

30000
115
ABD

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 MAI 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N°3700/2017

**JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 09/05/2018**

Affaire :

**Madame DAGNOGO LATANDJO
BINTOU**

**(SCPA DOGUE-ABBE YAO et
associés)**

C/

La société BATI BO DESIGN

(Maître N'GUETTA Gérard)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Vu le jugement avant dire-droit n°3700/2018 du 10 janvier 2018 ;

Déclare irrecevable, la demande de démolition formulée par Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU après l'ordonnance de clôture de la mise en état, n°1366/2017 du 21 Décembre 2017 ;

Au fond, dit les demandes en déguerpissement et de condamnation à des dommages et intérêts bien fondées ;

En conséquence, ordonne le déguerpissement de la société BATI BO DESIGN des lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village, d'une superficie de 1.600 m2, appartenant à Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU

Condamne la société BATI BO DESIGN à payer à Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU la somme de cinq millions de francs (5.000.000F), à titre de dommages intérêts ;

Dit mal fondée la demande reconventionnelle de la société BATI BO DESIGN ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 09 mai 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH, Messieurs **SAKO Karamoko**, **N'GUESSAN K. Eugène** 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:

Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU, née le 08 Juin 1973 à Cocody, de nationalité ivoirienne, Agent immobilier de profession, domiciliée à Abidjan Riviera FAYA, Cité ATCI, 01 BP 3876 Abidjan 01, téléphone: 06 06 71 73;

Demanderesse comparant et concluant par le canal de son conseil la SCPA DOGUE-ABBE YAO et Associés, Avocats près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan-Plateau, 29 Boulevard Clozel, 01 B.P. 174 Abidjan 01, téléphones : 20 22 21 27 / 20 21 74 49;

d'une part,

Et

La société BATI BO DESIGN, dite BBD, Société à responsabilité Limitée au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Deux Plateaux, 27 BP 1194 Abidjan 27, inscrite au RCCM n°CI-ABJ-2013-B-14869, prise en la personne de son représentant légal Madame ZOGBO-PHA GUIEMANE Tatiana Yvette épouse ASSOUMOU, de nationalité ivoirienne;

Défenderesse comparant et concluant par les soins de son conseil Maître N'GUETTA Gérard, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 55 boulevard Clozel, immeuble SCI la réserve, 1^{er} étage, face palais de justice Abidjan Plateau, téléphones : 20 22 02 61/ 20 22 02 63, fax : 20 22 32 42, 16 BP 666 Abidjan 16;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 08 novembre 2017, l'affaire a été appelée à cette date puis renvoyée au 22 novembre 2017 pour règlement amiable; à cette date, le tribunal a ordonné une mise en état confiée au juge TANO



12/11/18 et Namh
11/01/18 Com Bgr

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours, relativement au déguerpissement ;

Condamne la société BATIBO DESIGN aux dépens de l'instance.

A Isabelle épouse DIAPPONON et la cause été renvoyée au 27 décembre 2017 pour être mise en délibérés;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance n° 1366/2017;

A l'audience du 27 décembre 2017, la cause a été mise en délibérée pour décision avant dire droit être rendue le 10 janvier 2018, puis le cause a été renvoyée plusieurs fois pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Le rapport d'expertise transmis au tribunal, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 04 Avril 2018 pour observations des parties et mise en délibéré pour le 18 Avril 2018;

Ainsi, les débats étant ré ouverts à l'occasion de leurs observations, la partie demanderesse, estimant que c'est par pure mauvaise foi que la défenderesse a construit sur son terrain sans son accord, a, par des écritures en date du 04 Avril 2018, prié le tribunal de céans, d'ordonner la démolition des constructions aux frais de cette dernière ;

Suite à cette demande additionnelle présentée par la demanderesse, le délibéré a alors été rabattu et la cause a été renvoyée au 25 Avril 2018 pour répliques éventuelles de la société BATI BO DESIGN ;

