

50.000

Exécution

N°158 CIV 1F

LE TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

Du 14/02/2019

Handwritten initials

(1^{ère} Formation Civile Chambre Présidentielle A)

RG : 1369/2018

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 14 FEVRIER 2019

JUGEMENT CIVIL
CONTRADICTOIRE

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan (Côte d'Ivoire) statuant en matière civile en son audience publique du quatorze février deux mil dix-neuf, tenue au palais de justice de ladite ville à laquelle siégeaient :

AFFAIRE

KOUADIO KOUASSI

YAO AYAY
GEORGETTE épouse
KOUADIO KOUASSI

Monsieur **CISSOKO AMOUROULAYE IBRAHIM** Président du Tribunal, **PRESIDENT** ;

Mesdames **YEMAN ANINI** et **HIEN NADEGE**,
juges de ce Tribunal Assesseurs ;

CONTRE

EDI RERE

NDHATZ ANOMA
ANTOINE

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY ALAMADOGO**, Greffier ;

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

LES PARTIES

- 1- Monsieur **KOUADIO KOUASSI**, né en 1958 à kouassiblékro, s/p Bouaké, de nationalité ivoirienne, Comptable, demeurant à Abidjan Riviera : 01 BP 1539 Abidjan 01 : tél 02 83 04 26
- 2- Madame **YAO AYA GEORGETTE** épouse **KOUADIO KOUASSI**, née en 1960 à Treichville, de nationalité ivoirienne, Comptable demeurant à Abidjan Riviera : 01 BP 1539 Abidjan 01

DEMANDEURS,



Signature
del 20/4/19
Me Kouratis



D'UNE PART ;

ET

1- Monsieur **EDI RENE**, de nationalité ivoirienne, se déclarant liquidateur de la société SCI PERSPECTIVE 2000, demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux en ses bureaux ;
Et en tant que besoin à Maître **BALLE YABO Joseph**, Avocat à la Cour, y demeurant Abidjan-Plateau, rue du commerce, Immeuble le Mali, escalier A, 1^{er} étage porte 15 en ses bureaux ;

2- Monsieur **NDHATZ ANOMA Antoine**, de nationalité ivoirienne, promoteur et maître d'ouvrage de la SCI PERSPECTIVE 2000, demeurant à Abidjan Cocody, tél : 78 19 81 96

DEFENDEURS

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire sous les expresses réserves de fait et de droit



JUGEMENT CIVIL n° 158 / 2019 du 14 / 02 / 2019

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leur demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère public du 15 Mai 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

