

3007
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 02 MAI 2018**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0785/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 02/05/2018

Affaire :

Madame KOFFI AKISSI
VALENTINE
(SCPA KEBET & MEITE)

C/

La Société BATI BO DESIGN
(Cabinet N'GUETTA GERARD)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare l'action de madame KOFFI
AKISSI Valentine recevable;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de la
société BATIBO DESIGN de la parcelle
de terrain formant le lot n°25, îlot 102
du lotissement AKANDJE VILLAGE
qu'elle occupe tant de sa personne, de
ses biens que de tous occupants de son
chef ;

Ordonne la démolition, à ses frais, des
constructions par elle érigées sur ledit
lot ;

Condamne la société BATIBO DESIGN
à payer à madame KOFFI AKISSI
Valentine la somme de 3.000.000F
CFA à titre de dommages intérêts ;

Déboute madame KOFFI AKISSI
Valentine du surplus de ses demandes ;

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

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 02 MAI 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame TANO A. ISABELLE EPOUSE DIAPPONON,
Messieurs N'GUESSAN K. Eugène, KOUAKOU KOUADJO
LAMBERT et ADAMA COULIBALY, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU FLORAND**, Greffier;

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

Madame KOFFI AKISSI VALENTINE, née le 18 Décembre 1982 à
Bouaké, de nationalité Ivoirienne, Attachée Commerciale domicilié à
Abidjan-Cocody ;

Ayant fait élection de domicile en l'étude de son conseil, la Société
Civile d'Avocats KEBET & MEITE, Avocats à la cour y demeurant
Abidjan, Cocody les II plateaux, les vallons, Rue des jardins, face à
G4S SECURITE, Villa 418, 06 BP 1247 Abidjan 06, Tel : (225) 22 41
11 44, Fax : 22 41 11 44, Email scpakebet.meite@gmail.com ;

Demanderesse ;

D'une part,

Et

La Société BATIBO 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, Angré 7^{ème} tranche, Immeuble non
loin de Ex-kibio, 27 BP 1194 Abidjan 27, Tel : (225) 22 42 48 25
RCCM MODIFICATIF : N° CI ABJ-2016-M-11987 du 10/05/2017,
prise en la personne de son représentant légal Monsieur ASSOUMOU
KOUAME LEONARD, Gérant, Majeur, de nationalité Ivoirienne,
demeurant au siège de ladite société, ayant pour conseil Maître
N'GUETTA GERARD, Avocat à la cour d'appel d'Abidjan, 16 BP 666
Abidjan 16, 55 bdl clozel- immeuble SCI la réseve, 1^{er} étage face palais
de justice Abidjan-Plateau, tél : 20220261/20220263 Fax :
20223242.

Défenderesse comparant et concluant par les soins de son conseil
Maître N'GUETTA GERARD, Avocat à la cour d'appel d'Abidjan,

Défenderesse,



af

D'autre part

Enrôlé pour mardi le 27/02/2018 l'affaire a été appelée et renvoyée au 28/02/2018 pour attribution à la 3ème chambre A pour attribution puis renvoyée au 07/03/2018 pour toutes les parties ;

Le Tribunal ordonne une mise en état confiée au juge TANO A. ISAABELLE épouse DIAPPONON puis la cause a été renvoyée au 11/04/2018 pour être mis en état;

A cette date, le Tribunal a mis la cause en délibéré pour décision être rendue le 02/05/2018 ;

Advenue ladite audience, le Tribunal a vidé son délibéré.

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où 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 15 Février 2018, madame KOFFI AKISSI Valentine a fait servir assignation à la société BATIBO DESIGN, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 27 février 2018 aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Ordonner le déguerpissement de la société BATIBO DESIGN de son lot n°25, îlot 102 du lotissement AKANDJE VILLAGE qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

-Ordonner la démolition des constructions y édifiées aux frais de cette dernière ;

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de dix millions de francs (10.000.000F) CFA à titre de dommages-intérêts ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours;

-Condamner la société BATIBO DESIGN aux dépens dont distraction au profit de la SCPA KEBET et MEÏTE, avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, madame KOFFI AKISSI Valentine expose qu'elle est propriétaire du lot 825, îlot 102 du lotissement AKANDJE

VILLAGE DM 35540 pour l'avoir acquis des mains de la communauté villageoise d'AKANDJE VILLAGE ;

Elle ajoute qu'en vue de consolider ses droits sur ladite parcelle, elle a entrepris les démarches administratives requises, qui lui ont permis d'obtenir du Ministère de la Construction, de l'assainissement et de l'Urbanisme, la lettre n°5267/SP.BING/DOM du 28 juin 2013 lui attribuant cette parcelle;

Elle souligne que cependant, dans le courant du mois de mai 2016, elle a constaté des travaux de défrichage de son terrain et après investigations, elle a découvert que la société BATIBO DESIGN s'y est installée pour y construire divers bâtiments alors qu'elle ne lui en a pas donné l'autorisation ;

Elle fait également noter malgré ces démarches amiables pour obtenir l'arrêt des travaux entrepris, la société BATIBO DESIGN a poursuivi ses travaux sans son consentement, en violation de son droit de propriété ;

Aussi, lui a-t-elle adressé un courrier en date du 22 mai 2017 et en réponse, monsieur ASSOUMOU KOUAME Leonard, Gérant de la société BATIBO DESIGN a souhaité racheter son lot à la somme de 30.000.000 F CFA tout en lui proposant de lui verser un acompte de 20.000.000 F CFA en espèces le 11 août 2017 et de lui construire une villa sur l'un de ses lots pour un montant 10.000.000 F CFA ;

