

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4574/2017

JUGEMENT DE DEFAUT DU
07/02/2018

1-La Société Civile Immobilière
« LE FLAMBOYANT » dite SCI
« LE FLAMBOYANT

2-Monsieur ABDUL REDA Toufic
Jamal

(Maître WOGNIN Jean-Claude)

C/

Monsieur SOUMAHORO
Boubacar

DECISION
DEFAUT

Déclare les demandeurs recevables en
leur action;

Dit la SCILE FLAMBOYANT et
Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal
partiellement fondés en leurs
demandes ;

Ordonne le déguerpissement de
Monsieur SOUMAHORO Boubacar de
la sa parcelle d'une superficie de 1.131
m2 faisant partie du terrain objet du
titre foncier n°1099 de la
circonscription foncière de Bingerville/
Port-Bouët d'une contenance de 3020
m2 appartenant à la SCILE
FLAMBOYANT, qu'il occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tous
occupants de son chef ;

Le condamne à payer à la SCILE
FLAMBOYANT, la somme de quinze
millions de francs (15.000.000 F) CFA
à titre d'indemnité d'occupation et
Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal,
celle de 15.000.000 F CFA à titre de
remboursement;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 FEVRIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 07 Février 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

**Mesdames TANO A Isabelle épouse DIAPPONON, TRAORE
née KOUAO Marthe, messieurs N'GUESSAN K. Eugène et
COULIBALY ADAMA**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**,
Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

**LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE FLAMBOYANT dite
SCI LE FALMBOYANT**, société civile au capital de 1.000.000
FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Marcory, zone 3, rue des
brasseurs, immeuble Rive gauche, 01 BP 2085 Abidjan 01, prise en la
personne de son gérant, Monsieur ABDUL REDA TOUFIC JAMAL ;

MONSIEUR ABDUL REDA TOUFIC JAMAL, Directeur de
société, domicilié à Abidjan Marcory, quartier résidentiel, de
nationalité ivoirienne, 18 BP 178 Abidjan 18, né le 24 septembre 1959
à Dabou (RCI) ;

Ayant pour conseil, Maître WOGNIN JEAN-CLAUDE, Avocat à la
cour, y demeurant Treichville Avenue 12, rue 5, ex cité RAN,
immeuble à côté de la pharmacie Sainte Jeanne d'Arc, 2^e étage, 11 BP
1111 Abidjan 11, téléphone : 20 01 11 78, fax : 21 24 01 99 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

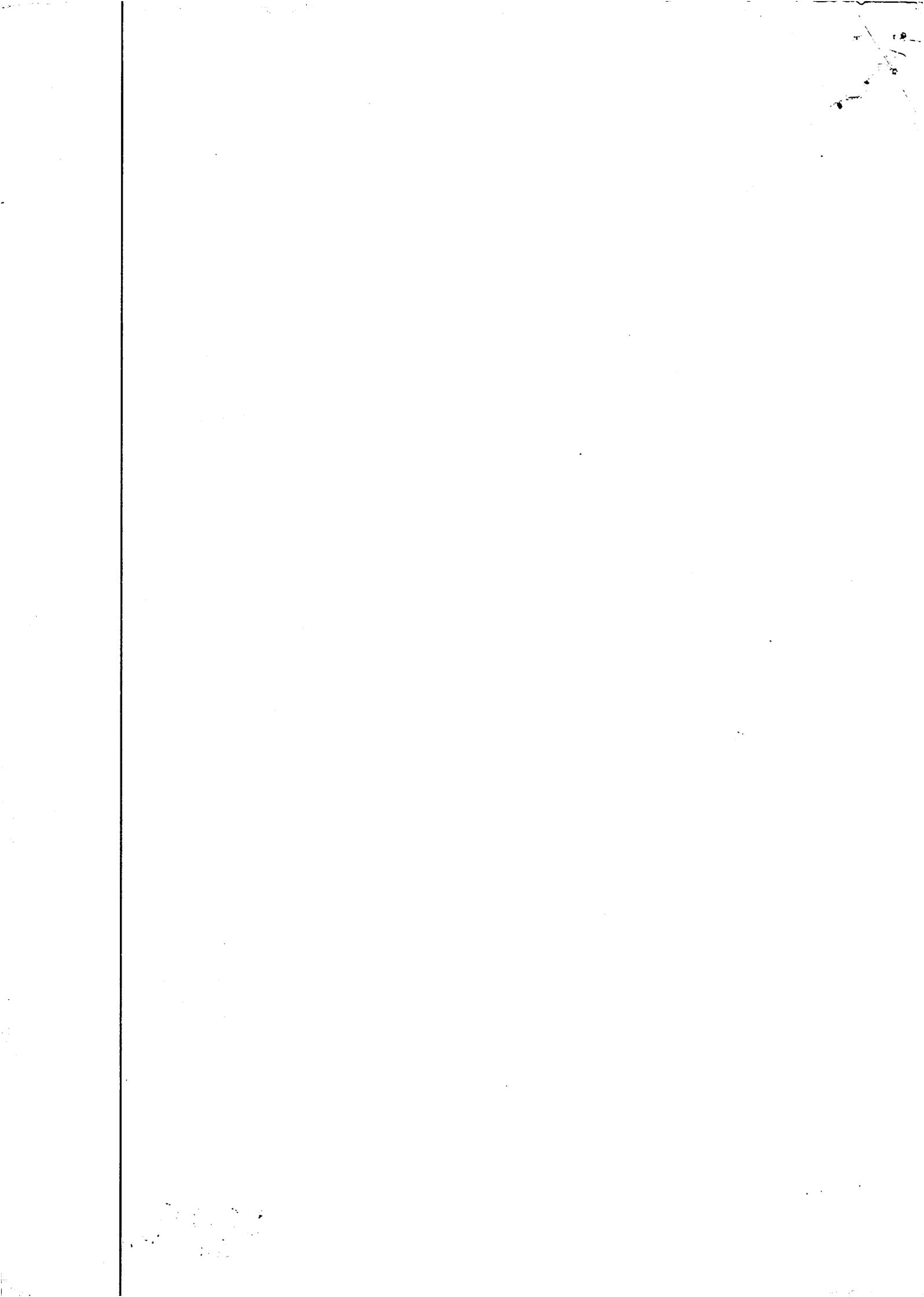
MONSIEUR SOUMAHORO BOUBACAR, Directeur de société
de nationalité ivoirienne, né le 01 juin 1966 à Bobo-Dioulasso
(Burkina Faso), demeurant à Abidjan Treichville, gérant de
l'entreprise individuelle dénommée 'INFO PLUS SERVICE', sis à
Abidjan Treichville, zone 3, 25 rue des brasseurs, 18 BP 1331 Abidjan
18, téléphone : 21 25 39 73/ 07 67 98 90 ;

