

24.010

DLNB
NO 16
DU 08/01/2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail
COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

ARRET CIVIL
DE DEFAUT

4^{ème} CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 08 JANVIER 2019

AFFAIRE:

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4^{ème} Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi huit janvier deux mille dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

**M. JOEL ANDRE GERARD
DERVAIN**
**Mme BEMMEL NEE
SUZANNE DERVAIN**

« SA JURISFORTIS »

Madame **APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE
LEPRY**, Présidente de Chambre, **PRESIDENTE**,

C/

Monsieur **GNAMBA MESMIN**
Madame **TOURE BIBA EPOUSE OLAYE**, Conseillers
A la Cour, **MEMBRES**,

**PASTEUR ESSINKA
ALFRED**

Avec l'assistance de Maître **DJO LOU NAYE EPOUSE
KOFFI BRIGITTE**, **GREFFIER**,

**Me SERGE PAMHILLE
NIAHOUA**

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;



**ENTRE : MONSIEUR JOEL ANDRE GERARD
DERVAIN**, né le 30 octobre 1954 à Paris, Economiste,
de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Riviera.
MADAME BEMMEL NEE SUZANNE BERTHE, née le
17 septembre 1960 à Paris, informaticienne, de nationalité
ivoirienne, demeurant aux Etats –Unis d'Amérique.
Tous ayants droit et héritiers de **MADAME TAI MARIE
BERTHE**.

APPELANTS

Représentés et concluant par **LA SA JURISFORTIS**,
Avocat à la cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : LE PASTEUR ESSINKA ALFERD, pasteur de
l'Eglise Temple Evangélique de l'Alliance International,

**GROSSE
EXEMPTION**
Delivrée le 21/01/19
à Me Serge Pamhille

**né le 20 mars 1968 à Divo, de nationalité ivoirienne,
domicilié à Abidjan Yopougon.**

INTIME

Représenté et concluant par MAITRE SERGE
PAMPHILE NIAHOUA, Avocat à la cour, son conseil ;

D'AUTRE PART

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

FAITS : LE TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN PLATEAU, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N°1284 CIV 3eme F du 05 DECEMBRE 2016 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 13 mars 2017 **MONSIEUR JOEL ANDRE GERARD DERVAIN ET MADAME BEMMEL NEE SUZANNE BERTHE** déclarent interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné **LE PASTEUR ESSINKA ALFERD** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 05 mai 2017 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 562 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 13 Novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 18 décembre 2018, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 08 janvier 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 08 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du ministère public du 13 juin 2017 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 13 mars 2017, Joël André Gérard DERVAIN et BEMMEL née Suzanne DERVAIN, tous ayants droit de feu TAI Marie Berthe, ont relevé appel du jugement civil contradictoire n°1284 CIV 3^{ème} F rendu le 05 décembre 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui les a condamnés à payer à monsieur ESSINKA Alfred, la somme de quinze millions (15.000.000) de francs CFA à titre de remboursement d'impenses ;

Les appelants expliquent au soutien de leur recours, sur les faits, qu'ils ont autorisé, courant année 2001, monsieur ESSINKA Alfred à réaliser la construction précaire d'un hangar pour les cultes de son église sur leur terrain situé à Marcory, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 50 000 F CFA, révisé et porté à 100.000 F CFA en 2003 ;
Ils précisent qu'en considération de la précarité des constructions projetées, les parties avaient convenu que ledit hangar leur reviendrait sans frais ni indemnités selon les conditions suivantes :

-renonciation à un an de loyer ;

-loyer mensuel de cent mille (100 000) francs, revu à la baisse à cinquante mille (50 000) francs CFA ;

Par la suite, poursuivent-ils, monsieur ESSINKA Alfred ayant été expulsé en exécution d'un arrêt confirmatif n°991 du 22 octobre 2004 de l'ordonnance de référé n°1031 rendue le 23 février 2004, qui a ordonné son expulsion desdits lieux pour non-paiement de loyers et condamné au paiement desdits loyers, il les assigné en remboursement de ces impenses devant le tribunal d'Abidjan-Plateau, qui a rendu la décision querellée ;

