

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°397/2019
N°398/2019

JUGEMENT ADD CONTRADICTOIRE
DU 10/04/2019

Affaire :

Madame KOUAKOU KOUMOIN
MONIQUE

C/

1- LA SOCIETE EVANS GROUP-CI

2-Madame BOUADOU épouse
GOSSELIN AKASSI ODILE

(Maître COMLAN SERGE PACÔME)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Ordonne la jonction des procédures RG
N°0397/2019 et RG N°0398/2019 ;

Déclare recevables l'action de madame
KOUAKOU Koumoin Monique, ainsi que la
demande reconventionnelle de la société
EVAN'S GROUP CI ;

Ordonne la mise hors de cause de madame
BOUADOU épouse GOSSELIN Akassi
Odile ;

Dit madame KOUAKOU Koumoin Monique
partiellement fondée en sa demande ;

Prononce la résiliation du contrat de bail à
construction du 11 Juillet 2016 la liant à la
société EVAN'S GROUP CI ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Avant dire droit

Sur la demande reconventionnelle

Ordonne une expertise immobilière à l'effet
d'évaluer les constructions érigées par la
société EVAN'S GROUP CI sur l'immeuble
litigieux ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du dix Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit
Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,
Président ;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA
EDJIKEME, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA
CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître AMALAMAN ANNE-MARIE,
Greffier ;

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

Madame KOUAKOU KOUMOIN MONIQUE, née le 1^{er}
janvier 1938 à Krayabo, de nationalité ivoirienne, domiciliée à
Abidjan Koumassi SICOI, lot n°499, laquelle élit domicile en
sa propre demeure ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

1- LA SOCIETE EVANS GROUP-CI, ayant son siège social
à Marcory carrefour Konankro, 01 BP 88 Abidjan 01, Tel : 21
22 30 00, prise en la personne de madame GOSSELIN en sa
qualité de représentante de ladite société, domiciliée en cette
qualité audit siège social, en ses bureaux ;

2-Madame BOUADOU épouse GOSSELIN AKASSI
ODILE, née le 23 novembre 1977 à Abidjan Treichville, de
nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Koumassi SICOI
2, près du complexe sportif, laquelle élit domicile en sa propre
demeure ;

Ayant pour conseil Maître COMLAN SERGE PACÔME,
Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan
cocody cité des arts, rue des bijoutiers bâtiment A, escalier A,
porte à gauche, 01 BP 5806 Abidjan 01, Tel : 22 48 22 99 ;

Défenderesses ;

D'autre part ;

Désigne pour y procéder monsieur AKA
AKA PAUL, ingénieur des TP, Cel : 07 10
20 10 /05 06 04 18 ;

Lui impartit un délai de trois (03) semaines
à compter de la notification de la présente
décision pour déposer son rapport
d'expertise ;

Met les frais de l'expertise à la charge de la
société EVAN'S GROUP CI ;

Dit que cette expertise sera réalisée sous le
contrôle du Juge ZUNON JOEL ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience
du 08 Mai 2019 pour le dépôt du rapport
d'expertise ;

Réserve les dépens.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 février 2019, la cause a
été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT
OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06
Mars 2019 pour être mise en délibéré;
La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 06 Mars 2019, la cause a été mise en délibéré
pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploits des 29 Janvier 2019, madame KOUAKOU
Koumoin Monique a fait servir assignation à la société EVANS
GROUP CI et à madame BOUADOU épouse GOSSELIN Akassi
Odile, d'avoir à comparaître, le 06 Février 2019, par-devant la
juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail à
construction les liant ;
- Prononcer en outre, l'annulation dudit contrat au motif
qu'il n'a pas été constaté par acte notarié ;
- Condamner solidairement la société EVANS GROUP CI
et madame BOUADOU épouse GOSSELIN Akassi
Odile, à lui payer la somme de 11.160.000 F CFA,
correspondant à la perte des loyers qu'elle percevait en
exploitant les constructions qu'elle avait érigées sur sa
parcelle de terrain ;
- Condamner également celles-ci, à lui payer

solidairement la somme de 25.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, madame KOUAKOU Koumoin Monique expose que par contrat du 11 Juillet 2016, elle a donné à bail à construction à la société EVANS GROUP CI, sa parcelle de terrain d'une superficie de 375 m² sise à Koumassi Inchallah, formant le lot N°444, objet du titre foncier N°29347 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;

Aux termes de cette convention, affirme-t-elle, les constructions à bâtir devaient être achevées dans un délai maximum de deux ans à compter de la signature du contrat, soit au plus tard, le 15 Juillet 2019 ;

Toutefois, elle fait noter que depuis la signature de cette convention jusqu'à ce jour, la défenderesse n'a réalisé aucune construction sur la parcelle de terrain, tel que cela ressort du procès-verbal de constat d'huissier de Justice établi le 03 Novembre 2018 ;

Face à cette situation, elle indique avoir dénoncé ladite convention, par courrier notifié à la société EVANS GROUP CI, le 28 Novembre 2018 ;

Elle prie donc la juridiction de céans de prononcer la résolution de cette convention, ou à défaut, son annulation, motif pris de ce qu'elle n'a pas été constatée par acte notarié ;

Tirant les conséquences de la rupture de cette convention, la demanderesse sollicite le déguerpissement de la défenderesse de la parcelle de terrain en cause ;

Poursuivant, madame KOUAKOU Koumoin Monique fait savoir que pour l'exécution du contrat en cause, la société EVANS GROUP a procédé à la démolition préalable de ses constructions, qu'elle avait bâties sur la parcelle de terrain louée ;

Lesquelles constructions, lui génèrent des revenus locatifs ;

En effet, elle prétend que les loyers qu'elle aurait pu encaisser depuis la démolition de ces constructions jusqu'à ce jour, s'élèvent à la somme de 11.160.000 F CFA ;

Ainsi, elle sollicite, sur le fondement de l'article 1149 du code civil, la condamnation solidaire des défenderesses à lui payer cette somme d'argent, à titre de manquement à gagner ;

En outre, se fondant sur les articles 1142 et 1147 du code civil,

elle sollicite leur condamnation solidaire à lui payer la somme de 25.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour inexécution contractuelle ;

Par ailleurs, madame KOUAKOU Koumoin Monique prie la juridiction de céans d'ordonner la démolition et l'enlèvement des constructions érigées par la demanderesse sur la parcelle de terrain louée

Enfin, elle sollicite sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire du présent jugement ;

En réplique, la société EVANS GROUP CI fait valoir qu'elle occupe la parcelle de terrain litigieuse en vertu d'un titre valable, notamment le contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 ;

Ainsi, estimant que la demanderesse ne peut valablement solliciter son expulsion des lieux loués, elle sollicite le rejet des demandes en déguerpissement et démolition formulée par cette dernière, comme étant mal fondées ;

Ensuite, la société EVANS GROUP CI déclare qu'elle n'a nullement manqué à ses obligations découlant du contrat de bail à construction à l'origine du litige ;

En effet, elle explique que conformément aux termes de ladite convention, elle a procédé au déguerpissement des personnes qui occupaient les lieux donnés à bail, ainsi qu'à la démolition des constructions qui y avaient été érigées ;

S'agissant de l'immeuble R+3 à construire, elle avance que son achèvement est prévu pour le mois de Juillet 2019, de sorte qu'à ce jour, madame KOUAKOU Koumoin Monique ne peut lui reprocher de n'avoir pas encore bâti ledit immeuble ;

Au vu de ce qui précède, elle prie la juridiction de céans de rejeter les demandes en résolution et en paiement de dommages et intérêts formulées par madame KOUAKOU Koumoin Monique, au motif qu'elles sont mal fondées ;

En outre, la défenderesse soutient que madame KOUAKOU Koumoin Monique a signé le contrat de bail sous seing privé, en connaissance de cause ;

Elle en déduit, qu'elle est mal venue à solliciter la nullité dudit acte, arguant qu'il n'a pas été constaté par acte authentique ;

Au vu de ce qui précède, elle sollicite le rejet de l'action de la demanderesse, comme étant mal fondée ;

Par ailleurs, elle prétend qu'elle a réalisé plusieurs travaux sur la parcelle de terrain objet du bail, se prévalant à ce titre, du procès-verbal d'huissier de Justice établi le 15 Février 2019 ;

Dès lors, elle affirme que dans le cas où la présente juridiction de céans prononcerait la rupture du contrat en cause, elle devra condamner, à titre reconventionnel, madame KOUAKOU Koumoin Monique à lui rembourser la somme de 10.000.000 F CFA, correspondant au cout des travaux qu'elle a réalisés ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur la jonction de procédures

En raison du lien de connexité existant entre les procédures RG N°0397/2019 et RG N°0398/2019, il y a lieu d'en ordonner la jonction ;

Sur le caractère de la décision

La société EVANS GROUP CI et madame BOUADOU épouse GOSSELIN Akassi Odile ont fait valoir leurs moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur la mise hors de cause de madame BOUADOU épouse GOSSELIN Akassi Odile

Suivant la jurisprudence constante, le juge peut, lors de son office et à sa propre initiative, ordonner la mise hors de cause d'une partie à l'instance, dès lors qu'il estime que celle-ci a été assignée à tort, en ce qu'elle n'est nullement impliquée dans la cause portée à son appréciation ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que la convention de bail à construction à l'origine du litige, est conclue entre madame KOUAKOU Koumoin Monique d'une part, et la société EVAN'S GROUP CI d'autre part, dont madame BOUADOU épouse GOSSELIN Akassi Odile n'est que la gérante ;

Ainsi, cette dernière jouit d'une personnalité juridique propre à elle, et distincte de celle de la société EVAN'S GROUP CI ;

Dès lors, elle ne peut être valablement appelée en justice, en vue de répondre personnellement, des obligations découlant du contrat de bail à construction à l'origine du litige ;

Il convient dès lors, d'ordonner sa mise hors de cause sans dépens ;

Sur le bienfondé des demandes en résolution de la convention de bail à construction du 11 Juillet 2016 et déguerpissement de la société EVAN'S GROUP CI

Madame KOUAKOU Koumoin Monique sollicite la résolution du contrat de bail la liant à la société EVANS GROUP CI, motif pris de ce qu'elle n'a pas réalisé les constructions objet de leur contrat, dans les délais convenus ;

Pour sa part, soutenant que l'achèvement desdites constructions est prévue pour le 15 Juillet 2019, la société EVANS GROUP CI fait valoir que l'inexécution contractuelle qui lui est imputée est prématurée ;

A cela, elle ajoute qu'elle occupe la parcelle de terrain litigieuse en vertu d'un titre valable, notamment le contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 ;

Pour ces raisons, elle sollicite le rejet des demandes en résolution et déguerpissement formulées par la défenderesse, comme étant mal fondées ;

Le tribunal rappelle qu'en droit processuel, la résiliation comme la résolution d'un contrat met un terme au lien contractuel et cette rupture constitue une sanction prononcée par le juge pour inexécution par l'une d'elles de ses obligations;

Toutefois, la résolution se concevant dans les contrats synallagmatiques à exécution spontanée, il y a lieu en l'espèce, d'analyser la fin dudit contrat sollicitée par la demanderesse, en une résiliation, les parties étant liées par un contrat de bail située dans la catégorie des contrats synallagmatiques à exécution successive ;

L'article 1184 du code civil dispose : « La condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances » ;

Il s'ensuit, que l'inexécution ou la mauvaise exécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique, peut entraîner la résolution dudit contrat, si l'autre en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il ressort de l'article 5.3 du contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 liant les parties, que la société GROUPE EVANS CI s'est engagée à débiter sur la parcelle de terrain louée, au plus tard le 15 Novembre 2016, des travaux de construction d'un immeuble R+3 sur la parcelle de terrain louée ;

Toutefois, au regard du procès-verbal de constat d'huissier de Justice du 03 Novembre 2018, il est établi qu'à la date dudit constat, soit plus 02 années après l'échéance susdite, la société EVAN'S GROUP CI n'a pas démarré les travaux de construction dont s'agit ;

Au surplus, ce même état de fait ressort du procès-verbal de constat d'huissier de justice établi le 15 Février 2019, à l'initiative de la société EVAN'S GROUP CI elle-même ;

Il en découle, qu'elle a manqué à son obligation, consistant à

bâtir l'immeuble R+3 sur la parcelle de terrain louée ;

La cause de résiliation étant établie, il y a lieu, en application de l'article 1184 du code civil, de déclarer madame KOUAKOU Koumoin Monique bien fondée en sa demande et prononcer la résiliation du contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 liant les parties ;

Aussi, dès la résiliation de ladite convention, la société EVAN'S GROUP est devenue une occupante sans droit ni titre de la parcelle de terrain louée ;

Par conséquent, il y a lieu d'en ordonner son déguerpissement, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur le bienfondé de la demande en annulation

Madame KOUAKOU Koumoin Monique sollicite l'annulation du contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 en cause, au motif que cette convention n'a pas été constatée par acte notarié ;

La société EVAN'S GROUP CI s'oppose à cette demande, arguant que c'est en connaissance de cause, que la demanderesse a signé cette convention sous seing privé ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que la juridiction de céans a ordonné la résiliation de la convention de bail à construction à l'origine du litige ;

Dès lors, la demande en annulation dudit contrat ne se justifie plus les rapports des parties n'étant plus régis par ce contrat ;

Il y a lieu de dire que la demande en annulation formulée par madame KOUAKOU Koumoin Monique est devenue sans objet ;

Il convient dès lors, de l'en débouter ;

Sur le bienfondé de la demande en démolition

Madame KOUAKOU Koumoin Monique prie la juridiction de céans d'ordonner la démolition des constructions érigées par la société EVAN'S GROUP CI sur la parcelle de terrain louée, aux frais de cette dernière ;

La société EVAN'S GROUP s'oppose à cette demande, au motif qu'elle occupe ladite parcelle de terrain en vertu du contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 conclu par les parties et qui est valable ;

L'article 555 du code civil dispose : « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses

matériaux, le propriétaire du fonds a droit 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 au 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 augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits 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 de valeur. » ;

Il s'infère de ces dispositions, que dans le cas où il est établi que le possesseur évincé est de bonne foi, le propriétaire du fonds ne pourra valablement lui demander, de détruire à ses frais, les ouvrages réalisés sur sa propriété ;

En l'espèce, il résulte des procès-verbaux de constat d'huissier des 03 Novembre 2018 et 15 Février 2019, que la société EVAN'S GROUP CI a érigé des constructions précaires sur la parcelle de terrain louée, en vue d'y conserver des matériels de construction d'une part, et loger des ouvriers, d'autre part ;

Il n'est pas contesté par les parties, que ces ouvrages ont été réalisés pour les besoins des travaux de construction de l'immeuble R+3, prévu par les parties dans leur contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 ;

Il s'en induit, que c'est de bonne foi, que la société EVAN'S GROUP CI a érigé les constructions précaires en cause, d'autant qu'elle a agi conformément à la convention susdite ;

La bonne foi de la défenderesse étant ainsi établie, c'est à tort que madame KOUAKOU Koumouin Monique, sollicite sa condamnation à démolir à ses frais, les ouvrages litigieux ;

Il convient dès lors, de la débouter de sa demande ;

Sur le bienfondé des demandes en paiement de dommages et intérêts

- **Sur le paiement de la somme de 11.160.000 F CFA au titre du manque à gagner**

Madame KOUAKOU Koumouin Monique fait noter que pour

cf

l'exécution de leur convention, la défenderesse a démoli les constructions qu'elle avait bâties sur sa parcelle, et qui lui générerait des revenus locatifs

Elle prétend qu'en ayant démoli lesdites constructions, la société EVAN'S GROUP CI lui a occasionné un manque à gagner à hauteur de 11.160.000 F CFA ;