Après ces écritures, l'affaire étant en état, le tribunal a fixé son délibéré au 09 Mai 2018 ;

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

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu le jugement avant dire-droit du 10 janvier 2018 ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par jugement avant dire-droit du 10 janvier 2018, le tribunal a statué sur la recevabilité de l'action principale et demande reconventionnelle formulées avant l'expertise;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur la recevabilité des écritures contenant la demande de démolition

après expertise

Il n'est pas contesté qu'au cours des débats qui ont précédé le jugement avant dire-droit sus indiqué, la demanderesse a seulement sollicité le déguerpissement de la société BATI BO DESIGN des lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village, d'une superficie de 1.600 m², qu'elle occupe sans son autorisation ;

Toutefois, dans ses conclusions en date du 04 Avril 2018 relatives à ses observations sur le rapport d'expertise, Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU, demande additionnellement, la démolition des constructions érigées par la défenderesse sur ladite parcelle de terrain ;

Par des conclusions en date du 25 Avril 2018, prises en réaction aux observations de Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU, la société BATI BO DESIGN s'y est opposée en soutenant le contraire et en sollicitant le rejet des écritures de cette dernière qualifiées d'observations sur le rapport d'expertise et l'homologation du rapport d'expertise ;

Suivant les dispositions de l'article 52 alinéa 4, du code de procédure civile, commerciale et administrative, après l'ordonnance de clôture, le tribunal peut, sans modifier ni l'objet ni la cause de la demande, inviter oralement ou par écrit, les parties à fournir, dans le délai fixé, les explications de droit ou de fait nécessaires à la solution du litige.

En l'espèce, il ressort de l'ordonnance de clôture n°1366/2017 du 21 Décembre 2017 que la clôture du dossier est intervenue à cette date et que la cause a été mise en délibéré au 10 Janvier 2018, date à laquelle, par décision avant dire droit, le tribunal a ordonné une expertise immobilière à l'effet de déterminer le coût des impenses à la demande de la défenderesse qui en a sollicité le remboursement;

Suite au rapport d'expertise déposé le 27 mars 2018, le tribunal a invité les parties à faire des observations sur ce rapport ;

C'est dans le cadre de ces observations que Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU a, en sus de sa demande initiale tendant au déguerpissement de la défenderesse, fait une autre relative à la démolition des constructions réalisées par cette dernière sur les lieux et qu'en réaction, la défenderesse a conclu au rejet de cette demande, motif pris de ce qu'elle est intervenue après la clôture de l'instruction de l'affaire et qu'elle ne peut être reçue;

En effet, il résulte de l'alinéa 2 de l'article 52 sus visé, qu'à peine d'irrecevabilité, après la clôture de l'instruction de la cause, aucune conclusion ni pièce, ne peuvent être déposées ou produites ;

Dès lors, les observations que les parties étaient invitées à faire, devaient concerner uniquement l'expertise sans possibilité de modification de l'objet et de la cause des demandes initiales;

Ainsi, en introduisant une nouvelle demande en démolition, différente de celle initialement soumise au tribunal, la demanderesse est allée au-delà des observations attendues pour modifier sa demande, ce, en violation de l'article 52 précité ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer sa demande additionnelle, irrecevable ;

AU FOND

Sur l'homologation du rapport d'expertise

Suivant les dispositions de l'article 74 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'expert procède à ses opérations, les parties dûment appelées ;

En l'espèce, aucune des parties n'a remis en cause ni le caractère contradictoire ni les termes du rapport de l'expertise ordonnée par la juridiction de céans ;

Il convient d'homologuer ledit rapport versé au dossier ;

Sur le bien-fondé des demandes principales

Tant de l'exploit d'assignation en date du 18 Octobre 2017 que de ses conclusions, il ressort que la demanderesse sollicite le déguerpissement de la défenderesse et sa condamnation à lui payer des dommages-intérêts ;

Sur la demande en déguerpissement

Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU sollicite le déguerpissement société BATI BO DESIGN de la parcelle de terrain constituée des lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village d'une superficie de 1.600 m2 qu'elle occupe sans droit ni titre;

Il est constant comme provenant des pièces du dossier, que la défenderesse qui ne conteste pas la propriété de la demanderesse sur lesdits lots qu'elle occupe, ne s'oppose pas non plus à cette demande de déguerpissement ;

De plus, de l'analyse desdites pièces, il est établi que la création du titre Foncier de ces lots est intervenue les 05 Mars 2015 et 18 septembre 2015

et l'arrêté de concession définitive dit ACD n°15-4421/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO/KAM, a été délivré à la demanderesse, le 18 septembre 2015 par le ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme;

Une telle occupation ne reposant donc sur aucun fondement légal ou conventionnel porte manifestement atteinte aux droits de Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU qui n'y a pas donné son consentement,

En outre, la société BATI BO DESIGN consentant à libérer les lieux, il convient de lui en donner acte et d'ordonner son déguerpiement des lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village d'une superficie de 1.600 m² qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande de paiement de 10.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts

Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU sollicite que le tribunal condamne la société BATIBO DESIGN à lui payer la somme de dix millions de francs (10.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts, motif pris de ce que l'occupation injustifiée de sa parcelle l'empêche de la mettre en valeur et en titrer profit ;

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 la défenderesse constitue une faute ;

En outre, la demanderesse justifie son préjudice par le fait qu'elle ne peut ni en jouir elle-même ni bénéficier des fruits ;

Il est certain que l'occupation sans titre de la parcelle litigieuse sise à Bingerville, ville dont les terrains sont aujourd'hui prisés, cause à la demanderesse un préjudice réel;

De plus, des déclarations de la défenderesse, il ressort qu'elle entendait en faire une exploitation commerciale ;

Il s'ensuit que ce maintien sur le terrain litigieux par la défenderesse n'a pas permis à la demanderesse de jouir elle-même de son bien par

l'occupation personnelle desdits lieux encore moins de l'exploiter à des fins commerciales;

En conséquence, il y a lieu de dire que les conditions de la responsabilité délictuelle de la société BATIBO DESIGN sont réunies ;

Toutefois, vu les circonstances notamment au fait que la société BATIBO DESIGN s'est installée sur le site litigieux avant la consolidation des droits de la demanderesse, il y a lieu de réduire le quantum du montant réclamé, de dire ce chef de demande de la demanderesse partiellement fondé et de condamner la société BATIBO DESIGN à payer à Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU, la somme de cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA à titre de dommages-intérêts ;

Sur la demande reconventionnelle

La société BATI BO DESIGN sollicite reconventionnellement que le tribunal ordonne le remboursement, à dire d'expert, des sommes par elle engagées sur la parcelle de la demanderesse ;

Celle-ci s'oppose à cette demande au motif que la société BATI BO DESIGN est de mauvaise foi puisque, sans détenir de titre définitif, elle a érigé les constructions sur ladite parcelle, à ses risques et périls;

Et la société BATI BO DESIGN fait observer qu'elle ne conteste pas la propriété de la demanderesse sur la parcelle litigieuse et que dans le cadre de ses activités, elle a conclu le 16 avril 2014, un protocole d'accord portant sur l'acquisition d'une parcelle de 6.000 m² en vue d'y bâtir des villas;

Elle précise que c'est sur une des parties de cette parcelle que la demanderesse revendique la propriété de 1 600 m² et qu'étant un occupant de bonne foi, la demanderesse ne peut obtenir démolition de ses impenses ;

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 des lieux aux frais du constructeur soit conserver les constructions à charge d'indemniser ce dernier ;

Toutefois, 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 légitimement être le sien ;