En droit, ils font grief à ce tribunal, pour se déterminer ainsi, d'avoir motivé sa décision sur les dispositions de l'article 555 du code civil, en retenant qu'aucun contrat de bail n'avait lié les parties avant la construction de l'ouvrage litigieux pour conclure à la qualité de tiers de bonne foi de l'intimé et ensuite les condamner, par application de ce texte, à lui rembourser la somme sus indiquée, alors que celui-ci n'est pas applicable dans le cas où les parties ont, comme en l'espèce, réglé le sort de ces impenses dans leur contrat ;

En effet, développent-ils, le premier juge ne peut nier l'existence d'un contrat entre les parties avant la construction dont s'agit pour reconnaître le bénéfice de la qualité de tiers de bonne foi

à l'intimé et déclarer au même moment que celui-ci l'avait réalisée avec l'accord de leur mandataire, car est tiers au sens de l'article 555 précité, la personne qui s'est installée de manière fortuite sur la propriété d'autrui, de bonne foi parce qu'elle s'en croit elle-même légitimement propriétaire ; il ne s'agit donc pas d'une personne occupante d'un terrain en vertu d'un contrat en général conclu avec le propriétaire, qu'il soit verbal ou écrit ;

Ainsi, la jurisprudence admettant que « *L'article 555 régit uniquement le cas où, les constructions ont été édifiées sur un terrain par un tiers, c'est-à-dire par une personne qui n'est pas avec le propriétaire du terrain dans les liens d'un contrat se référant spécialement aux constructions, plantations ou travaux* » ou encore que « *lorsque les travaux ont été effectués en vertu d'une convention ou de tout autre acte faisant la loi des parties* », le tribunal en l'appliquant en la cause, bien que les parties avaient réglé le sort des impenses litigieuses, a manifestement violé ce texte ou en a fait une mauvaise application, en sorte que sa décision devra être infirmée en ces dispositions critiquées par eux ;

En réponse, l'intimé allègue que les appelants ayant, après son expulsion, reloué la construction dont s'agit, édiflée par lui, à une autre communauté religieuse dénommée « Le Rocher des Siècles » qui l'occupe à ce jour, pour obtenir remboursement des fonds investis dans la mise en valeur de ce site, qui était naguère un dépotoir et un nid de bandits, il les assigné devant le tribunal en remboursement d'impenses, lequel pour éclairer sa lanterne, a ordonné une mise en état, au cours de laquelle une expertise immobilière ordonnée a évalué ces impenses à la somme de 26.681.160 F CFA ;

Sur la base de cette expertise, il a rectifié ses prétentions initiales tendant au paiement de la somme de 20 159 860 F CFA, mais le tribunal, estimant que le rapport d'expertise était contesté par les appelants, a partiellement fait droit à son action en les condamnant au paiement que de la somme forfaitaire de 15 000 000 F CFA ;

Formant appel incident pour obtenir le paiement de l'entièreté de la somme fixée à dire d'expert, il relève, sur la contestation de l'expertise, que les griefs formulés contre le rapport d'expertise ne sont pas fondés, et pour cause :

-en premier lieu, les appelants, qui du reste, n'ont comparu aux différentes audiences dans les litiges les ayant opposés, que représentés par leur conseil, lequel a toujours soutenu qu'ils étaient absents, invoquent un moyen fallacieux en prétendant qu'ils n'étaient pas présents au cours de l'expertise, pour plaider la violation d'un principe du contradictoire, alors que leur conseil les avait représenté ;

-en second lieu, c'est vainement qu'ils prétendent encore qu'ils n'avaient pas eu communication préalable du rapport d'expertise pour présenter leurs observations, avant son dépôt au greffe du tribunal, d'autant que selon la procédure qui s'applique en la matière, les observations sont reçues après ce dépôt et non avant ;

Dès lors, il argue que le tribunal a rejeté à tort les conclusions de l'expertise en cause, dont il a supporté les frais, alors qu'il aurait dû ordonner une contre-expertise à la charge des appelants ;

Sur le fond du litige, monsieur ESSINKA Alfred affirme que les appelants excipent de l'inapplication de l'article 555 du code civil en s'appuyant sur une position de la jurisprudence,

qui, si elle a prévalu à un moment donné, a évolué, étant entendu qu'à ce jour, la jurisprudence n'exclut l'application de cet article au contrat que lorsque le sort des impenses a été réglé par celui-ci, autrement dit, si le sort des impenses n'a pas été réglé par le contrat, celles-ci demeurent régies par ce texte ;

Ce faisant, les appelants, qui persistent en leurs prétentions selon lesquelles le sort des impenses en cause a été réglé par le contrat conclu avec son église et lui aux conditions sus évoquées, n'ayant pu produire l'accord énonçant ces stipulations, la Cour sollicitera de leur part, la production de cet accord pour taire toute contestation, à défaut, elle constatera tout comme le tribunal que cet accord n'existe pas, et infirmant ce jugement en ses énonciations qui lui sont défavorables, les condamnera à lui payer la somme de 26 681 160 F CFA ;

Le ministère public, à qui le dossier de la procédure a été communiqué, a conclu qu'il plaise à la Cour, confirmer le jugement attaqué ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont fait valoir leurs moyens par le canal de leur avocat respectif ;
Qu'il y a lieu de dire que la décision est contradictoire ;

Sur la recevabilité des appels

Considérant que l'appel principal des consorts DERVAÏN et celui incident de monsieur ESSINKA Alfred ayant été formés conformément aux prescriptions légales sont recevables ;

Au fond

Sur la demande en remboursement d'impenses

Sur l'application de l'article 555 du code civil

Considérant qu'aussi bien les appelants que l'intimé sollicitent que la Cour infirme le jugement querellé en ses dispositions critiquées par eux, les premiers, pour déclarer mal fondée la demande en remboursement d'impenses et le second, pour obtenir paiement de la somme de 26.681.160 F CFA correspondant à la valeur desdites impenses estimée à dire d'expert ;

Que pour ce faire, les parties se disputent sur l'application en la cause de l'article 555 du code civil sur le fondement duquel le premier juge a rendu la décision querellée ;

Qu'à cet égard les appelants font grief au premier juge d'avoir, pour retenir l'application de ce texte, admis qu'il n'existait pas de contrat entre les parties avant les constructions litigieuses pour reconnaître le bénéfice de la qualité de tiers de bonne foi à l'intimé et déclarer au même moment que celui-ci les avait réalisées avec l'accord de leur mandataire, alors que les parties avaient conclu un contrat qui avait réglé le sort desdites constructions ;

Qu'ils précisent que les parties avaient, tenant compte de la précarité desdites constructions, convenu que celles-ci leur reviendraient sans frais ni indemnités selon les conditions suivantes :
-renonciation à un an de loyer ;
-loyer mensuel de cent mille (100 000) francs, revu à la baisse à cinquante mille (50 000) francs CFA ;

Considérant que l'intimé s'oppose à cette prétention, arguant que les appelants n'ayant pas rapporté la preuve de l'existence d'un contrat ayant stipulé ces conditions pour régler le sort des impenses, l'article 555 susdit devait s'appliquer ;

Considérant qu'il est de principe que, lorsque les parties sont liées par un bail, l'article 555 est applicable aux rapports entre propriétaires et locataires à défaut de convention contraire, et pour que ses dispositions soient écartées, il faut qu'il existe entre le bailleur et le locataire une convention réglant la propriété de la construction ou l'indemnisation du locataire ;

Or, considérant que s'il est constant que les parties ont été liées par un contrat de bail avant même l'édification des constructions, objet du litige, contrairement à ce qui a été déclaré par le premier juge, ce bail étant verbal, il n'est pas prouvé par les appelants que celui-ci ait réglé le sort de ces impenses, puisque l'intimé conteste que de telles conditions aient été convenues ;

Qu'en conséquence, il convient de dire que l'article 555 du code civil trouve à s'appliquer ;

Considérant que selon les dispositions de ce texte, lorsque les constructions ont été faites par un tiers de bonne foi, le propriétaire du fonds ne peut exiger leur suppression, il ne pourra que rembourser à celui-là soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent ces constructions ;

Qu'en l'espèce, les constructions dont s'agit ayant été édifiées par l'intimé avec l'autorisation des appelants, propriétaires du terrain, il s'ensuit qu'il est un tiers de bonne foi, en sorte qu'ayant été expulsé desdites constructions ainsi qu'il résulte des éléments du dossier, il a droit au remboursement de la valeur de ces constructions, conformément à l'article 555 ci-dessus ;

Que dès lors, l'appel des consorts DERVAIN étant mal fondé, il y a lieu de les en débouter pour confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a décidé du remboursement de ces impenses ;

Sur le montant du remboursement

Considérant que monsieur ESSINKA Alfred demande, sur la base des conclusions de l'expertise ordonnée par le premier juge, la condamnation des appelants à lui payer le montant de 26.681.160 F CFA fixé par l'expert, et reproche audit juge, d'avoir rejeté l'évaluation faite par lui au seul motif que son rapport était contesté par les appelants, alors que leurs moyens de contestation n'étaient pas fondés, encore qu'ils n'avaient pas sollicité de contre-expertise ;

Que cependant, s'il est vrai que les conjoints DERVAIN, pour avoir été représentés au cours de l'expertise par leur avocat et avoir eu la possibilité de faire leurs observations sur ledit rapport devant le tribunal, sont mal venus à invoquer le non-respect du contradictoire et, par suite la nullité du rapport en cause, il n'en demeure pas moins que cette expertise, réalisée en 2015, n'a pas tenu compte, dans l'évaluation, de l'état de vétusté des constructions, alors que celles-ci ont été édifiées en 2001 ;

Que ce faisant, l'article 555 prescrivant que l'estimation doit se faire à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent les constructions, en ne prenant pas en compte ces facteurs, l'expert n'a pas fait une juste évaluation desdites impenses, de sorte qu'il échet de rejeter ses conclusions, en application de l'article 75 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui dispose que « *L'avis de l'expert ne lie pas le tribunal* » ;

Qu'au surplus, l'intimé, qui avait initialement réclamé la somme de 20 159 860 F CFA comprenant la valeur du mobilier garnissant les lieux loués, en ne faisant pas appel principal du jugement en cause, avait entendu acquiescer à cette décision, en sorte qu'en greffant son appel incident, formé longtemps après, à l'appel principal interjeté par les conjoints DERVAIN, n'établit pas en quoi cette décision n'avait pas suffisamment réparé son préjudice ;

Considérant qu'il est constant que les appelants ont reloué les constructions dont s'agit à une autre église qui leur paie des loyers depuis l'expulsion de l'intimé des lieux par lui édifiées par ordonnance de référé n°1031 du 23 février 2004, exécutée le 08 septembre 2005, tel qu'établi par les pièces du dossier ;

Que dans ces conditions, au regard de l'ensemble de tout ce qui précède, il convient de dire que la somme de 15 000 000 F CFA à laquelle le tribunal a arbitré le montant de l'indemnité compensatrice due à l'intimé à titre de remboursement de ses impenses, apparaît être une juste réparation ;

Qu'il sied, approuvant ce point de sa décision, de débouter l'intimé de son appel incident comme étant mal fondé également pour confirmer le jugement déféré ;

Sur les dépens

Considérant que les parties succombant sur leurs chefs respectifs de demande, elles supporteront les dépens, chacune pour moitié ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

Déclare les appels principal de Joël André DERVAIN et BEMMEL née Suzanne DERVAIN et incident de monsieur ESSINKA Alfred recevables ;

Les y dit mal fondés et les en déboute ;

Confirme le jugement attaqué ;

Fais masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par les parties à concurrence de moitié pour chacune d'elles ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier./.



N 200282813

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 21 MAI 2019

REGISTRE A. J. Vol. 88 F. 40

N° 225 Bord 83 / 274

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

