoles Catholiques de Grand-Bassam d'une action en annulation pour excès de pouvoir de la lettre n° 2032/P-GBM du 24 Octobre 2012 du préfet de Grand-Bassam portant attribution du lot n° 27 îlot 142 B, quartier CAFOP II à Madame AKOU Koua, a par arrêt n° 74 rendu le 18 Mars 2015, a déclaré recevable l'action de celle-là, motif pris de ce qu'étant attributaire du lot litigieux, elle a un intérêt lui conférant qualité à agir ;

α

Il sied donc eu égard à ce qui précède de rejeter la fin de non recevoir soulevée et confirmer le jugement entrepris sur ce point par substitution de motifs ;

Sur la demande en déguerpissement

Madame AKOUA Koua indique qu'elle détient tout comme l'Eglise catholique de Côte d'Ivoire, diocèse de Grand-Bassam, Direction diocésaine des écoles catholiques de Grand-Bassam, une lettre d'attribution sur le lot litigieux, de sorte que c'est à tort que le tribunal en a ordonné son expulsion en faisant prévaloir l'antériorité du titre de la seconde nommée ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier de la procédure que par l'arrêt suscité, la chambre administrative de la Cour Suprême a annulé la lettre n° 2032/P-GBM du 24 Octobre 2012 du préfet de Grand-Bassam portant attribution du lot n° 27 îlot 142 B, quartier CAFOP II à madame AKOU Koua, de sorte que la Direction diocésaine des écoles Catholiques de Grand-Bassam demeure seule détentrice dudit lot ;

Par ailleurs, aux termes de l'article 1^{er} du décret n° 71-74 du 16 Février 1971 relatifs aux procédures domaniales et foncières, ≤ **Toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministère de la construction et de l'urbanisme qui peut déléguer ses pouvoirs au préfet.** ≥ ;

En l'espèce, Monsieur Dosso Ibrahim, qui revendique la propriété du lot n° 28 îlot 142 B ne produit aucun titre pour justifier sa prétention contrairement à la Direction diocésaine des écoles Catholiques de Grand-Bassam qui, elle est détentrice d'une lettre d'attribution sur ledit lot ;

Ainsi, eu égard à ce qui précède, il sied de confirmer le jugement entrepris sur ce point par substitution de motifs ;

Sur le paiement de l'indemnité d'éviction

Monsieur Dosso Ibrahim et Madame AKOUA Koua sollicitent en cas d'éviction des lots querellés, la condamnation de la Direction diocésaine des écoles Catholiques de Grand-Bassam à leur payer chacun la sommes de 20 000 000 francs CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Il résulte cependant des pièces du dossier de la procédure que monsieur Dosso Ibrahim ne possède aucun titre sur le lot qu'il revendique tandis que la lettre d'attribution détenue par Madame AKOUA Koua sur le lot qu'elle revendique pour sa part, a été annulée par la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Il sied donc de les débouter de ce chef et de confirmer le jugement entrepris sur ce point par substitution de motifs ;

Sur le remboursement du coût des impenses

Monsieur Dosso Ibrahim et Madame AKOUA Koua sollicitent en cas d'éviction et vu leur bonne foi la condamnation de la Direction diocésaine des écoles Catholiques de Grand-Bassam à leur payer respectivement les sommes 25 000 000 de francs CFA et 12 000 000 de francs CFA au titre des impenses réalisés ;



Il est acquis au débat que c'est en qualité d'attributaires des lots querellés que Monsieur Dosso Ibrahim et Madame AKOUA Koua ont érigé les constructions sur les lots querellés ;

Il est aussi acquis au débat que la Direction Diocésaine des écoles catholiques n'a servi aux appelants tout le temps qu'a duré les travaux de construction de leurs bâtiments aucune mise en demeure d'avoir à cesser les travaux de constructions, de sorte que c'est de bonne foi que ceux-ci ont eu à bâtir lesdites constructions ;

Les appelants qui revendiquent sur le fondement de l'article 555 alinéa 3 du code civil le paiement du coût des impenses réalisés sur les lots querellés ne rapportent cependant pas la preuve du préjudice allégué ;

Il sied donc de les débouter de ce chef et de confirmer le jugement entrepris sur ce point par substitution de motifs ;

Sur les dépens

Les appelants succombent ;

Il sied de mettre les dépens à leur charge, conformément à l'article 149 du CPCCA ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare Monsieur DOSSO Ibrahim et Madame AKOUA Koua recevables en leur appel ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris par substitution de motifs ;

Les condamne aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3^{ème} 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.

MS 0028 27 82
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 31 JAN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 85 F° 09
N° 101 Bord 55 217
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