Dès lors, se fondant sur l'article 1149 du code civil, elle sollicite la condamnation de cette dernière à lui payer cette somme d'argent ;

L'article 1147 du code civil dispose : *« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part. »* ;

Ce texte nécessite pour son application, la réunion de trois conditions cumulatives à savoir la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

La faute, en matière contractuelle, découle de la violation des clauses et conditions du contrat liant les parties litigantes ;

En l'espèce, madame KOUAKOU Koumoin Monique fait grief à la société EVAN'S GROUP CI d'avoir démoli les constructions qu'elle avait érigées sur la parcelle de terrain louée ;

Toutefois, à l'analyse du paragraphe *in fine* de la page N°2 de l'acte introductif d'instance du 29 Janvier 2019, il ressort que pour la construction de l'immeuble R+3 convenu par les parties, la société EVAN'S GROUP CI, devait au préalable, démolir les constructions dont s'agit ;

De même, au regard des prises de vue annexées au procès-verbal de constat d'huissier de Justice du 03 Novembre 2018 produit par la demanderesse, il ressort que les travaux de réalisation dudit immeuble, supposait nécessairement, la mise à nue de la parcelle de terrain en cause ;

Il s'en induit, que la démolition entreprise par la société EVAN'S GROUP CI, a été implicitement et nécessairement convenue par les parties ;

Dès lors, madame KOUAKOU Koumoin Monique ne peut valablement reprocher à la société EVAN'S GROUP CI, d'avoir démoli les constructions en cause ;

Il s'ensuit, que la faute qu'elle impute à ladite société n'est pas établie ;

Au surplus, elle ne produit nullement les contrats de bail

qu'elle avait consentis à des tiers, à l'effet de justifier le manque à gagner d'un montant de 11.160.000 F CFA dont elle se prévaut ;

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de dire que les conditions de la réparation ne sont pas réunies, en l'occurrence, le fait générateur et le préjudice ;

Il convient dès lors, de déclarer madame KOUAKOU Koumoin Monique mal fondée de sa demande et l'en débouter ;

• **Sur le paiement de la somme de 25.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts**

Madame KOUAKOU Koumoin Monique sollicite la condamnation de la société EVAN'S CONSTRUCTION à lui payer la somme de 25.000.000 F CFA, pour avoir manqué à son obligation de construire l'immeuble R+3 objet de leur contrat ;

En réplique, la société EVAN'S CONSTRUCTION soutient qu'elle n'a commis aucune faute, d'autant que le dernier délai prévu pour l'achèvement de cet immeuble, à savoir le 15 Juillet 2019, n'est pas encore échu ;

Suivant l'article 1147 suscité, la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle suppose la réunion de trois conditions cumulatives notamment un fait générateur, un préjudice et un lien de causalité ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, notamment du chef de demande relatif à la résiliation du contrat, que la société EVAN'S GROUP CI, a manqué à son obligation de construire l'immeuble R+3 prévu par les parties, dans leur contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 ;

Cette inexécution, dénote à suffisance de la faute commise par ladite société dans l'exécution dudit contrat ;

Toutefois, après analyse des actes introductifs d'instance des 29 Janvier 2019, ainsi que des conclusions de la demanderesse versées aux débats, la juridiction de céans constate que celle-ci ne fait état d'aucun préjudice dont elle aurait été victime en réparation duquel, elle sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 25.000.000 F CFA ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que l'un des éléments du triptyque de la responsabilité civile contractuelle fait défaut, en l'occurrence, le préjudice,

Par conséquent, il y a lieu de rejeter en l'état la demande en

paiement de la somme de 25.000.000 F CFA formulée par madame KOUAKOU Koumoin Monique, comme étant mal fondée en l'état ;

Sur la demande reconventionnelle en remboursement de la somme de 10.000.000 F CFA

La société EVAN'S GROUP CI sollicite reconventionnellement, la condamnation de madame KOUAKOU Koumouin Monique, à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA, correspondant aux impenses qu'elle a réalisées sur la parcelle de terrain louée ;

L'article 555 du code civil dispose : « *Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit 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 au 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 augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits 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 de valeur. » ;

Cette disposition implique, que le possesseur de bonne foi peut valablement réclamer au propriétaire du fonds, la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre des constructions qu'il a bâties, ou de lui rembourser la plus-value apportée à sa parcelle de terrain ;

Néanmoins, il se doit de justifier le montant de la créance dont il sollicite le remboursement, ce, conformément aux dispositions de l'article 1315 du code civil ;

En l'espèce, il ressort des motifs qui précèdent, que la société EVAN'S GROUP CI est une occupante de bonne foi, d'autant qu'elle a érigé les constructions précaires sur la parcelle de terrain louée, conformément au contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 ;

Toutefois, en l'état, la juridiction de céans ne dispose d'aucun élément pouvant ou devant lui permettre de déterminer de manière certaine, le coût des constructions réalisées par la

société GROUPE EVAN'S sur la parcelle de louée ;

Dans ces conditions, il y a lieu, pour une saine appréciation des faits de la cause, d'ordonner une expertise immobilière à l'effet d'évaluer le coût de réalisation desdites constructions ;

Il convient en outre d'impartir à l'Expert un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport ;

Enfin, il convient de mettre les frais de l'expertise à la charge de la société EVANS GROUP CI qui a y a intérêt ;

Sur les dépens

L'instance n'étant pas achevée, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Ordonne la jonction des procédures RG N°0397/2019 et RG N°0398/2019 ;

Déclare recevables l'action de madame KOUAKOU Koumoin Monique, ainsi que la demande reconventionnelle de la société EVAN'S GROUP CI ;

Ordonne la mise hors de cause de madame BOUADOU épouse GOSSELIN Akassi Odile ;

Dit madame KOUAKOU Koumoin Monique partiellement fondée en sa demande ;

Prononce la résiliation du contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 la liant à la société EVAN'S GROUP CI ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Avant dire droit

Sur la demande reconventionnelle

X Ordonne une expertise immobilière à l'effet d'évaluer les constructions érigés par la société EVAN'S GROUP CI sur l'immeuble litigieux ;

Désigne pour y procéder monsieur AKA AKA PAUL, ingénieur des TP, Cel : 07 10 20 10 /05 06 04 18 ;

société GROUPE EVAN'S sur la parcelle de louée ;

Dans ces conditions, il y a lieu, pour une saine appréciation des faits de la cause, d'ordonner une expertise immobilière à l'effet d'évaluer le coût de réalisation desdites constructions ;

Il convient en outre d'impartir à l'Expert un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport ;

Enfin, il convient de mettre les frais de l'expertise à la charge de la société EVANS GROUP CI qui a y a intérêt ;

Sur les dépens

L'instance n'étant pas achevée, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Ordonne la jonction des procédures RG N°0397/2019 et RG N°0398/2019 ;

Déclare recevables l'action de madame KOUAKOU Koumoin Monique, ainsi que la demande reconventionnelle de la société EVAN'S GROUP CI ;

Ordonne la mise hors de cause de madame BOUADOU épouse GOSSELIN Akassi Odile ;

Dit madame KOUAKOU Koumoin Monique partiellement fondée en sa demande ;

Prononce la résiliation du contrat de bail à construction du 11 Juillet 2016 la liant à la société EVAN'S GROUP CI ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Avant dire droit

Sur la demande reconventionnelle

Ordonne une expertise immobilière à l'effet d'évaluer les constructions érigées par la société EVAN'S GROUP CI sur l'immeuble litigieux ;

Désigne pour y procéder monsieur AKA AKA PAUL, ingénieur des TP, Cel : 07 10 20 10 /05 06 04 18 ;

Lui impartit un délai de trois (03) semaines à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport d'expertise ;

Met les frais de l'expertise à la charge de la société EVAN'S GROUP CI ;

Dit que cette expertise sera réalisée sous le contrôle du Juge ZUNON JOEL ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 08 Mai 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 Mai 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 40
N° 260 Bord. 315/07
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre


