REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1548/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/06/2018

Affaire :

MONSIEUR CISSE MORY

(Maître PHILIPPE KOUDOU GBATE)

C/

LA SOCIETE SI BETON

(cabinet GUIRO & ASSOCIES)

DECISION CONTRADICTOIRE

Rejette les exceptions d'irrecevabilité de l'action et de communication de pièces soulevées par la défenderesse ;

Déclare l'action de monsieur CISSE Mory recevable;
L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société SI BETON à lui payer la somme de trois millions neuf cent quatre-vingt-seize mille francs (3.996.000F) CFA à titre de remboursement du coût des constructions par lui érigées sur les lots n°1174 et 1175 ;

Déboute monsieur CISSE Mory du surplus de sa demande ;

Condamne la société SI BETON aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 juin 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Monsieur ZUNON JOEL, Madame TRAORE née KOUAO Marthe, Messieurs DOUKA Christophe et KOUAKOU Kouadjo Lambert, Assesseurs ;

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

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

MONSIEUR CISSE MORY, né le 17 décembre 1981 à Man, commerçant, domicilié à Abidjan Attécoubé, téléphone : 05 80 22 29 ;

Ayant pour conseil, Maître PHILIPE KOUDOU GBATE, Avocat à la cour, demeurant Abidjan Plateau, résidence EDEN, 9e étage, porte 92, 04 BP 544 Abidjan 04, téléphones : 20 22 71 70 /07 88 71 95, fax : 20 22 71 72 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

LA SOCIETE SI BETON, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody les deux plateaux, boulevard Latrille près de la BNI, représentée par son Directeur général, demeurant au siège de ladite société ;

Ayant pour conseil, Le cabinet GUIRO & ASSOCIES, Avocats à la cour y demeurant Cocody boulevard de France, immeuble APPY, 2e étage, escalier B, téléphone : 22 44 39 03, 08 BP 1256 Abidjan 08 ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 24 avril 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 25 avril 2018 pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH et la cause a été renvoyée au 30 mai 2018 pour

être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 686/2018 ;

A l'audience du 30 mai 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 juin 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 18 avril 2018, monsieur Cissé Mory a fait servir assignation à la société SI Béton d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 24 avril 2018, aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée ;

-Dire qu'il est constructeur de bonne foi ;

-Condamner la défenderesse à lui payer la somme totale de 9.790.702 F CFA, en remboursement du coût des constructions érigées sur les lots 1174 et 1175, ilot 226, sis à Banco- Nord ATTECOUBE;

-La condamner aux dépens;

Au soutien de son action, monsieur Cissé Mory expose que le 29 décembre 2011, monsieur DJORO Joseph lui a cédé deux terrains urbains constitués des lots 1174 et 1175, ilot 226, sis à Banco-Nord ATTECOUBE, au prix de deux millions quatre cent mille francs (2 400 000 F) CFA ;

Il ajoute qu'après paiement de ce montant, deux attestations d'attribution villageoise lui ont été délivrées par monsieur DJORO DJORO Daniel, chef du village d'Adjamé Santé et il a édifié sur ses terrains, les fondations de son immeuble ;

Il précise que cependant, au terme d'une procédure d'acquisition de terrains urbains dont il n'a pas eu connaissance, la Société SI Béton est devenue le nouvel acquéreur de tout l'ilot y compris ses lots et lui a restitué la valeur desdits lots ;

Aussi, a-t-elle, entrepris la construction de son usine, détruisant les

fondations par lui érigées sur ces lots, alors que l'attestation villageoise qui lui avait été délivrée est un acte créateur de droit dont il peut se prévaloir ;

Il fait également noter qu'au moment où il entreprenait la mise en valeur des lots litigieux, la Société SI Béton ne pouvait prétendre à un droit de propriété sur le terrain litigieux ;

Il en déduit que ne pouvant douter de son droit sur les lots en question, à cette époque, il est constructeur de bonne foi, de sorte qu'il doit être remboursé du coût des matériaux et du prix de la main d'œuvre exposés, conformément à l'alinéa 4 de l'article 555 du code civil, vu qu'il a exposé en tout la somme de 9.790.702 F CFA pour la mise en valeur de ces lots ;

Il sollicite donc le tribunal à l'effet de condamner la société SI BETON à lui rembourser ce montant et au cas où il estime que l'article 555 du civil précité n'est pas applicable au cas d'espèce, il sollicite la condamnations au paiement de ce montant à titre de dommages intérêts sur le fondement de l'article 1382 du code civil, la défenderesse ayant détruit les constructions par lui érigées sans entreprendre aucune procédure judiciaire ;

En réplique, la société SI BETON soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut d'indication de sa forme juridique, en violation de l'article 17 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique qui prescrit que la dénomination sociale doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers: notamment les lettres, les factures, les annonces et publications diverses ;

Elle soulève en outre l'exception de communication de pièces conformément à l'article 120 du Code de procédure civile, commerciale et administrative, au motif qu'aucune pièce ne lui a été communiquée dans le cadre de la présente procédure ;

Sur le fond, elle fait valoir que le demandeur ne produit aucune pièce au soutien de sa demande de sorte que son action doit être déclarée mal fondée et rejetée ;

En réaction à cette réplique, monsieur CISSE Mory s'oppose à l'exception d'irrecevabilité de son cation soulevée par la défenderesse, au motif que l'article 17 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du Groupement d'Intérêt Economique s'impose à la société dans le cadre de ses rapports avec les tiers et ne concerne pas les personnes qui lui adressent des actes, des factures ou une assignation comme en l'espèce ;

Sur l'exception de communication de pièces, il a transmis à la défenderesse deux attestations d'attribution villageoise de l'ilot 226 lot n°1175 et lot

n°1174sis à Banco Nord/Attécoubé le procès-verbal de constat et les reçus des matériaux de constructions;

Résistant à ces derniers moyens, la société SI Béton fait valoir que contrairement à ses allégations, monsieur CISSE Mory est de mauvaise foi car en violation de la loi n° 65-248 du 04 Août 1965, il a entrepris les constructions sur son terrain sans permis de construire ;

Selon elle, en effet, il résulte de l'article 555 du code civil qu'en cas de constructions, le propriétaire du fonds doit choisir entre forcer le tiers à les détruire à ses frais et recevoir des dommages-intérêts s'il a subi un préjudice ou les conserver et que relativement à l'indemnisation du constructeur, le propriétaire ne la doit que s'il entend conserver les constructions, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Elle souligne que le procès-verbal de constat d'huissier daté de l'année 2017 versé aux débats ne reflète pas la réalité, parce qu'il est censé constater des faits de destructions qui aurait eu lieu en l'an 2012 alors qu'il n'établit pas qu'elle a conservé ou détruit les constructions du demandeur;

Elle fait également noter que le demandeur affirme avoir délaissé les parcelles litigieuses à la suite du remboursement des sommes d'argent par lui versées, qu'il a perçues sans émettre de réserves, de sorte qu'il est mal venu à réclamer le coût des constructions ;

Elle conclut que les articles 555 et 1382 du code civil ne peuvent trouver à s'appliquer en l'espèce, d'une part parce que monsieur CISSE Mory n'est pas un constructeur de bonne foi et d'autre une part parce qu'aucune faute ne peut être mise à sa charge ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société SI Béton a comparu et a même fait valoir ses moyens de défense ; Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de

commerce,
« *Les tribunaux de commerce statuent :*
-En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé ;
-En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;

En l'espèce, le demandeur sollicite que le tribunal condamne la société SI Béton lui payer la somme de 9.790.702 F CFA;

Le taux du litige étant inférieur à 25.000.000F CFA, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Sur l'exception d'irrecevabilité soulevée par la défenderesse

La société SI Béton prétend que l'action de monsieur Cissé Mory est irrecevable au motif que l'acte d'assignation ne comporte pas l'indication de sa forme sociale, en violation de l'article 17 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du Groupement d'Intérêt Economique;

Ce texte dispose que : « *La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, les factures, les annonces et publications diverses. Elle doit être précédée ou suivie immédiatement en caractères lisibles de l'indication de la forme de la société, du montant de son capital social, de l'adresse de son siège social et de la mention de son immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier.* » ;

Il résulte de ces dispositions que la dénomination sociale de la société commerciale et sa forme doivent figurer sur les documents émanant d'elle destinés aux tiers;

En l'espèce, l'exploit d'assignation critiqué n'étant pas un acte émanant de la société SI BETON, le texte précité n'a pas vocation à s'appliquer, encore que ledit texte ne prévoit pas la nullité comme sanction du défaut de ces mentions sur l'acte concerné;

Or, à l'analyse, l'acte d'assignation du 31 mars 2017 contient toutes les mentions prévues par les articles 33 et 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative et relatives notamment au jour de son établissement, à l'identité complète de son initiateur ou de son représentant, à l'objet de la demande, aux moyens qui la sous-tendent et à l'indication du tribunal devant connaître de l'affaire, de même que la date et l'heure de l'audience ;