Malheureusement poursuit-elle, depuis lors, elle n'a reçu aucun paiement ni aucune suite à ses nombreuses relances et démarches amiables ;

Elle fait savoir que cette situation lui cause un réel préjudice résultant de l'impossibilité pour elle de mettre son lot en valeur ;

Estimant que la société BATIBO DESIGN occupe son terrain sans droit ni titre, elle en sollicite son déguerpissement tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, la démolition à ses frais des constructions y érigées et la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de dix millions de francs (10.000.000F) CFA à titre de dommages-intérêts, en réparation du préjudice subi par elle;

La société BATIBO DESIGN n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATIBO DESIGN a comparu;
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, madame KOFFI AKISSI Valentine sollicite le déguerpissement de la défenderesse de son terrain qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de dix un millions de francs (10.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts;

La demande de déguerpissement étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame KOFFI AKISSI Valentine a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur les demandes en Déguerpissement et en démolition

Madame KOFFI AKISSI Valentine sollicitent le déguerpissement de la société BATIBO DESIGN de son terrain ainsi que la démolition, à ses frais, des constructions par elle y érigées;

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 es 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 aux 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;

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, le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier, notamment de la lettre n°5267/SP.BING/DOM en date du 28 juin 20132 portant attribution du lot 825 ilot 102 du lotissement d'AKANDJE village que madame KOFFI AKISSI Valentine est attributaire du lot sus indiqué;

De ces mêmes pièces, il ne ressort pas la preuve que cette dernière a donné son accord à la défenderesse ou qu'il existe un lien juridique en vertu duquel celle-ci occupe ledit lot;

Cette occupation ne reposant donc sur aucun fondement légal ou

conventionnel et portant manifestement atteinte aux droits de madame KOFFI AKISSI Valentine qui n'y a pas donné son consentement, la société BATIBO DESIGN est donc un occupant sans droit ni titre de ce lot;

En outre, il est constant comme résultant des éléments du dossier notamment du courrier en date du 22 mai 2017, que la demanderesse a informé la défenderesse de ce qu'elle est attributaire du lot sur lequel elle a érigé des constructions et que cette dernière, sans contester son droit de propriété, a promis acheter ce lot sans s'exécuter, les parties ne s'étant pas accordées sur le prix de vente;

Il n'est pas non plus contesté que malgré ce défaut de contestation du titre de propriété de la demanderesse, la défenderesse continue de se maintenir sur ladite parcelle en ayant conscience de léser les droits de propriété de cette dernière, de sorte que sa mauvaise foi est établie;

Dans ces conditions, la société BATIBO DESIGN étant un occupant sans droit ni titre de la parcelle litigieuse et de mauvaise foi, le texte précité prescrivant la démolition des constructions édifiées sur la parcelle du propriétaire du sol aux frais du tiers, il y a lieu d'ordonner son déguerpissement de la parcelle de terrain formant le lot n°25, îlot 102 du lotissement AKANDJE VILLAGE qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que la démolition à ses frais, des constructions y érigées;

Sur la demande en paiement de dommages-intérêts

Madame KOFFI AKISSI Valentine sollicite la condamnation de la société BATIBO DESIGN à lui payer la somme de 10.000.000F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Aucun rapport contractuel n'existant entre les parties, cette demande est à analyser sur le fondement de l'article 1382 du code civil qui dispose que: *«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 par la demanderesse est 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 a été jugé que la défenderesse occupe la parcelle de terrain appartenant à la défenderesse sans son consentement;

Un tel agissement est constitutif de faute ;

La demanderesse explique son préjudice par l'immobilisation par

la défenderesse de sa parcelle sans qu'elle puisse en jouir librement notamment en la proposant à la vente à un autre acquéreur ;

Ainsi, il s'établit que c'est par le fait de la société BATIBO DESIGN que la demanderesse est privée de son bien immobilier, l'empêchant d'en disposer librement et d'en jouir;

Il en résulte manifestement pour cette dernière, un préjudice qu'il s'impose de réparer ;

Toutefois, s'agissant du quantum et tenant compte des circonstances de la cause, il y a lieu de le ramener à de justes proportions, soit à la somme de 3.000.000F CFA ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame KOFFI AKISSI Valentine partiellement fondé et de condamner la société BATIBO DESIGN à lui payer la somme de 3.000.000F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Sur l'exécution provisoire

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

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 défenderesse est un occupant sans droit ni titre de la parcelle appartenant à la demanderesse ;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à lui permettre de disposer de son

bien;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours, concernant le déguerpissement de la défenderesse du lot n°25, îlot 102 du lotissement AKANDJE VILLAGE qu'elle occupe et la démolition des constructions par elle y érigées ;

Sur les dépens

La société BATIBO DESIGN succombant ainsi, il y a lieu de la condamner dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de madame KOFFI AKISSI Valentine recevable;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de la société BATIBO DESIGN de la parcelle de terrain formant le lot n°25, îlot 102 du lotissement AKANDJE VILLAGE qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne la démolition, à ses frais, des constructions par elle érigées sur ledit lot ;

Condamne la société BATIBO DESIGN à payer à madame KOFFI AKISSI Valentine la somme de 3.000.000F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Déboute madame KOFFI AKISSI Valentine du surplus de ses demandes ;

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. /.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

N° 00282718

O.F. : 8.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 29 JUIN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 50
N° 1041 Bord 357
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement au Timbre