Défenderesse;

d'autre part,



280217
Cote ivoire
1



Déboute les demandeurs du surplus de leurs demandes ;
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne Monsieur SOUMAHORO Boubacar aux dépens.

Enrôlée pour l'audience du 03 janvier 2018, l'affaire a été appelée.
Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 31 janvier 2018 pour être mise délibéré;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance N° 135/2018;

A l'audience du 31 janvier 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 07 février 2018 ;

Advenue cette date, après délibérations, le tribunal a rendu la décision dont la teneur suit;

LE TRIBUNAL

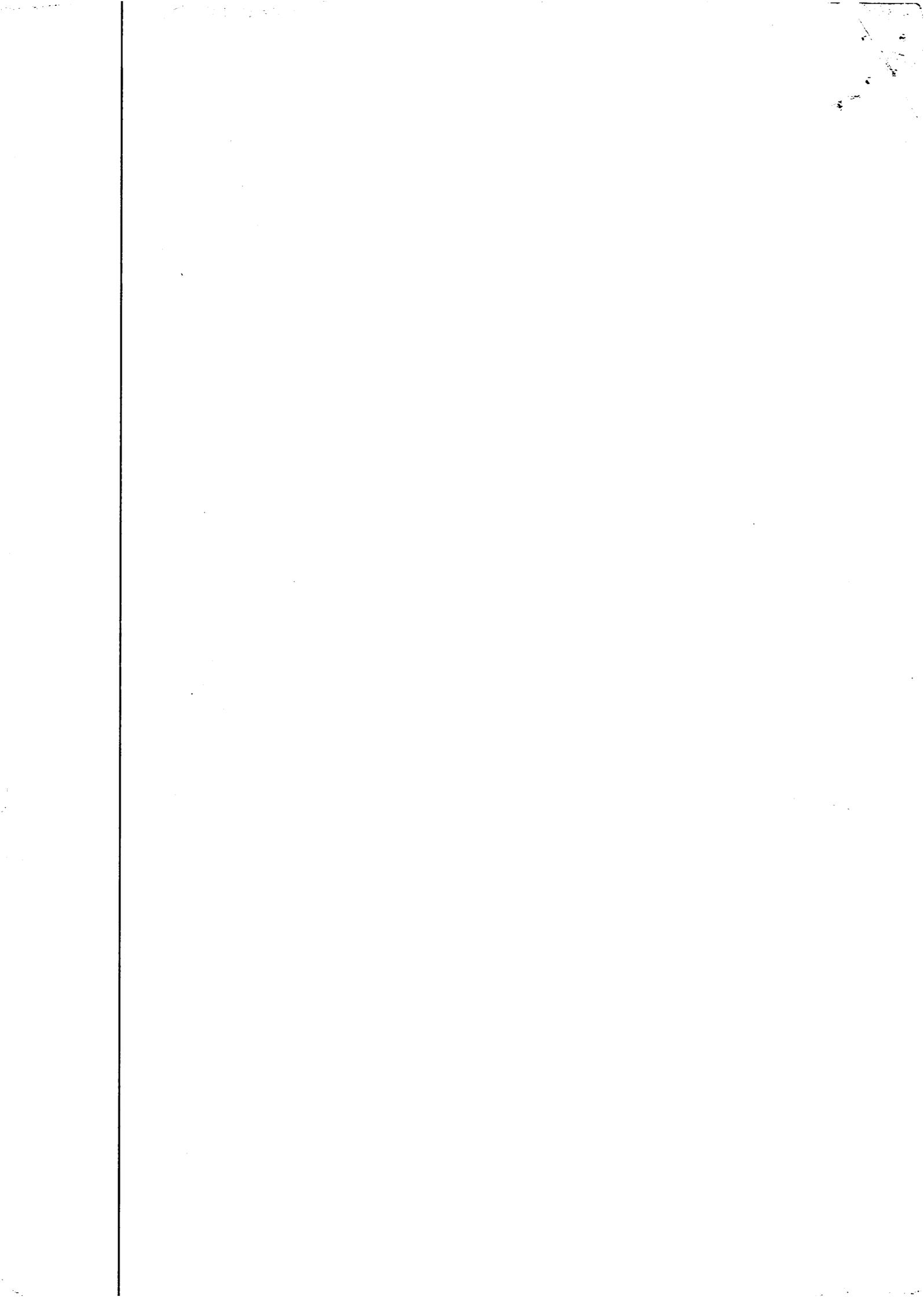
Vu les pièces du dossier ;
Vu l'échec de la tentative de conciliation ;
fins et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 15 décembre 2017, la Société Civile Immobilière LE FLAMBOYANT dite SCI LE FLAMBOYANT et Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal ont fait servir assignation à Monsieur SOUMAHORO Boubacar d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège le 03 janvier 2018, aux fins d'entendre:

- Constater que le défendeur est un occupant sans titre ni droit de sa parcelle ;
- Ordonner le déguerpissement des lieux constitués d'un lot d'une superficie de 1.131 m², qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner la démolition des constructions y édifiées à ses frais ;
- Le condamner à lui payer, la somme de 17.573.750 F CFA à titre d'indemnité d'occupation, 15.000.000 F CFA à titre de remboursement de l'indemnité de départ perçue et 5.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- Le condamner aux dépens ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que la SCI LE FLAMBOYANT a acquis l'immeuble de 3020 m², situé à Abidjan Treichville Zone 3, Rue des Brasseurs, formant les lots 74 à 80 et objet du titre foncier n°1099 de la circonscription foncière de Bingerville;



Elle explique qu'une partie de ce terrain soit 1.131 m², est occupée par Monsieur SOUMAHORO Boubacar, exerçant sous la dénomination commerciale de « INFO PLUS SERVICE » spécialisée dans l'activité de la mécanique automobile ;

Que projetant d'y construire un centre commercial, la SCI LE FLAMBOYANT a, suivant courrier en date du 03 février 2017, demander à ce dernier de libérer les lieux ;

Ensuite, elle l'a approché en vue de négocier son départ et par convention notariée du 12 mai 2017, elle lui a consenti la remise de dette d'un montant de 12.000.000 F CFA due au titre de l'indemnité d'occupation de même que Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal a, à titre personnel, accepté de verser à Monsieur SOUMAHORO Boubacar, la somme de 15.000.000 F CFA représentant une indemnité de départ ;

Mais, relèvent les demandeurs, en dépit de toutes ses largesses, Monsieur SOUMAHORO Boubacar n'a pas libéré les lieux et elle lui a par courrier du 02 octobre 2017, notifié la dénonciation de la convention et a exigé son départ immédiat des lieux;

Que Monsieur SOUMAHORO Boubacar n'ayant pas réagi à cette correspondance, après avoir initié le règlement amiable préalable, elle a introduit la présente instance pour les fins sus indiquées;

Monsieur SOUMAHORO Boubacar n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

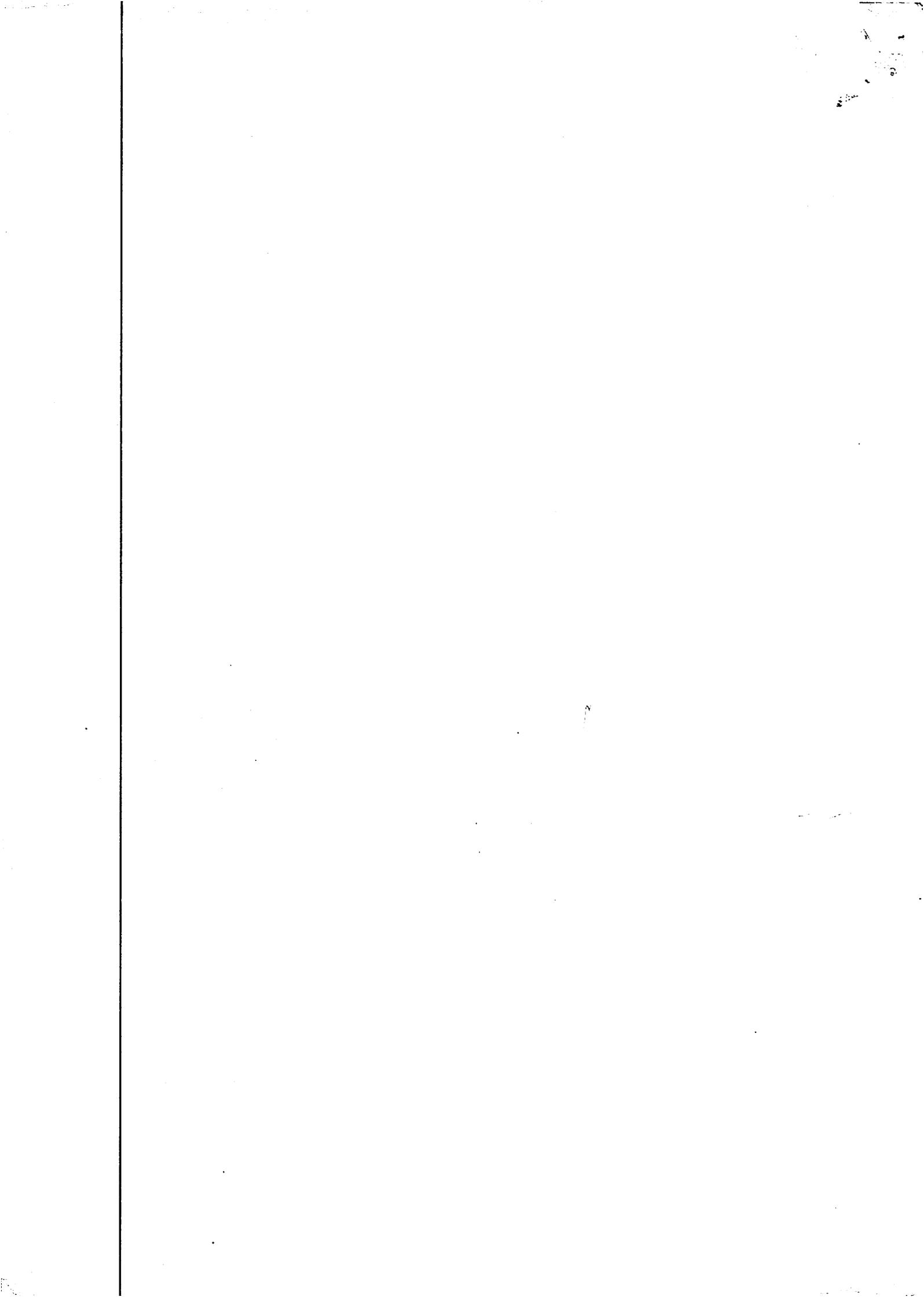
Monsieur SOUMAHORO Boubacar n'a pas été assigné à sa personne; Il y a lieu de statuer par décision de défaut;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 8 de la loi organique n°424/2014 du 14 juillet 2014, « *Les tribunaux de commerce statuent :*

-En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à un milliard de francs CFA ou est indéterminé.

-En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt



du litige n'excède pas un milliard ; »

En l'espèce, la SCI LE FLAMBOYANT et Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal sollicitent le déguerpissement du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et la démolition des constructions y édifiées ainsi que sa condamnation à leur payer la somme totale de 35.000.000 F CFA;

Le taux du litige étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la SCI LE FLAMBOYANT et de Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal a été initiée suivant les forme et délais prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

Sur la demande de Déguerpissement

Les demandeurs sollicitent le déguerpissement du défendeur de la parcelle d'une superficie de 1.131 m2 qu'il occupe sans droit ni titre;

De l'analyse des pièces du dossier, notamment du certificat de mutation de propriété foncière dit CMPF N°201503424 en date du 18 juin 2015, il ressort que la SCI LE FLAMBOYANT a acquis l'immeuble objet du titre foncier n°1099 de la circonscription foncière de Bingerville/ Port-Bouët, d'une contenance de 3020 m2;