Il s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par la défenderesse n'est pas fondée et doit être rejeté ;

En conséquence, il y a lieu, de déclarer l'action de monsieur CISSE Mory recevable, pour être intervenue dans les formes et délai prévus par la loi ;

Sur l'exception de communication de pièces

La société SI BETON soulève l'exception de communication de pièces conformément à l'article 120 du Code de procédure civile, commerciale et administrative, au motif qu'aucune pièce ne lui a été communiquée dans le cadre de la présente procédure ;

Toutefois, le tribunal constate que suite à ses écritures en date du 08 mai 2018, monsieur CISSE Mory a communiqué à la défenderesse deux attestations d'attribution villageoise de l'ilot 226 lot n°1175 et lot n°1174sis à Banco Nord/ Attécoubé le procès-verbal de constat et les reçus des matériaux de constructions;

En conséquence, il y a lieu de rejeter cette exception ;

AU FOND

Sur la demande en paiement de la somme de 9.790.702 F CFA

Monsieur Cissé Mory , estimant qu'il est un constructeur de bonne foi, sollicite la condamnation de la société SI BETON à lui payer la somme de 9.790.702 F CFA en remboursement du coût des constructions érigées sur les lots 1174 et 1175, ilot 226, sis à Banco- Nord ATTECOUBE, en application de l'article 555 du code civil ;

Ce texte dispose que : *«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 ces dispositions, 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 des lieux aux frais du constructeur soit conserver les constructions à charge d'indemniser ce dernier ;

Lorsque le constructeur est de bonne foi, le propriétaire du terrain perd le bénéfice de cette option consistant à demander la démolition des ouvrages ou de les garder mais est obligé de conserver les constructions et même de rembourser *la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre ou une somme égale* à la plus-value que lesdites constructions ont prises, bien qu'il n'en veuille pas;

La bonne foi est la croyance qu'a une personne de se trouver dans une situation conforme au droit, et la conscience d'agir sans léser les droits d'autrui ; elle se présume de sorte que c'est à celui qui se prévaut de la mauvaise foi d'en rapporter la preuve ;

Et le constructeur de bonne foi est celui qui a édifié des constructions sur un terrain qu'il croyait être le sien ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que c'est en vertu d'une attestation d'attribution à lui délivrée par le chef du village d'Adjamé Santé que le demandeur a érigé les constructions sur la parcelle sus indiquée, bien avant que la société SI BETON devienne propriétaire de tout l'ilot contenant les deux lots n°1174 et 1175 comportant ces constructions ;

Il s'ensuit qu'aucune mauvaise foi ne peut être reprochée au demandeur dans la mesure où il a édifié les fondations de sa maison en croyant que ces terrains étaient les siens ;

Dans ces conditions, à défaut de preuve que monsieur CISSE Mory a élevé lesdites constructions après qu'elle lui ait signifié son titre de propriété, et la bonne foi de ce dernier ne faisant l'ombre d'aucun doute, il s'impose à la société SI BETON de les conserver ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre ou une somme égale à leur plus-value;

Toutefois, des pièces du dossier, notamment des reçus de matériaux de construction produits, il ressort que le demandeur a fait des dépenses d'un montant de 3.996.000F CFA pour l'achat de ces matériaux ;

Il s'ensuit que le demandeur ne peut réclamer que ce montant et non celui de 9.790.702 F CFA, puisqu'en application de l'article 1315 du code civil, celui qui allègue un fait doit en rapporter la preuve ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur CISSE Mory partiellement fondé et de condamner la société SI BETON à lui payer la somme de trois millions neuf cent quatre-vingt-seize mille francs (3.996.000F) CFA en remboursement du coût des constructions par lui érigées sur les lots n°1174 et 1175;

Sur les dépens

La Société BETON succombant ainsi, il y a lieu de la condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Rejette les exceptions d'irrecevabilité de l'action et de communication de pièces, soulevées par la défenderesse ;

Déclare l'action de monsieur CISSE Mory recevable;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société SI BETON à lui payer la somme de trois millions neuf cent quatre-vingt-seize mille francs (3.996.000F) CFA à titre de remboursement du coût des constructions par lui érigées sur les lots n°1174 et 1175 ;

Déboute monsieur CISSE Mory du surplus de sa demande ;

Condamne la société SI BETON aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

58 590
59 940

1,5 % X 3 996 000 = 59 940

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 04 OCT 2018
REGISTRE A.J. Vol 45 F° 77
N° 1519 Bord 540/21
DEBET : Cinquante neuf mille neuf cent quarante francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre