

G/S

ADD N° 409 CIV  
DU 04/05/2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 04 MAI 2018

**AFFAIRE :**

1/ SERY BALIET ORKAIDRE  
CHARLES EMMANUEL  
2/ M. SERY AGOUA YEDODEIH  
PIERRE MARIE

(Me COMA AMINATA)

C/

M. N'DIA ALLEPO

(SCPA ABEL KASSI &  
ASSOCIES)

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre  
Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville,  
en son audience publique ordinaire du **vendredi  
quatre mai deux mil dix huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président,  
PRESIDENT ;

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et  
Monsieur **TRAORE DJOUHATIENE**, Conseillers à la  
Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA  
DAOUDA**, Greffier ;

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

**ENTRE :** 1- Monsieur **SERY BALIET Orkaidre Charles  
Emmanuel**, né le 23 août 1993 à Adzopé, Etudiant de  
nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody  
Bonoumin Est/Ouest complémentaire lot n° 1219 A îlot  
91, 09 BP 3596 Abidjan 09 ;

2- Monsieur **SERY AGOUA Yegodeih Pierre  
Marie**, né le 5 avril 2010 à Abidjan, de nationalité  
Ivoirienne, demeurant à Abidjan-Cocody Bonoumin  
Est/Ouest complémentaire lot n°1219 A îlot 91, 23 BP  
2681 Abidjan 23, mineur représenté par sa mère  
Madame SERY Hortense ;

**APPELANTS**

Représentés et concluant par Maître COMA  
Aminata, Avocat à la Cour, leur conseil ;



## D'UNE PART

**ET**: Monsieur N'DIA Allepo, né le 1<sup>er</sup> janvier 1952 à Affery, Cadre commercial, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody-Riviera 3, 22 BP 1001 Abidjan 22 ;

## INTIME

Représenté et concluant par la SCPA Abel KASSI et Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;

## 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 N°525 du 17/06/2016 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 11 novembre 2015, comportant ajournement au 4 décembre 2015, Les sieurs SERY BALIET ORKAIDRE CHARLES EMMANUEL et 01 autre ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le exploit assigné M. N'DIA ALLEPO à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 04 décembre 2015 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 2498 de l'an 2015 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 22/12/2017 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 20 octobre 2017 a requis qu'il plaise à la Cour : - Déclare SERY Baliet Orkaidre Charles Emmanuel et monsieur SERY Agoua Yegodaih Pierre Marie représenté par sa mère madame SERY Hortense recevable en leur appel ; - Les y dire bien fondés ; - Infirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

**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 06 avril 2018, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 04 mai 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 04 mai 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les pièces de la procédure ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu l'arrêt avant dire droit N°583 en date du 17 juin 2016 ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public ;

Après en avoir délibéré à la loi ;

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

Considérant que par acte d'huissier en date du 11 novembre 2015, comportant ajournement au 04 décembre 2015 messieurs SERY BALIET ORKAIDRE CHARLES EMMANUEL ET SERY AGOUA YEGODEIH PIERRE MARIE, mineur représenté par sa mère madame SERY Hortense, agissant en qualité d'ayant droit de feu SERY Edouard et, ayant pour conseil Maître COMA Aminata avocat à la courront interjeté appel du jugement civil contradiction N°525, rendu le 04mai 2015 par le Tribunal de première Instance d'Abidjan, qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

" Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

En la forme

- Ordonne la jonction des causes enregistrées au Rôle Général sous les numéros 4681/2008, 300/2013 et 9874/2013 ;

-Déclare irrecevable tant l'intervention forcée de la communauté villageoise d'Anono que la demande reconventionnelle en paiement de SERY ZOBO Edouard dirigée contre celle-ci, pour défaut de capacité à agir et défendre en justice ;

-Déclare l'action principale de N'DIA ALLIEPO dirigée contre le conservateur de la propriété foncier irrecevable pour défaut de qualité à défendre ;

- Reçoit toutefois, N'DIA ALLEPO en son action initiée à l'encontre de SERY ZOBO Edouard ;

Au fond

-L'y dit partiellement fondé ;

- Dit que N'DIA ALLEPO est propriétaire de la parcelle de terrain urbain, sise à la riviera Bonoumin, formant le lot 1220 îlot 91, objet du titre foncier n°46871 de Bingerville ;

- Constate que SERY ZOBO Edouard a édifié des constructions sur ladite parcelle ;

- Ordonne le déguerpissement de SERY ZOBO Edouard de la parcelle litigieuse, tant de sa personne, de ses biens, que tous occupants de son chef;

- Ordonne la démolition aux frais de SERY ZOBO Edouard, des constructions par lui érigées sur la parcelle dont s'agit ;

- Condamne SERY ZOBO Edouard à payer à N'DIA ALLEPO, la somme de cinq cent mille francs à titre de dommage et intérêt, toutes causes de préjudice confondues ;

- Déboute N'DIA ALLEPO du surplus de ses demandes ;

- Met les dépens à la charge de SERY ZOBO Edouard » ;

Considérant qu'il ressort des énonciations du jugement attaqué que suivant exploit d'huissier daté du 05 juin 2008 comportant ajournement au 23 juin 2008, monsieur N'DIA ALLEPO, a assigné monsieur SERY ZOBO Edouard par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan à l'effet de s'entendre reconnaître sa qualité de propriétaire de la parcelle litigieuse ; dire que SERY ZOBO Edouard est un occupant sans titre, ni droit de ladite parcelle, ordonner son déguerpissement des lieux, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ; ainsi que la démolition des constructions qu'il y a érigées, le condamner à lui payer la somme de 5 000 000 de francs à titre de dommage et intérêt pour toutes causes de préjudices confondues ;

Considérant que pour soutenir son action devant le premier juge monsieur N'DIA ALLEPO, a exposé que suivant procès-verbal d'huissier en date du 29 octobre 2007, il a fait constater que monsieur SERY ZOBO Edouard avait entrepris des travaux de constructions sur la parcelle de terrain urbain format le lot n°1220 îlot n°91 sise à Cocody Bonoumin, lui

appartenant comme «l'atteste le certificat de propriété à lui délivré le 19 mars 2008 par le Conservateur de la propriété foncière ;

Qu'en dépit de la mise en demeure à lui adressée aux fins d'arrêt des travaux, SERY ZOBO Edouard a continué la construction de sa villa ;

Considérant qu'en réplique, le défendeur a fait valoir qu'il n'était pas un occupant sans titre ni droit de la parcelle litigieuse en ce qu'il détient une attestation villageoise délivrée par le chef de village d'Anono et une lettre d'attribution signée des mains de monsieur DJEDJI AMONDJI Pierre ex-Gouverneur du District d'Abidjan, portant sur le lot 1219 A îlot 91 ;

Considérant que pour statuer comme il l'a fait, le premier juge a relevé qu'au vu du certificat de propriété du 19 mars 2008, N'DIA ALLEPO est propriété de la parcelle sur laquelle SERY ZOBO Edouard a bâti sa maison, et a de ce fait ordonné son déguerpissement ;

Qu'en outre, aux motifs que la bonne foi de monsieur SERY ZOBO Edouard a cessé dès la signification faite à sa personne de l'exploit introductif d'instance en date du 05 juin 2008, exploit valant mise en demeure d'avoir à suspendre les travaux, le tribunal a ordonné à ses frais, la démolition des constructions érigées par ses soins, et sa condamnation à payer la somme de 500.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Considérant que pour justifier leur recours, les appelants reprochent au premier juge d'avoir retenu des motifs contradictoires d'une part, et d'autre part, d'avoir fait une mauvaise interprétation dans l'application de l'article 555 du code civil ;

Qu'en effet, après avoir relevé que monsieur SERY ZOBO Edouard est un occupant avec titre et droit, le premier juge ne pouvait pas dans la même décision dire qu'il est de mauvaise foi ;

Qu'en droit, la contrariété des motifs d'un jugement est sanctionnée par son infirmation en application de l'article 142 du code de procédure civile, commerciale et administrative en son paragraphe 4 ;

Que par ailleurs, le motif tiré du défaut de prise en compte de l'acte introductif d'instance du 05 juin 2008 valant mise en demeure est inexact, dans la mesure où l'attestation villageoise et la lettre d'attribution délivrée à feu SERY ZOBO Edouard par le village d'Anono et le Gouvernement du District d'Abidjan datant respectivement du 24 septembre 2007 et du 10 janvier 2008 sont antérieurs à l'exploit d'assignation ;



Que ces actes n'ayant pas été rapportés, ils continuent de produire leur effet au profit de monsieur SERY ZOBO Edouard ;

Que mieux, le juge des référés, saisi le 23 février 2008 par monsieur N'DIA ALLEPO à l'effet de voir ordonner l'arrêt des travaux entrepris par leur auteur sur la parcelle litigieuse, toujours antérieurement à l'exploit d'assignation du 05 juin 2008, a débouté l'intime de sa demande suivant ordonnance rendu le 05 mars 2008, en ces termes: " déclarons N'DIA ALLEPO recevable en son action ; l'y disons mal fondé le déboutons de sa demande en arrêt de travaux ;

Que cette décision du juge référés, qui n'a fait l'objet d'aucune voie de recours est devenue définitive de sorte que l'acte introductif d'instance du 05 mars 2008 valant mise en demeure d'avoir à suspendre les travaux entrepris est sans effet ;

Qu'il s'ensuit que c'est à tort que le Tribunal a jugé que SERY ZOBO Edouard a cessé d'être de bonne foi à partir du jour où il a reçu l'acte introductif d'instance qui, au demeurant n'est pas un jugement susceptible de l'empêcher de poursuivre les travaux ;

Qu'en tout état de cause, la mauvaise foi doit résulter d'un acte ou d'un comportement concret et palpable et non d'une déduction qui est une opération de l'esprit ;

Qu'en l'espèce l'occupation régulière et la bonne foi de SERY ZOBO Edouard sont manifestes ;

Qu'en conséquence, ils invitent la cour à infirmer le jugement querellé en ce qu'il a déclaré Monsieur SERY ZOBO Edouard de mauvaise foi ;

Qu'ils indiquent par ailleurs que le premier juge a commis une erreur dans l'interprétation et l'application de l'article 555 du code civil ;

Qu'en effet, aux termes de cet article : "Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé de bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fond a augmenté de valeur " ;

Qu'en l'espèce, il est acquis et expressément reconnu par le Tribunal que Monsieur SERY ZOBO est occupant de bonne foi de la parcelle de terrain urbain formant le lot n°1219 îlot n°91 sise à Bonoumin est-ouest, au sens de l'article 550 du code civil qui dispose que : " Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme

propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore le vice» ;

Qu'étant détenteur d'une attestation villageoise et d'une lettre d'attribution, il était en droit de se fonder sur ces actes non remis en cause à ce jour, qui le confortaient dans son droit d'occupation et l'autorisaient à ériger sur la parcelle querellée, la résidence familiale d'autant qu'il était un constructeur de bonne foi au sens des articles 550 et 555 du code civil ;

Qu'ils font noter que les lotissements successifs du site qui ont été reconnus par les villageois et l'administration ont influé sur la numérotation des parcelles villageoise d'Anono ;

Que cette situation n'est pas le fait de Monsieur SERY ZOBO Edouard, et ne lui pas imputable ;

Qu'il ressort de là, qu'en ordonnant son déguerpissement, la démolition des constructions bâties à ses frais et sa condamnation à payer des dommages et intérêt monsieur N'DIA ALLEPO, le Tribunal a fait une mauvaise application de l'article 555, de sorte que sa décision mérite infirmation également en ces points ;

Qu'ils sollicitent en conséquence que la Cour, statuant à nouveau, en application de l'article 555 précité, juge que sur le fondement de la bonne foi de feu SERY ZOBO Edouard, Monsieur N'DIA ALLEPO, reconnu propriétaire du terrain urbain litigieux en vertu du certificat de propriété à lui délivré ne pourra pas demander la suppression des constructions réalisées ;

Qu'il a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fond a augmenté de valeur ;

Qu'à cet effet, il convient de désigner un expert immobilier pour évaluer la valeur de la construction ou la plus-value prise par le terrain urbain formant le lot 1220 îlot 91 objet du titre foncier n°99404 sis à Bonoumin ;

Considérant que l'intimé n'a pas conclu ;

Que le 8 novembre 2017, le ministère public a conclu qu'il plaise à la cour dire les appelants bienfondés, infirmer le jugement querellé et statuant à nouveau déclarer N'DIA ALLEPO recevable en son action, l'y dire partiellement fondé, ordonner le déguerpissement des appelants, tirer les conséquences de l'arrêt avant dire droit N°583 du 17 juin 2016 ayant reconnu la bonne foi de feu SERY ZPBO EDOUARD, homologuer le

rapport d'expertise immobilière et faire application de l'article 555 alinéa 3 du code civil ;

Considérant que dans ses observations écrites sur les conclusions du ministère public, monsieur N'DIA ALLEPO estime que l'acte d'appel du 11/11/2015 est atteint d'une irrégularité de fond qui affecte sa validité en ce que SERY AGOUA YEGODEIH Pierre Marie n'a pas 21 ans révolu et que le mineur non émancipé est frappé d'une incapacité générale d'exercice ;

Qu'en plus, monsieur SERY ZOBO EDOUARD est de mauvaise foi en ce qu'il savait depuis le début des travaux qu'il était en train de construire sur le terrain d'autrui de sorte qu'il invite la cour à ne pas homologuer le rapport d'expertise ;

Considérant que pour leur part, les appelants soutiennent que l'arrêt avant dire droit suscité ayant déclaré l'appel recevable, l'intimé ne peut légalement invoquer un moyen d'irrégularité pour ouvrir les débats alors et surtout qu'aux termes de l'article 47 du code de procédure civile les délais utiles à la communication des pièces ou au dépôt des conclusions impartis aux parties doivent être observés à peine d'irrecevabilité desdites pièces et conclusions à moins que l'inobservation des délais résulte d'un cas fortuit ou de force majeure ;

Que ce moyen tiré de l'irrégularité de l'acte d'appel est irrecevable pour avoir été invoqué pour la première fois après les conclusions du ministère public et donc au-delà des deux mois prescrits par l'article 166 du code de procédure civile sous peine de forclusion ;

Qu'ils sollicitent de la cour l'homologation du rapport d'expertise réalisé contradictoirement ainsi que la condamnation de monsieur N'DIA ALLEPO à leur payer la somme de 131.000.000F CFA représentant le coût des constructions réalisées par leur père à dire d'expert ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

#### **\*Sur le caractère de l'arrêt et la recevabilité de l'appel**

La cour a par arrêt avant dire droit numéro 583 du 17 juin 2016 statué sur le caractère et la recevabilité de la décision, il y a lieu de s'y référer ;





### \*Sur la nullité de l'acte d'appel

Aux termes de l'article 166 du code de procédure civile, dans le délai de deux mois à compter de la signification de l'appel, les parties doivent, à peine de forclusion, faire parvenir au greffier de la cour les conclusions et pièces dont elles entendent se servir en cause d'appel ;

En l'espèce, l'appel interjeté le 11 novembre 2015 a été régulièrement signifié à la SCPA ABEL, KASSI, KOBON et associés, conseil de l'intimé ;

Les avaient jusqu'au 13 janvier 2016 pour déposer leurs écritures et conclusions ;

L'intimé n'ayant pas conclu dans le délai prescrit, la Cour a par arrêt avant dire droit N° 583 du 17/06/2016 déclaré l'appel recevable ;

En conséquence, l'intimé ne peut à ce niveau de la procédure valablement invoquer une quelconque irrégularité de l'acte d'appel ;

Il sied de déclarer ce moyen irrecevable ;

### Au fond

Par arrêt avant dire droit N° 583 daté du 17 juin 2016, la Cour d'appel de céans a ordonné une expertise à l'effet d'évaluer la plus-value ou le coût des constructions érigées par feu SERY ZOBO EDOUARD, auteur des appelants, sur la parcelle litigieuse ;

Le rapport de ladite expertise réalisée courant janvier 2017 a été fourni ;

Les parties ayant fait des observations de nature à mettre en cause certains aspects du rapport produit, il y a lieu de sursoir à statuer et avant dire droit ordonner une mise en état à l'effet de procéder à une instruction complète de la procédure ;

### \*Sur les dépens

La procédure suit son cours, il sied de réserver les dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

-Vu l'arrêt avant dire droit N°583 en date du 17 juin 2016 ;

### En la forme

-Déclare irrecevable le moyen tiré de l'irrégularité de l'acte d'appel soulevé par l'intimé ;

### Au fond

-Sursoit à statuer ;



AVANT DIRE DROIT

-Ordonne une mise en état à l'effet de procéder à une instruction complète de la procédure ;

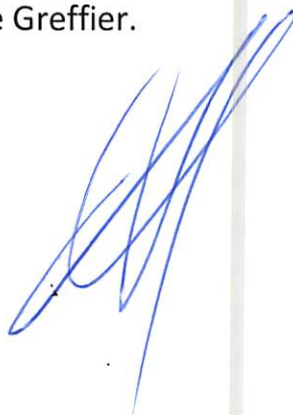
-Commet pour y procéder monsieur Traoré Douhatiené, conseiller à la cour de céans;

-Lui impartit un délai de quinze jours à compter du prononcé de la présente décision ;

- Renvoie la cause et les parties au 25 mai 2018 ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la cour d'Appel d'Abidjan (côte d'ivoire) les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the text.