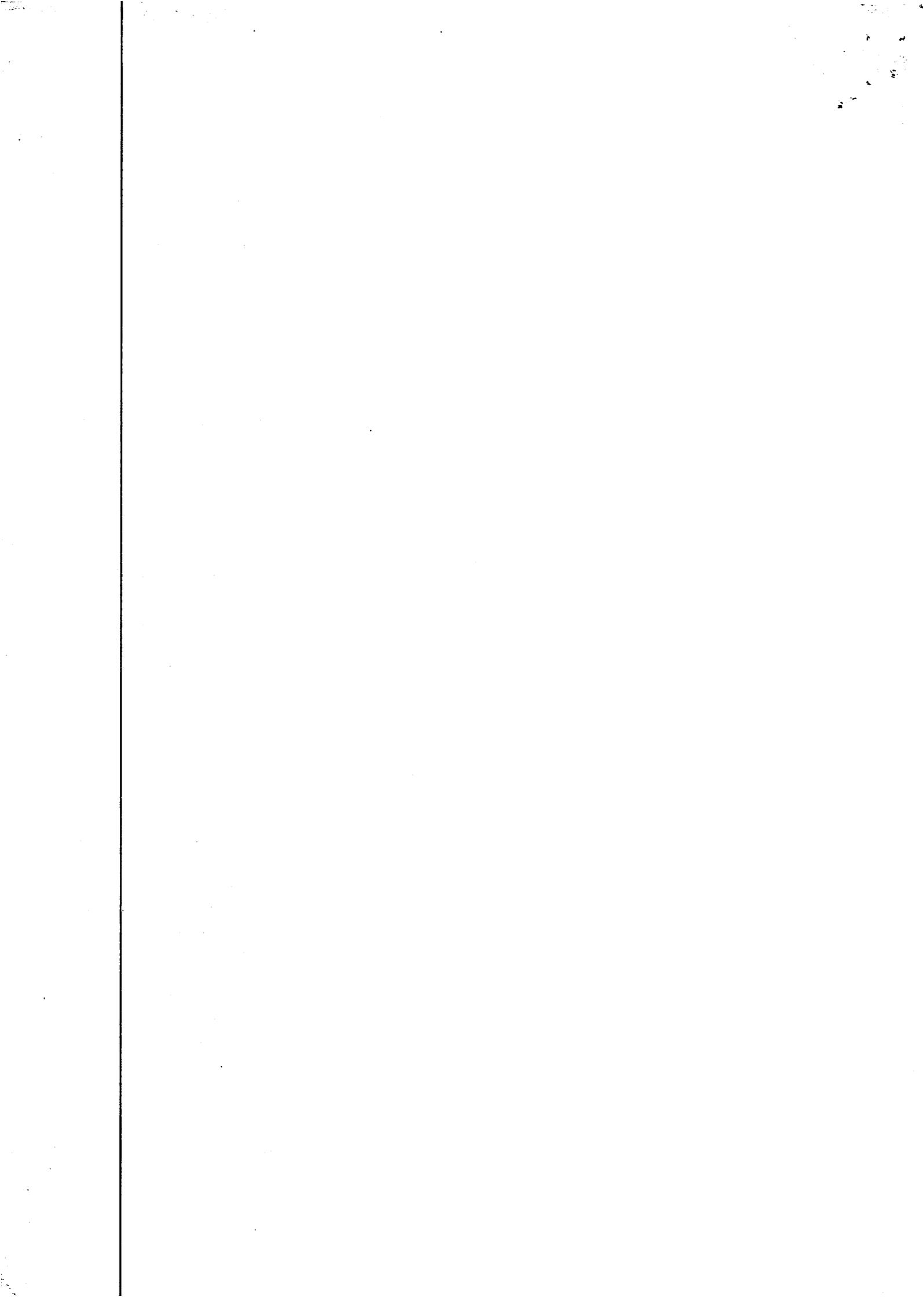
Du courrier du 23 novembre 2017, de la décharge en date du 12 mai 2017 et de la convention notariée de ce même jour conclue entre la SCI LE FLAMBOYANT et le défendeur, il ressort que ce dernier occupe une partie du lot sus indiqué soit une superficie de 1.131 m2 alors qu'il ne rapporte pas la preuve du titre qui justifie cette occupation;

Une telle occupation ne repose donc sur aucun fondement légal ou conventionnel et porte manifestement atteinte aux droits de la SCI LE FLAMBOYANT qui n'y a pas donné son consentement;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de Monsieur SOUMAHORO Boubacar des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande de démolition des constructions

Aux termes de l'article 555 du code civil: **«Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit**



ou de les retenir ou d'obliger ce tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande valeur que le fonds a pu recevoir.

Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été fait par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa 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 fonds a augmenté la valeur" ;

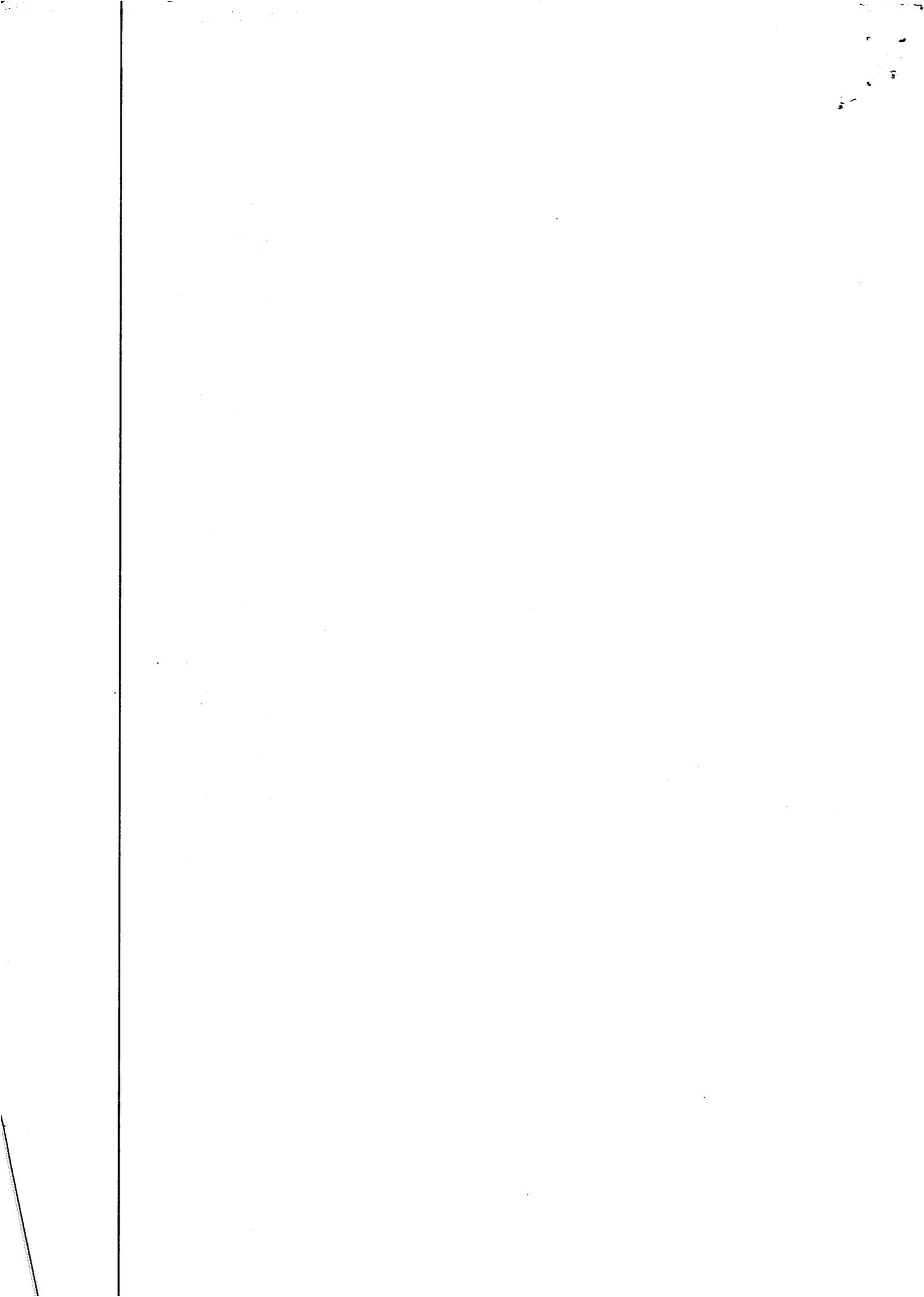
De ce texte, il ressort que lorsqu'un tiers construit sur un terrain qui ne lui appartient pas sans l'accord du propriétaire de ce terrain, celui-ci peut soit demander la remise en état au frais du constructeur soit conserver les édifications à charge d'indemniser ce dernier.

Toutefois, lorsque le constructeur est de bonne foi, le propriétaire du terrain perd le bénéfice de cette option et est obligé de conserver les constructions et même de les payer bien qu'il n'en veuille pas;

En l'espèce, il est constant comme provenant des pièces du dossier qu'en dépit des courriers par lesquels la SCI LE FLAMBOYANT, propriétaire de la parcelle occupée par le défendeur, a sollicité le départ amiable de ce dernier desdits lieux et de la convention notariée en vertu de laquelle Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal a, à titre personnel et volontaire, remis une somme de 15.000.000 F CFA au défendeur en contrepartie de son départ volontaire de la parcelle litigieuse, ce dernier ne s'est pas exécuté bien qu'ayant reçu cette somme ;

Or, il n'est pas contesté qu'exploitant une activité de mécanique automobile, le défendeur a édifié des constructions sur la parcelle litigieuse sans y avoir été autorisé par la SCI LE FLAMBOYANT qui en est propriétaire;

Qu'il suit de tout ce qui précède que Monsieur SOUMAHORO Boubacar est un occupant sans droit ni titre, de mauvaise foi de sorte qu'il y a lieu de dire que le demandeur est bien fondé et d'ordonner la démolition des constructions érigées sur la parcelle litigieuse à ses frais ;



Sur la demande en paiement de la somme de 17.573.750 F CFA au titre de l'indemnité d'occupation

Les demandeurs sollicitent la condamnation de Monsieur SOUMAHORO Boubacar à payer à la SCI LE FLAMBOYANT, la somme de dix-sept millions cinq cent soixante-treize mille sept cent cinquante francs (17.573.750 F) CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Suivant l'article 544 du code civil: « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue... » ;

En l'espèce, il a été jugé que la SCILE FLAMBOYANT est la seule propriétaire de la parcelle litigieuse sur laquelle est installée Monsieur SOUMAHORO Boubacar;

Ainsi, en s'y maintenant contre le gré de la SCI LE FLAMBOYANT, ce dernier l'empêche de jouir et de disposer de son bien ;

Dans ces conditions l'indemnité d'occupation réclamée par les demandeurs est justifiée ;

Toutefois, la prétention de la demanderesse à voir condamner le défendeur à lui payer la somme de 17.573.750 F CFA, n'étant fondée sur aucune base réelle de la valeur locative des lieux occupés, il convient, à défaut de tout autre élément, d'en réduire le quantum à la somme de quinze millions de francs (15.000.000 F) CFA au titre de l'indemnité d'occupation de la parcelle querellée;

Sur la restitution de la somme de quinze 15.000.000 F

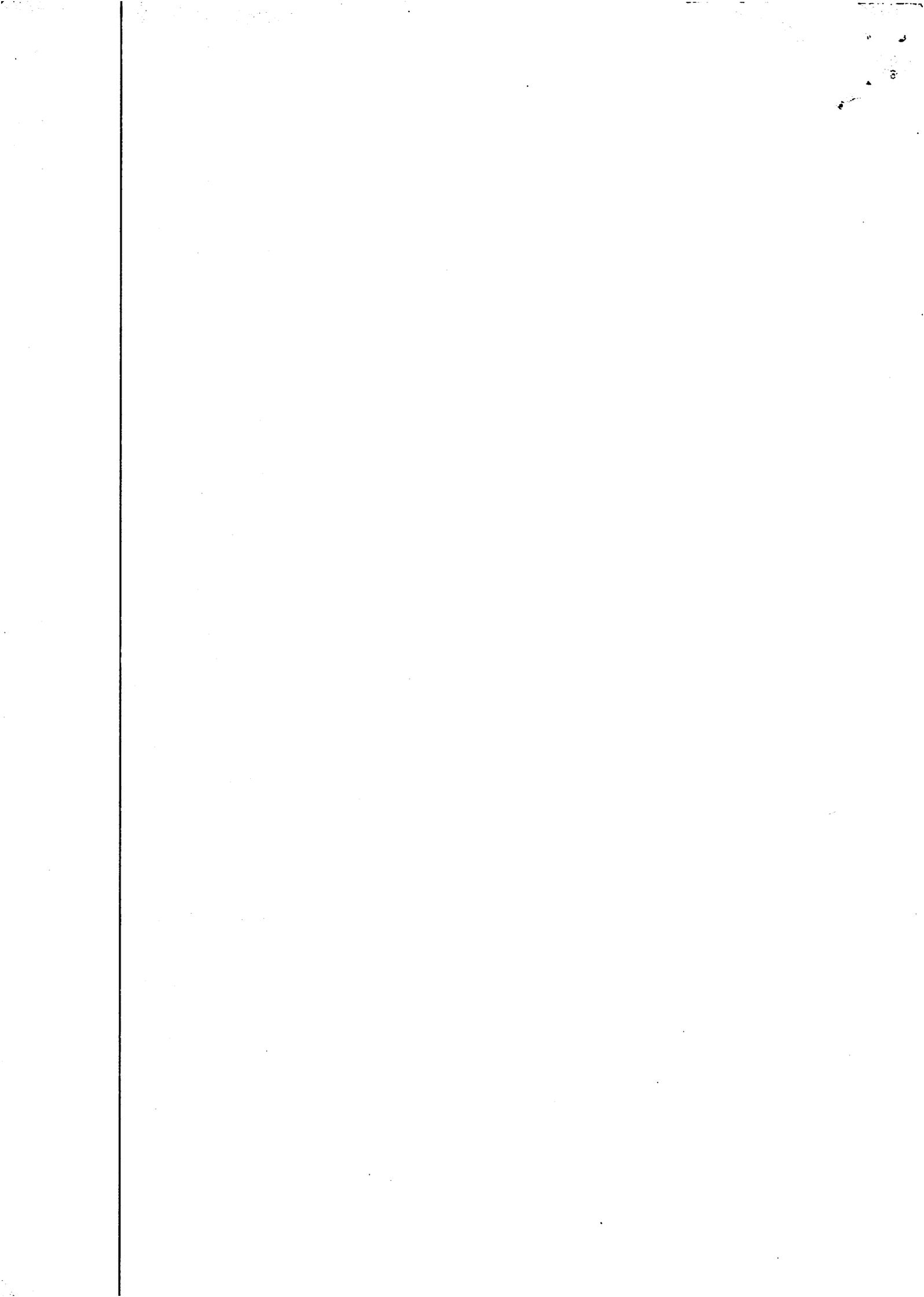
Les demandeurs expliquent que pour le départ négocié des lieux de Monsieur SOUMAHORO Boubacar le 31 juillet 2017, Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal lui a remis la somme de 15.000.000 F CFA, à titre d'indemnité de départ ;

Il est constant comme résultant de la convention notariée conclue par les parties à cet effet, que Monsieur SOUMAHORO Boubacar sera tenu au remboursement de ce montant, en cas d'inexécution ;

Or, il est établi que le défendeur n'a pas respecté les termes de la convention ;

Il y a donc lieu, en application de l'article 1134 du code civil, de condamner le défendeur à restituer la somme sus indiquée à Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal, la convention étant la loi des parties qui doivent en respecter et exécuter les termes ;

Sur les dommages intérêts



Les demandeurs prétendent à la condamnation de Monsieur SOUMAHORO Boubacar à leur payer la somme de cinq millions de francs (5. 000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts ;

Aux termes de l'article 1382 du code civil : « *tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* » ;

La réparation ainsi sollicitée est donc soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il est constant que l'occupation sans titre de la parcelle de la demanderesse par le défendeur constitue une faute ;

Toutefois, les demandeurs qui ont obtenu la condamnation du défendeur à réparer les préjudices liés à l'occupation injustifiée et abusive de la parcelle litigieuse ainsi que la restitution de la somme qu'il a perçue en vue de libérer volontairement les lieux au plus tard le 31 juillet 2017, ne justifient pas leur préjudice subis à d'autres titres;

En conséquence, il y a lieu de dire que ce chef de demande mal fondé et de le rejeter ;

Sur l'exécution provisoire de la décision

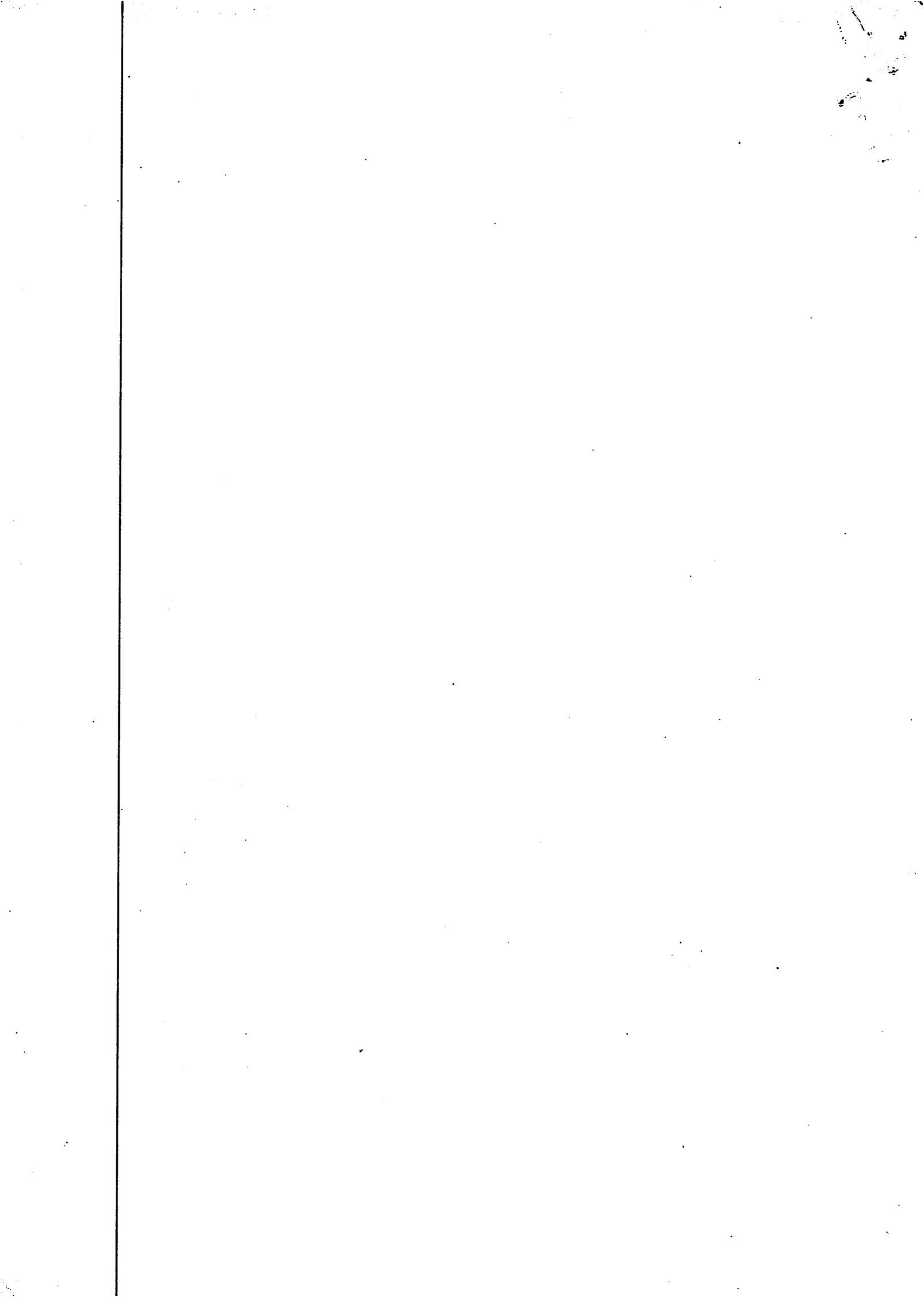
Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la présente décision;

Il résulte de l'article 146-4^{ème} du code de procédure civile, commerciale et administrative que l'exécution provisoire peut sur demande être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence ;

En l'espèce, il est constant que Monsieur SOUMAHORO Boubacar, qui ne conteste pas le droit de propriété de la SCI LE FLAMBOYANT, demeure toujours dans le local loué et celle-ci ne peut disposer de son bien ;

En outre, il est versé aux débats, une convention notariée en date du 12 mai 2017 conclue par les parties en vertu duquel Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal a remis la somme de 15.000.000 F CFA au défendeur et les termes de ladite convention n'ayant pas été respecté par ce dernier, il a été condamné à restituer ce montant qu'il détient de façon injustifiée;

Il y a donc extrême urgence à mettre fin à ces préjudices subis par les



demandeurs, qui s'aggravent de jour en jour ;

Ainsi, la demande d'exécution provisoire du présent jugement se justifie et il y a lieu de l'ordonner ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant en l'instance, il doit en supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare les demandeurs recevables en leur action;

Dit la SCI LE FLAMBOYANT et Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal partiellement fondés en leurs demandes ;

Ordonne le déguerpissement de Monsieur SOUMAHORO Boubacar de la parcelle d'une superficie de 1.131 m2 faisant partie du terrain objet du titre foncier n°1099 de la circonscription foncière de Bingerville/ Port-Bouët d'une contenance de 3020 m2, appartenant à la SCI LE FLAMBOYANT, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne Monsieur SOUMAHORO Boubacar à payer à la SCI LE FLAMBOYANT, la somme de quinze millions de francs (15.000.000F) CFA à titre d'indemnité d'occupation et à Monsieur ABDUL REDA Toufic Jamal, celle de 15.000.000 F CFA à titre de remboursement;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne Monsieur SOUMAHORO Boubacar aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

9 N: 00282688
15% = 15 000 000 = 225 000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 Aout 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 664 - F° 24
N° 497 - Bord 175/112
REÇU : Deux cent vingt cinq mille francs
Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Notariat

225 000