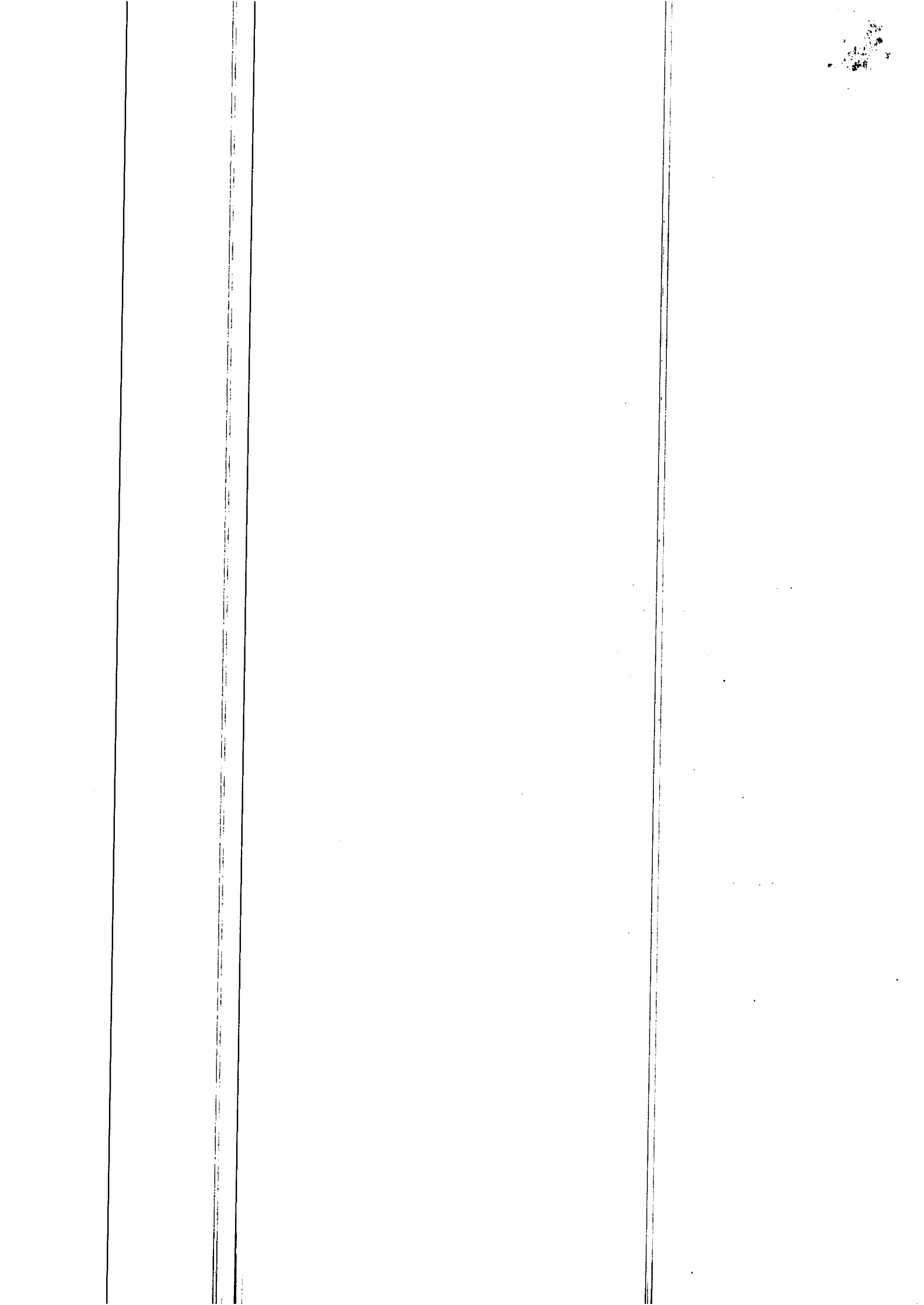
EXPOSE DU LITIGE

Suivant exploit du 29 Janvier 2018, KOUADIO Kouassi et YAO Aya Georgette épouse KOUADIO ont fait servir assignation à EDI René et NDHATZ Anoma Antoine d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de céans, siégeant en matière civile, à l'effet de s'entendre :

- Déclarer recevables et bien fondés en leur action ;
- Dire et juger qu'ils sont propriétaires du lot n° 88 îlot 74 de Cocody Riviera Bonoumin ;
- Ordonner le déguerpissement des défendeurs de la parcelle litigieuse, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants y installés de leur fait ;
- Les condamner en outre à leur payer la somme de 250 000 000 francs à titre de dommages-intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner les défendeurs aux dépens ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que depuis le 13 Janvier 1994, ils sont devenus propriétaire du lot n° 88 îlot 74 de Cocody Riviera Bonoumin pour l'acquis à cette date de la SCI PERSPECTIVE 2000 ;

Ils ajoutent qu'ils ont commencé la mise en valeur et étaient au stade des chainages quand la venderesse leur a proposé le rachat de terrain avec, à la clé, une offre réelle de remboursement du prix par eux payé, en l'occurrence la somme de 3 000 000 francs ; proposition à laquelle ils disent avoir opposé une fin de non recevoir ;



Ils indiquent que face à leur refus, la SCI PERSPECTIVE 2000 s'autorisait, sans décision de justice, à détruire les constructions par eux faites ;

Qu'ils ont même découvert par la suite que la venderesse avait, en réalité, cédé la parcelle litigieuse à un autre prétendant acquéreur, en la personne de la société BENEFICIAL LIFE INSURANCE COMPANY, ce au mépris de leur droit de propriété incontestable ;

Poursuivant, les demandeurs expliquent que le litige a alors été porté devant le Tribunal de céans ; lequel, suivant jugement civil n° 1084 du 10 Mars 2004, a annulé la vente intervenue entre la SCI PERSPECTIVE 2000 et la société BENEFICIAL LIFE INSURANCE COMPANY avant de les déclarer, eux, seuls et uniques propriétaires du lot n° 88 îlot 74 de Cocody Riviera Bonoumin ;

Que suivant Arrêt n° 509 du 27 Septembre 2009, la Cour d'Appel d'Abidjan a quasiment confirmé ledit jugement, à la seule différence qu'elle a circonscrit les effets de l'annulation de la vente aux 840 mètres carrés de terrain par eux acquis ;

Pourtant, indiquent les demandeurs, nonobstant cette décision passée en force de chose jugée, les défendeurs s'autorisent à installer des tiers sur leur terrain ce, moyennant paiement de sommes d'argent ;

Selon eux, cette situation attentatoire à leur droit et qui leur cause un préjudice certain se poursuit depuis plus de vingt quatre années ;

Aussi, sur le fondement des articles 1142 et 1382 du code civil, sollicitent-ils qu'il soit fait droit à l'ensemble de leurs chefs de demande ;

Les défendeurs n'ont ni comparu ni conclu ;

Le Ministère public à qui le dossier de la procédure a été communiqué pour son avis a conclu qu'il plaise au Tribunal apprécier la prétention des parties et rendre la décision qui s'impose ;

SUR CE

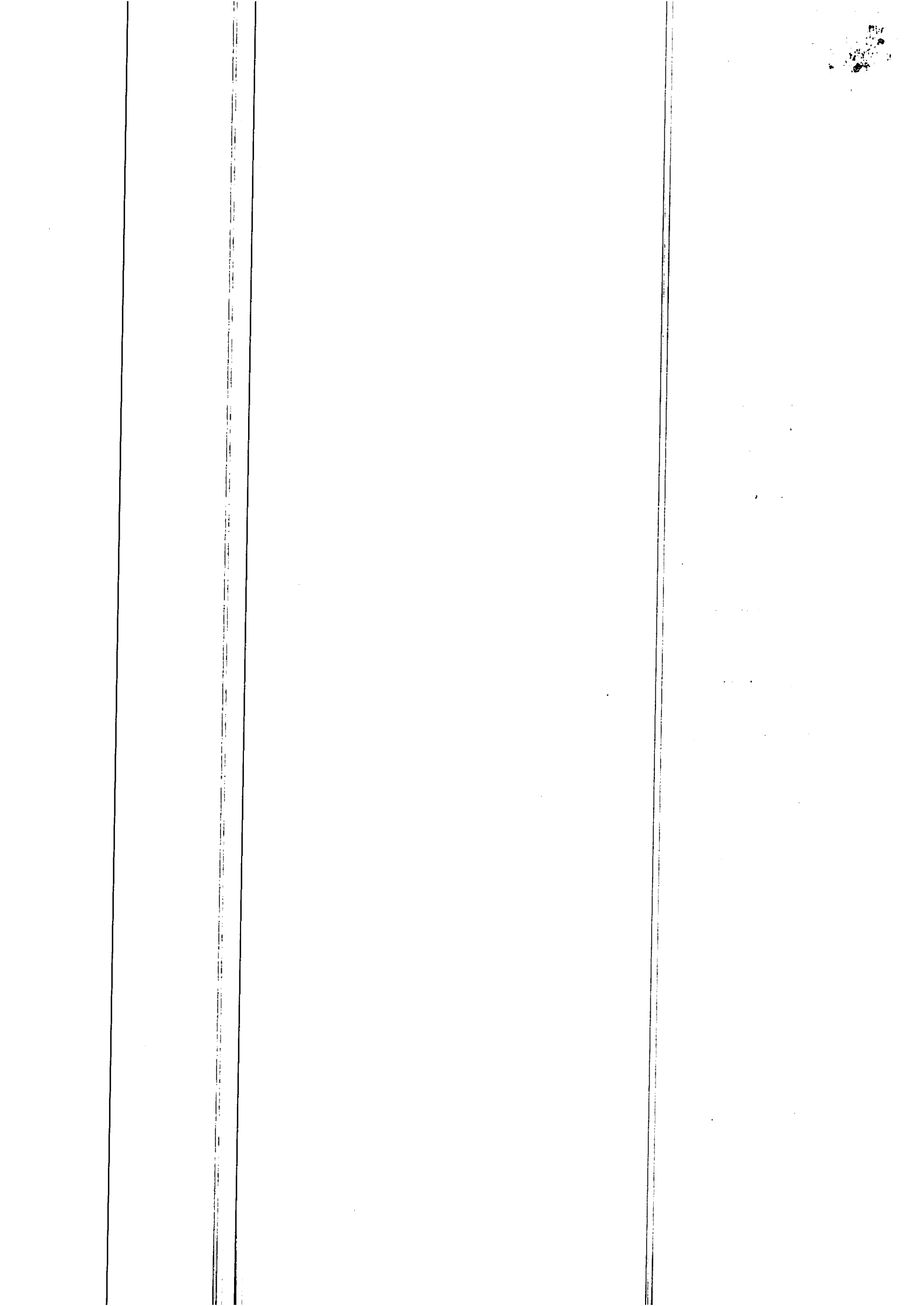
EN LA FORME

EDI René a eu connaissance de la présente procédure pour avoir été assigné à ses bureaux es-qualité de liquidateur de la SCI PERSPECTIVE 2000 ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

NDHATZ Anoma Antoine n'a pas été assigné à sa personne et aucun élément de la procédure n'indique qu'il en a eu connaissance ;

Il convient donc de statuer par défaut à son égard ;



AU FOND

EN CE QUI CONCERNE EDI RENE

Les demandeurs sollicitent le déguerpissement de EDI René et sa condamnation au paiement de la somme de 250 000 000 francs à titre de dommages-intérêts ;

Or, il est constant que ledit défendeur n'a posé aucun acte à titre personnel mais plutôt en sa qualité de syndic de la liquidation de la SCI PERSPECTIVE 2000 ;

Au surplus, les demandeurs ne rapportent pas la preuve des démolitions imputées à EDI René, pas plus qu'ils ne rapportent la preuve que ce dernier a installé des tiers sur leur parcelle de terrain ;

Il convient donc de les débouter de tous leurs chefs de demande en ce qui concerne EDI René ;

EN CE QUI CONCERNE NDHATZ ANOMA ANTOINE

1-Relativement à la demande de déguerpissement

En droit positif, il est admis que la demande en déguerpissement d'une parcelle de terrain urbain ne peut être favorablement accueillie qu'à la double condition que l'occupant soit sans droit ni titre et que le demandeur justifie d'un droit de propriété ou d'un droit de jouissance tels que définis à l'article 543 du code civil ;

En l'espèce, il est acquis au débat comme des productions que le Tribunal de céans, par jugement civil n° 1084 du 10 Mars 2004, a annulé la vente intervenue entre la SCI PERSPECTIVE 2000 et la société BENEFICIAL LIFE INSURANCE COMPANY et déclaré les époux KOUADIO Kouassi seuls et uniques propriétaires du lot n° 88 îlot 74 de Cocody Riviera Bonoumin ;

Il est non moins constant que suivant Arrêt n° 509 du 27 Septembre 2009, la Cour d'Appel d'Abidjan a confirmé ledit jugement, à la seule différence qu'elle a circonscrit les effets de l'annulation de la vente aux 840 mètres carrés de terrain par eux acquis ;

Cette décision étant devenue définitive, toute occupation d'une telle parcelle, faite sans l'autorisation ou l'accord préalable des légitimes propriétaires s'analyse en une occupation sans titre ni droit ;

Or, il est acquis aux débats que du fait de NDHATZ Anoma Antoine, de tierces personnes sont installées sur leur terrain des époux KOUADIO Kouassi ce, moyennant paiement de sommes d'argent ;

23

En effet, lors d'un constat d'huissier fait le 19 Janvier 2017 par maître NDABIEN André, un des occupants du site, en l'occurrence WAVE Moussa, a déclaré qu'il y a été installé par NDHATZ Anoma Antoine et paie un loyer à celui-ci par le canal du nommé Jean-Baptiste COQUIN ;

Dans ces conditions, c'est à bon droit que les demandeurs sollicitent le déguerpissement de NDHATZ Anoma Antoine du site litigieux ainsi que de toute personne y installée de son fait ;

Il convient de faire droit à ce chef de demande ;

SUR LA DEMANDE DE PAYEMENT DE DOMMAGES-INTERETS

La mise en œuvre de la responsabilité civile, suppose que soient cumulativement réunies, un fait générateur, un dommage et un lien de causalité ;

Dans le cadre de la responsabilité civile délictuelle, le fait générateur doit revêtir le caractère d'une faute, au sens de l'article 1382 du code civil, ce qui suppose un acte posé par son auteur, contraire à la loi ;

En l'espèce et comme il résulte des précédents développements, depuis la date 27 Septembre 2009 la Cour d'Appel d'Abidjan a clairement et définitivement confirmé la propriété des époux KOUADIO Kouassi sur le terrain de 840 mètres carrés formant le lot n° 88 îlot 74 de Cocody Riviera Bonoumin ;

L'entêtement de NDHATZ Anoma Antoine à faire occuper ledit terrain par des tiers nonobstant cette décision, alors qu'il était appelant dans la procédure qui a conduit à l'Arrêt sus visé est manifestement constitutif d'une voie de fait et même d'une faute de l'article 1382 du code civil ;

Il est indéniable que le fait d'avoir été privé de la jouissance de leur terrain depuis plus de dix années cause un préjudice certain aux propriétaires légitimes que sont les demandeurs ;

Toutefois, au regard des éléments objectifs du dossier, la somme de 250 000 000 francs sollicitée par les demandeurs à titre dommages-intérêts est excessive dans son quantum ;

Il convient dès lors de la ramener à une plus juste proportion et condamner NDHATZ Anoma Antoine à payer aux demandeurs la somme de 20 000 000 de francs à titre de dommages-intérêts ;

SUR LES DEPENS

NDHATZ Anoma Antoine succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens en application des dispositions de l'article 149 du code de procédure civile ;



PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de EDI René et par défaut à l'égard de NDHATZ Anoma Antoine, en matière civile et en premier ressort ;

Déclare KOUASSI Kouadio et YAO Aya Georgette épouse KOUADIO recevables en leur action ;

Les y dit partiellement fondés ;

Les déboute de tous leurs chefs de demande en ce qui concerne EDI René ;

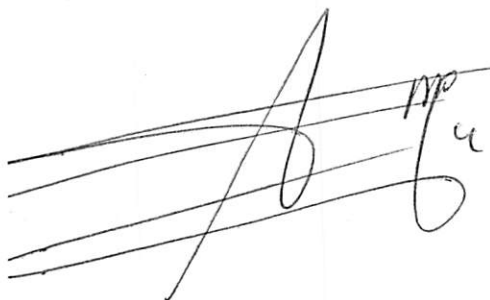
Ordonne le déguerpissement de DHATZ Anoma Anoma du lot n° 88 îlot 74 de Cocody Riviera Bonoumin, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants y installés de son fait ;

Condamne DHATZ Anoma Antoine à payer aux demandeurs la somme de vingt millions (20 000 000 FCFA) à titre de dommages-intérêts ;

Condamne DHATZ Anoma Antoine aux dépens ;

300 000

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



N° 0005003

$2,5\% \times 20.000.000 = 300.000$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 23 AVR 2015

REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 22

N° 662 Bord 254/458

REÇU : 2015 est mille francs

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