En l'espèce, il est constant comme provenant des pièces du dossier que depuis le 30 septembre 2013, par lettre de transfert n°5514/SP.BING/DOM de monsieur le Sous-Préfet de la commune de Bingerville, Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU est attributaire des lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village et le 03 février 2015, elle a obtenu l'attestation domaniale N°05070/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AE2/KAM délivrée par le Directeur du Domaine Urbain, pour attester de ce qu'elle est bien attributaire desdits lots dont elle en est devenue propriétaire par arrêté de concession définitive n°15-4421/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO/KAM, en date du 18 septembre 2015;

Il est également constant que la défenderesse qui occupe cette parcelle, y a érigé de constructions dont la preuve du coût est fixé suivant rapport du Cabinet CARMES-1, Cabinet d'expertise immobilière, désigné par jugement avant dire-droit du 10 janvier 2018, à la somme de 83.000.000

F CFA;

Mais, il n'est pas contesté qu'exploitant une activité de construction et de vente immobilière, donc à des fins commerciales, la société BATI BO DESIGN a édifié des constructions sur la parcelle litigieuse sans y avoir été autorisée par l'administration encore moins, prendre le soin de chercher à savoir si ladite parcelle n'a pas déjà été attribuée ou n'est pas la propriété d'autrui alors qu'elle prétend exercer dans le domaine des promotions immobilières qui nécessitent une sécurité foncière ;

En outre, elle soutient qu'elle a acquis un ensemble de parcelle de terrain dont fait partie la parcelle litigieuse suivant un protocole d'accord en date du 16 Avril 2014, qui, à l'analyse, est un acte passé sous seing privé ;

Qu'ainsi, elle dit tenir ses droits immobiliers sur la parcelle litigieuse de cet acte ;

De plus, il est constant que la société BATI BO DESIGN n'a pu présenter un titre de propriété pouvant lui conférer le droit de faire de croire qu'elle se trouve dans une situation conforme à la loi et d'avoir conscience d'agir, sans léser les droits d'autrui, surtout qu'il apparait clairement du procès-verbal de la mise en état du 21 Décembre 2017, que même les terrains de substitution que cette dernière a proposés à la demanderesse n'ont pas de titre de propriété de sorte que lesdites propositions n'ont pu être prises, à juste titre, comme étant sérieuses ;

Il suit donc de tout ce qui précède que la société BATI BO DESIGN est un occupant sans droit ni titre, de mauvaise foi de sorte qu'il y a lieu de dire qu'elle est mal fondée à solliciter le paiement du coût des constructions érigées sur la parcelle appartenant à Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU ;

Sur la demande d'exécution provisoire

Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours motif pris de ce l'occupation injustifiée de sa parcelle l'empêche de la mettre en valeur et en titrer profit et qu'il y a urgence à lui permettre d'en jouir ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une

condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence.

En l'espèce, il a été jugé que la société BATI BO DESIGN est un occupant sans droit ni titre de la parcelle appartenant à Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU ;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à lui permettre de disposer de son bien dont elle a le titre de propriété depuis 2015;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours relativement au déguerpissement;

Sur les dépens

La société BATI BO DESIGN succombe à l'instance ;
Il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire-droit n°3700/2018 du 10 janvier 2018 ;

Déclare irrecevable, la demande de démolition formulée par Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU après l'ordonnance de clôture de la mise en état, n°1366/2017 du 21 Décembre 2017 ;

Au fond, dit les demandes en déguerpissement et de condamnation à des dommages et intérêts bien fondées ;

En conséquence, ordonne le déguerpissement de la société BATI BO DESIGN des lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village, d'une superficie de 1.600 m², appartenant à Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU

Condamne la société BATI BO DESIGN à payer à Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU la somme de cinq millions de francs (5.000.000F), à titre de dommages intérêts ;

df

Dit mal fondée la demande reconventionnelle de la société BATI BO DESIGN ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours, relativement au déguerpissement ;

Condamne la société BATIBO DESIGN aux dépens de l'instance ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



1,5% X 5000 00 = 75000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 04 OCT 2018
REGISTRE A. J. Vol... F°...
N° 1619 Bord sup. de
DEBET : *soixante quinze mille francs*
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre