

N° 731
DU 18/06/2019

18 JUILLET 2019

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
& DE DEFAULT

AUDIENCE DU MARDI 18 JUIN 2019

5^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

La cinquième chambre civile et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du mardi dix-huit Juin deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame GILBERNAIR B. JUDITH, Président de Chambre, Président ;

Monsieur IPOU K. JEAN BAPTISTE et Madame KAMAGATE NINA née AMOATTA, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître KOUMA ADAMA, Greffier ;

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

AFFAIRE :

Madame HAIFA ZEIN
épouse FAWAZ & 05
autres tous ayants droit
de feu GABRIS Mariam
Ibrahim
(SCPA NAMBEYA-
DOGBEMIN & ASSOCIES)

ENTRE : 1/Madame HAIFA ZEIN épouse FAWAZ, née le 13 Mars 1949 à Agboville, de nationalité ivoirienne, Secrétaire de Direction, domiciliée à Nice (France) ;

2/Monsieur ZEIN ISSAM, né le 05 mai 1950 à Agboville, de nationalité ivoirienne, Directeur de société, domicilié à Abidjan-Marcory Résidentiel ;

3/Madame ZEIN OIPHA, née le 15 Juillet 1953 à Agboville, de nationalité ivoirienne, ménagère, domiciliée à Abidjan ;

4/Madame ZEIN CHAADIA épouse GUICHARD née le 30 Janvier 1955 l'hôpital d'Agboville, Fonctionnaire du Ministère de la Justice en France, de nationalité ivoirienne, demeurant au 79, Rue Crozatier 75012 PARIS en France ;

5/Madame FERAL ZEIN, née le 12 Avril 1959 à Agboville, de nationalité ivoirienne, Institutrice, domiciliée à KHRAYEB dans le Département de Saïda dans le LIBAN Sud ;

6/Monsieur ZEIN HASSAN né le 13 Mai 1961 à la maternité d'Abgboville, de nationalité ivoirienne, commerçant domicilié à Abidjan Cocody Angré ;



grosse de linée
le 18/06/2019 à Mme HAIFA ZEIN
épouse Fawaz

Tous ayants droit de feu GABRIS Mariam Ibrahim ;

APPELANTS ;

Représentés et concluant par la SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour, leur Conseil ;

D'UNE PART ;

Et : 1/La **SOCIETE IVOIRIENNE DE PARTICIPATION ET D'ETUDES « IPE »**, Société anonyme ayant son siège social sis à Abidjan, 01 BP 3751 ABIDJAN 01 ;

INTIMEE

Non représentée, non comparant, non concluant, ni personne pour elle ;

2/Madame **CORREA AHOUA**, née le 12/12/1968 à Loviguié, de nationalité ivoirienne, Commerçante, demeurant à Agboville ;

INTIMEE

Non comparant, non concluant, citée à sa personne ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni 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 : La Section de Tribunal d'Agboville statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement Civil contradictoire N° 319 du 07 Décembre 2016, enregistré à Agboville le 02 Février 2017 (Reçu : 18000 F) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par acte d'appel en date du 05 Mai 2017, madame HAIFA ZEIN épouse FAWAZ & 05 autres, tous ayants droit de feu GABRIS Mariam Ibrahim, ayant pour Conseil la SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN & ASSOCIES, Avocats à la Cour, déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné la Société ivoirienne de participation et d'études

« IPE » et madame CORREA AHOUA, à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du Vendredi 26 Mai 2019, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 690 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le Mardi 27 Novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère public à qui le dossier a été communiqué le 26 Décembre 2018, à requis qu'il plaise à la cour ;

Déclarer les ayants droit de feu GABRIS Mariam recevables en leur action ;

Les y dire bien fondés ;

Reformant partiellement le jugement ;

Déclarer IPE et CORREA AHOUA solidairement responsables ;

Ordonner la démolition des édifices réalisés par la société IPE et CORREA AHOUA jusqu'à la limite de leur titre foncier sous le contrôle et l'expertise de la Direction Régionale de la construction chargée de délimiter les deux titres de propriété ;

Ordonner l'expulsion de IPE et CORREA AHOUA des espaces litigieux tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

Statuant de nouveau

Condamner solidairement la société IPE et CORREA AHOUA à payer la somme 63.538.750 francs à titre de dommages et intérêts.

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 Mardi 18 Juin 2019 ;

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

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 05 mai 2017, mesdames Haifa ZEIN épouse FAWAZ, ZEIN Oipha, ZEIN Chaadia épouse GUICHARD, madame Ferial ZEIN, messieurs ZEIN Issam et ZEIN Hassan ont relevé appel du jugement n° 319 rendu le 07 décembre 2016 par le Tribunal de la section d'Agboville lequel en la cause a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

-Déclare les ayants-droit de feu GABRIS Mariam à savoir Haifa ZEIN épouse FAWAZ, ZEIN Issam, ZEIN Oipha, ZEIN Chaadia, Ferial ZEIN, ZEIN Hassan recevables en leur action ;

-Les y dit partiellement fondés ;

-Prononce la mise hors de cause de dame CORREA Ahoua ;

-Ordonne la démolition des édifices réalisés par la société IPE jusqu'à la limite de leur titre foncier sous le contrôle de l'expertise de la Direction Régionale de la Construction chargée de délimiter les deux titres de propriété ;

-Condamne la société IPE à payer la somme de 3.000.000 francs au titre des dommages et intérêts ;

-Ordonne son expulsion des espaces litigieux tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

-Condamne la société IPE aux dépens ; »

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit en date du 08 juillet 2016, mesdames Haifa ZEIN épouse FAWAZ, ZEIN Oipha, ZEIN Chaadia épouse Guichard, Ferial ZEIN, messieurs ZEIN Issam et ZEIN Hassan ont servi assignation à la société ivoirienne de participation et d'études en abrégé IPE et madame CORREA Ahoua aux fins de voir ordonner la démolition de toutes constructions par eux érigées et leur expulsion des lieux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, ainsi que leur condamnation solidaire à leur payer la somme de 63.538.750 francs à titre des dommages et intérêts justifiée comme suit :

-3.500.000 francs au titre des constructions détruites ;

-37.800.000 francs au titre de la perte de la contre valeur locative de constructions détruites ;

-7.500.000 francs au titre des coûts nécessaires à la reconstruction des bâtiments détruits ;

-3.468.750 francs au titre de la perte pour les héritiers des loyers échus et impayés que monsieur AHOUA Boa Justin, le locataire a cessé de leur verser du fait des troubles de madame CORREA Ahoua ;

-5.400.000 francs pour l'usage frauduleux de la fosse septique pendant 15 années ;

-850.000 francs au titre des frais de nettoyage de l'arrière cour ;

-2.520.000 francs au titre de l'utilisation du bâtiment E pendant 03 années ;

Ils sollicitent également l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que madame CORREA Ahoua et la société IPE ont empiété sur leur parcelle constituée du lot n°24 faisant l'objet du titre foncier n°5024 d'une superficie de 980 m² en y érigeant des constructions après avoir détruit les leurs aux motifs qu'elles seraient propriétaires d'une partie des lieux ;

Ils signalent que le rapport de l'expertise ordonnée par décision de justice pour délimiter leur parcelle a établi que la société IPE et madame CORREA Ahoua ont empiété sur leur superficie ;

Ils versent au dossier un état foncier, un procès-verbal de l'état des lieux en date du 27 juin 2013 et le rapport du ministère de la construction du logement de l'assainissement et de l'urbanisme d'Agboville ;

Ils demandent au Tribunal de faire droit à leur action ;

Les défendeurs n'ont pas conclu ;

Le Ministère public a conclu ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a mis hors de cause madame CORREA Ahoua faisant valoir que la preuve de son implication n'est pas rapportée, mais a relevé que la société IPE a réalisé des édifices sur la parcelle attribuée aux consorts ZEIN, les empêchant de jouir de la pleine propriété de leur bien, puis a ordonné la démolition de ses infrastructures et ce, en application de l'article 555 du code civil ;

Le Tribunal a en outre, sur le fondement de l'article 1382 du code civil retenu que la société IPE a commis une faute pour avoir empiété sur la parcelle des demandeurs en démolissant les édifices qui s'y trouvaient, leur interdisant ainsi l'accès aux puits et fosses septique, ce qui leur a causé un préjudice qui mérite réparation ;

Il a toutefois estimé que le montant de 63.538.750 francs réclamé pour la réparation du préjudice est excessif et l'a ramené à de justes proportions en condamnant la société IPE à payer la somme de 3.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

En cause d'appel, madame Haifa ZEIN épouse FAWAZ et autres, tous héritiers de feu GABRIS Mariam, par le biais de leur conseil la SCPA Nambeya -Dogbemin & Associés, reprochent au Tribunal d'avoir mis hors de cause madame CORREA Ahoua ;

Ils estiment qu'en décidant ainsi, le Tribunal a violé les dispositions de l'article 544 du code civil,

puisque madame CORREA Ahoua les a troublé dans la jouissance paisible de leur parcelle ;

Ils expliquent que madame CORREA Ahoua se disant propriétaire de leur parcelle a empêché leur locataire monsieur AHUA Boa Justin de profiter en toute quiétude du magasin qu'il loue et que ce dernier sous ce prétexte a refusé de payer les loyers, cumulant des arriérés d'un montant de 4.656.205 francs ;

Poursuivant, ils font observer que madame CORREA Ahoua et la société IPE ont détruit leurs locaux (bâtiment A, B, D) d'une valeur de 3.500.000 francs, les privant, depuis le mois de janvier 2001, des loyers d'un montant mensuel de 70.000 francs ; Ils fixent le montant de leur perte à la somme de 37.800.000 francs ;

Ils évaluent en outre le coût de la reconstruction des bâtiments détruits à la somme de 7.500.000 francs et les loyers échus et impayés de leur locataire monsieur AHOUA Boa Justin ainsi que les frais de procès à la somme de 3.468.750 francs ;

Ils font savoir que le 26 juin 2013, madame CORREA Ahoua sans autorisation, a fracturé les portes du bâtiment E construit par leur défunt père ZEIN Mohamed, et utilise le local depuis trois années leur causant un préjudice qu'ils estiment à la somme de 2.500.000 francs ;

Les appelants réclament aussi pour le nettoyage de l'arrière-Cour, qu'occupent illégalement les intimés et qui est devenu un dépôt, la somme de 850.000 francs ;

Ils signalent que depuis une quinzaine d'années, les intimés utilisent frauduleusement leurs fosses septiques pour laquelle ils sollicitent la somme de 5.400.000 francs à titre de compensation ;

Ils concluent que le rapport d'expertise en date du 22 janvier 2016 fait ressortir l'implication de madame CORREA Ahoua, et demandent à la Cour de retenir qu'elle est responsable au même titre que la société IPE des destructions et de les condamner solidairement au paiement de la somme de 63.538.750 francs à titre des dommages et intérêts ;

Madame CORREA Ahoua et la société IPE n'ont pas conclu ;

Le Ministère Public a conclu qu'il plaise à la Cour, condamner solidairement la société IPE et madame CORREA Ahoua à payer la somme de 63.538.750 francs à titre de dommages et intérêts ;

La Cour a provoqué les observations des parties sur l'annulation de la décision au motif que le Tribunal n'a pas statué sur l'expulsion ordonnée dans le dispositif de la décision ;

Les parties n'ont fait aucune observation ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

1-Sur le caractère de la décision

Considérant que la société IPE n'a pas été régulièrement assignée ;

Qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard et contradictoirement à l'encontre de madame CORREA Ahou, assignée à personne ;

2-Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que par exploit d'huissier en date du 05 mai 2017, madame Haifa ZEIN épouse FAWAZ, monsieur ZEIN Issam, mesdames ZEIN Oipha, ZEIN Chaadia épouse Guichard, madame Ferial ZEIN, monsieur ZEIN Hassan ont relevé appel du jugement n° 319 rendu le 07 décembre 2016 par le Tribunal de la section d'Agboville ;

Qu'à défaut de signification, leur appel relevé dans ces conditions est recevable pour être intervenu dans les forme et délai légaux ;

AU FOND

Sur l'annulation du jugement entrepris pour omission de statuer

Considérant qu'il est constant comme résultant du jugement querellé que le Tribunal a ordonné l'expulsion de la société IPE dans le dispositif de la décision sans avoir analysé cette demande dans les motifs ;

Qu'elle a donc omis de statuer sur la demande en expulsion sollicitée par madame Haifa ZEIN et autres ;

Qu'il y a lieu en conséquence d'annuler le jugement querellé et d'évoquer ;

SUR EVOCATION

Sur la recevabilité de l'action

Considérant que mesdames Haifa ZEIN épouse FAWAZ, ZEIN Oipha, ZEIN Chaadia épouse Guichard, Ferial ZEIN, messieurs ZEIN Issam et ZEIN Hassan, tous ayants droits de feu GABRIS Mariam ont introduit leur action conformément aux prescriptions légales ;

Qu'il y a lieu de la recevoir ;

Sur la demande en démolition des constructions érigées par madame CORREA Ahoua et la société IPE

Considérant que les appelants sollicitent la démolition des constructions réalisées par les intimés ;

Considérant que l'article 555 du code civil 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 ; »

Considérant en l'espèce, qu'il résulte du rapport de l'expert que madame CORREA Ahoua et la société IPE ont empiété sur le TF 5094, propriété de madame GABRIS MARIAM d'une superficie de 980 m² en construisant les bâtiments A, B, C, E et D qu'ils exploitent à des fins personnelles ;

Que les propriétaires du fond que sont les ayants droits de madame GABRIS MARIAM sont en droit de solliciter la démolition à leurs frais de ces constructions et ouvrages érigées sur leur parcelle ;

Qu'il y a lieu en conséquence de faire droit à ce chef de demande ;

Sur l'expulsion de madame CORREA Ahoua et de la société IPE

Considérant qu'il est constant comme résultant de l'Etat Foncier n°55823/2010 du 08 septembre 2010, que le terrain, objet du titre foncier n°5094 est la propriété de feu GABRIS MARIAM, dévolue par voie successorale aux appelants qui ont justifié de leur qualité d'ayants droit par la production de l'acte de notoriété N°212 du 25 août 2010 ;

Qu'il ressort également du rapport d'expertise du 22 janvier 2016 que la société IPE et madame CORREA Ahoua qui occupent la parcelle TF 10285 ont empiété sur la parcelle TF 5094 voisine sans autorisation des propriétaires ;

Qu'il convient de faire droit à la demande des appelants en ordonnant l'expulsion de madame CORREA Ahoua et de la société IPE de la parcelle empiétée sur le lot N°24 du titre foncier N°5094 qu'ils occupent sans droit ni titre, et ce, dans les limites déterminées dans les rapports d'expertise ;

Sur la condamnation solidaire des intimés au paiement des dommages et intérêts

Considérant que les appelants sollicitent la condamnation solidaire des intimés au paiement de la somme de 63.538.750 francs à titre des dommages et intérêts pour la réparation de leur préjudice;

Considérant qu'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 ; »

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier notamment du rapport en date du 22 janvier 2016, que la société IPE et madame CORREA Ahoua ont causé des dommages aux ayants droit en empiétant sur leur parcelle après avoir détruit leurs constructions pour ériger des bâtiments qu'ils exploitent ;

Qu'il résulte également du procès-verbal du 27 juin 2013, que madame CORREA Ahoua a fracturé la porte du magasin occupé par le locataire des appelants alors qu'elle ne détient aucun droit sur ledit bâtiment ;

AU FOND

Annule le jugement querellé ;

EVOQUANT

Déclare recevable l'action de mesdames Haifa ZEIN épouse FAWAZ, ZEIN Oïpha, ZEIN Chaadia épouse GUICHARD, Ferial ZEIN, messieurs ZEIN Issam et ZEIN Hassan, tous ayants droit de feu GABRIS Mariam Ibrahim;

Les y dit partiellement fondés ;

Ordonne la démolition de toutes les constructions édifiées par la société IPE et madame CORREA Ahoua, à leur frais, sur la parcelle empiétée, faisant partie du lot N° 24 objet du titre foncier N°5094 de la circonscription foncière de Bingerville appartenant aux appelants;

Ordonne l'expulsion de la société IPE et de madame CORREA Ahoua, de la parcelle querellée, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

Condamne solidairement la société IPE et madame CORREA Ahoua à payer aux appelants, la somme de 10.000.000 francs à titre des dommages et intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Condamne la société IPE et madame CORREA Ahoua solidairement aux dépens de l'instance.

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 ;

ENREGISTRE A ABIDJAN

Le 09/09/2014

REGISTRE A.J.V. 45 F° 67

N° 1387 Bord 5191 05

Reçu: sept dix mille francs

Le Receveur

GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

Que les agissements de madame CORREA Ahoua et de la société IPE ont causé des préjudices aux intimés qui n'ont pas pu jouir paisiblement de la totalité de leur parcelle et ont aussi été privés de leurs loyers;

Qu'il convient en conséquence de les condamner à réparer les dommages résultant de leur fait, par le paiement de dommages et intérêts ;

Considérant cependant que le montant de 63.538.750 francs réclamé à ce titre est excessif ;

Qu'il y a lieu de le ramener à de justes proportions en condamnant solidairement madame CORREA Ahoua et la société IPE à leur payer la somme de 10.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Sur l'exécution provisoire

Considérant que les arrêts de la Cour sont exécutoires ;

Qu'il n'y a donc pas lieu à exécution provisoire ;

Sur les dépens

Considérant que madame CORREA Ahoua et la société IPE succombent à l'instance ;

Qu'il convient de mettre les dépens, solidairement à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de la société Ivoirienne de Participation et d'Etudes dite IPE et contradictoirement à l'encontre de madame CORREA Ahoua, en matière civile et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Reçoit mesdames Haifa ZEIN épouse FAWAZ, ZEIN Oipha, ZEIN Chaadia épouse GUICHARD, Ferial ZEIN, messieurs ZEIN Issam et ZEIN Hassan en leur appel relevé du jugement n° 319 rendu le 07 décembre 2016 par la section de Tribunal d'Agboville ;