

GHD

N° 815
DU 02/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

**MONSIEUR ATIN SIKA
PAUL**

**MONSIEUR ANDUI
AKOBIER SAUFIER &
AUTRE**

(Me THIERRY LIKANE)

C/

**MONSIEUR
KOUTOUAN AKO
RUFIN**

**MADAME KOUTOUAN
AKEBIE KALIE &
AUTRES**

(CABINET DAKO & GUEU)



07 OCT 2019

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

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

6^{ème} CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 02 JUILLET 2019

La cour d'appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Deux Juillet deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,
Président de Chambre, Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,
Monsieur GUEYA ARMAND,
Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de **Me GOHO Hermann David,** Greffier ;

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

ENTRE:

- 1- MONSIEUR ATIN SIKA PAUL,** né le 20 Octobre 1968 à Abobo-té, Planteur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abobo-té au lot 495, îlot 43 ;
- 2- MONSIEUR ANDUI AKOBIER SAUFIER,** de nationalité ivoirienne, demeurant à Abobo-té au lot n°495, îlot 43 ;
- 3- MONSIEUR KLE STEVE,** de nationalité ivoirienne, demeurant à Abobo-té, au lot n°495, îlot 43 ;

APPELANTS

Représentée et concluant par MAITRE THIERRY LIKANE, Avocat à la Cour, leur Conseil;

D'UNE PART

Et :

- 1- MONSIEUR KOUTOUAN AKO RUFIN**, né le 28 Décembre 1959 à Adjamé, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abobo-té ;
- 2- MADAME KOUTOUAN AKEBIE KALIE**, née le 25 Décembre 1979 à M'brago, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abobo-té, commune d'Abobo ;
- 3- MADAME KOUTOUAN AKREBIE**, née le 28 Août 1978 à Abobo, demeurant à Abobo-té, commune d'Abobo ;
- 4- MONSIEUR KOUTOUAN AKREKO MEDARD**, né le 28 Août 1978 à Adzopé, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abobo, commune d'Abobo ;
- 5- MADAME KOUTOUAN YOUA YVETTE**, née le 12 Août 1978 à Adzopé, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abobo-té, commune d'Abobo ;
- 6- MADAME AKO KOUTOUAN ANASTHASIE**, née le 12 Décembre 1967 à Adjamé, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abobo-té, commune d'Abobo ;
- 7- MADAME KOUTOUAN DANHO LEOPOLDINE**, née le 11 Septembre 1967 à Adjamé, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abobo-té, commune d'Abobo ;
- 8- MONSIEUR KOUTOUAN BESSIKOI FULGENCE**, né le 05 Octobre 1965 à Abobo-té, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abobo-té, commune d'Abobo ;
- 9- MONSIEUR KOUTOUAN YOUA BRIGITTE**, née le 15 Octobre 1960 à Abobo-té, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abobo-té, commune d'Abobo ;
- 10-MADAME KOUTOUAN AKOBIE CLAUDINE**, née le 11 Novembre 1956 à Abobo-té, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abobo-té, commune d'Abobo ;
- 11-MONSIEUR KOUTOUAN YOBOU RODRIGUE**, né le 16 Janvier 1981 à Abobo-Gare, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abobo-té, commune d'Abobo ;

Tous représentés par Monsieur KOUTOUAN AKO RUFIN, né le 28/12/1959 à Adjamé, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abobo-té, commune d'Abobo ;

INTIMES ;

Représentée et concluant par le CABINET DAKO & GUEU,
Avocat à la Cour, leur Conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux 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, statuant dans la cause en matière civile a rendu le jugement N°1614 du 19 Novembre 2018 enregistré le 07 Décembre 2018 à Abidjan (18 000 Dix-huit mille francs) aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 07 Janvier 2019, **MONSIEUR ATIN SIKA PAUL & AUTRES** a déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit **MONSIEUR KOUTOUAN AKO RUFIN & AUTRES** à comparaître à l'audience du mardi 22 Janvier 2019, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n°77 de l'année 2019 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 04 Juin 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère public à qui le dossier a été communiqué le 03 Avril 2019 a requis qu'il plaise à la cour ;

Déclare l'appel de Messieurs ATIN SIKA PAUL, ANDUI AKOBIER SAUFIER et KLE STEVE recevable ;

Les y dire cependant mal fondés ;

Confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Droit : En cet état, la cause présentait 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 02 Juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour **02 Juillet 2019**, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public

en date du 22 mars 2019 du 07 mai 2019 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 07 janvier 2019 de Maître AGAH Abou Edmond, huissier de justice près le Tribunal de Première Instance et la Cour d'Appel d'Abidjan,

ATIN Sika Paul, ANDUI Akobier Sautfié et KLE Steve, ont relevé appel du jugement n°1614 rendu le 19 novembre 2018 par la troisième formation civile du Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui, en la cause, a statué comme il suit :

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

Déclare recevable l'action de KOUTOUAN Ako Rfin, KOUTOUAN Akébiékalié, KOUTOUAN Akrébié, KOUTOUAN Akreko Médard, KOUTOUAN Youa Yvette, Anasthasiekoutouan Ako, KOUTOUAN Danho Léopoldine, KOUTOUAN Bessikoi Fulgence, koutouan Youan Brigitte, KOUTOUAN Akobié Claudine, et KOUTOUAN Yobou Rodrigue ;

Les y dit bien fondés ;

Valide le congé donné le 22 juillet 2017 aux locataires ;

Ordonne l'expulsion de ATIN Sika Paul, ANDUI Akobié Saufier et KLE Steve des logements dont s'agit tant de leur personne, de leur biens que de tous occupants de leur chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Met les dépens à la charge des défendeurs »

Il ressort des pièces du dossier que le 14 mars 2018, KOUTOUAN Ako Rufin, KOUTOUAN Akébié Kalié, KOUTOUAN Akrebié, KOUTOUAN Akrébié, KOUTOUAN Akreko Médard, KOUTOUAN Youa Yvette; Anasthasie KOUTOUAN Ako, KOUTOUAN Danho Léopoldine, KOUTOUAN Bessikoi Fulgence, KOUTOUAN Youa Brigitte, KOUTOUAN Akobié Claudine et KOUTOUAN Yobou Rodrigue, représentés par KOUTOUAN Ako Rufin, ont assigné ATIN Sika Paul, ANDUI Akobier Saufier et KLE Steve, en validation de congé et expulsion avec exécution provisoire de la décision à intervenir ; Les demandeurs ont expliqué au soutien de leur action qu'au décès de leur père

AKO Koutouan Gabriel survenu le 27 septembre 1999, ils sont devenus propriétaires du lot n°495 îlot 43 situé dans la commune d'Abobo par dévolution successorale, lot qu'ils ont mis en valeur en y construisant des logements que les défendeurs ont pris en location ;

Ils ont indiqué que voulant reprendre ces logements pour y habiter eux-mêmes, ils ont, conformément à la loi, donné congé aux locataires d'avoir à libérer les lieux par acte extrajudiciaire en date du 22 juillet 2017, mais qu'à l'expiration dudit congé, ceux-ci s'y sont maintenus, devenant des occupants sans titre ni droit ;

Qu'ils ont alors, relèvent-ils, saisi le juge aux fins de leur expulsion de leur terrain ;

En réplique, les défendeurs ont d'abord soulevé l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de qualité de leur représentant, au motif qu'ils ne disposent pas de mandat pour agir au nom de tous les autres héritiers, d'une part, avant de contester le droit de propriété de leur auteur sur le terrain loué au motif que la preuve de cette propriété n'était rapportée, ajoutant qu'au regard du guide originel du village d'Abobo Té, le seul attributaire du lot est AMONTCHO AKO ; Ils en ont conclu que l'attestation d'attribution produit par les demandeurs était un faux et par conséquent au mal fondé de leur action après avoir sollicité que l'original de cette pièce soit produit, et à défaut, qu'elle soit écartée des débats ; En réplique, les demandeurs ont relevé qu'ils étaient représentés par un conseil, de sorte qu'un mandat n'était plus nécessaire pour tout autre représentant, d'une part, et d'autre part, que la preuve de leur droit de propriété sur le lot se trouvait établie, puisque feu AMONCHO Ako dont il est constant qu'il était le seul attributaire du lot, n'est rien d'autre que l'auteur de feu AKO Koutouan Gabriel leur père qui leur a transmis ce terrain ;

Vidant son délibéré, le tribunal rendait le jugement dont appel ; Au soutien de leur recours, les appelants réitérent leur moyen tiré du défaut de qualité du représentant au motif qu'il ne dispose ni d'acte authentique, ni d'acte sous seing privé ;

Par ailleurs, ils font savoir que AMONTCHO AKO est leur ancêtre commun et que le lot est un bien familial commun à tous ;

Enfin, ils relèvent que pour valider le congé, le tribunal s'est fondé sur le fait qu'il n'avait pas été contesté, alors qu'ils l'ont contesté par exploit d'huissier lequel exploit, ont-ils précisé, est versé au dossier ;

Ils sollicitent en conséquence que l'action en expulsion des intimés soit déclarée mal fondée et que le jugement entrepris soit infirmé en toutes ses

dispositions ;

Les intimés, revenant sur leurs arguments développés en première instance plaident le mal fondé de l'appel et la confirmation du jugement entrepris ;

DES MOTIFS

En la forme Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ayant conclu ;

Il convient de statuer contradictoirement à leur égard en application de l'article

144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Par exploit en date du 07 janvier 2019, ATIN Sika Paul, ANDUI Akobier Sautfié et KLE Steve, ont relevé appel d'un jugement rendu le 19 novembre 2018, mais dont la preuve de sa signification n'est pas rapportée ; Qu'il sied de déclarer cet appel recevable, en application des articles 164 et 166 du code de procédure civile ;

Au fond

A/ Sur l'irrecevabilité pour défaut de qualité du représentant »,

Considérant qu'au terme de l'article 20 du code de procédure civile, l'assistance et la représentation des parties devant les juridictions sont assurés principalement par les avocats ;

Considérant que les ayants droit de feu AKO Koutouan Gabriel se sont fait assister et représenter par un avocat ;

Qu'ainsi leur action est recevable ;

Qu'il sied de rejeter ce moyen comme étant inopérant ;

B/ Sur le bien-fondé de la demande d'expulsion des locataires

1-Du droit de propriété des intimés sur le terrain

Considérant qu'au terme de l'article 8 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, le constat d'existence continue et paisible de droit coutumiers donne lieu à la délivrance par l'autorité administrative d'un certificat foncier collectif ou individuel permettant

d'ouvrir la procédure d'immatriculation aux clauses et conditions fixées par décret ;

Considérant que ce constat a été valablement fait par l'attestation villageoise produit par les intimés que les droits coutumiers existant de façon continue et paisible était ceux de leur auteur AKO Koutouan Gabriel qui leur a été transmis par dévolution successorale ;

Dès lors leur droit de propriété coutumière sur le lot litigieux se trouve établi par ce document en l'absence de titre de propriété ;

En conséquence le moyen des appelants tendant à dire que le lot est un bien familial est inopérant ;

Qu'il échet de la rejeter ;

De la validité du congé

Considérant que le bailleur qui souhaite reprendre son immeuble ou local doit donner congé au locataire au moins trois mois avant la date de reprise indiquée par le bailleur, par acte d'huissier de justice ou par remise de courrier contre décharge ;

Considérant que ce congé a été donné par les intimés aux locataires, et que ces derniers ne justifient pas en quoi il n'est pas valable ;

Que manquant de fondement, ce moyen tiré de la non validité du congé droit être rejeté ;

Qu'en conséquence, il y a lieu de déclarer l'appel mal fondé, et confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que les appelants succombent ;

Il sied en application de l'article 159 du code de procédure civile, de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare ATIN Sika Paul, ANDUI Akobier Sautfié et KLE Steve recevables en leur appel ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Les condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus;
Et ont signé le Président et le Greffier;



N° 08339769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 OCT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 05 F° 25
N° 553 Bord 553/22
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

