

3000  
400  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°4312/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 24/04/2019

Affaire :

LA SOCIETE ETAMY  
CONSTRUCTION

(Maître COULIBALY N'GOLO DAOUDA)

C/

1-Monsieur ABLE GUY FRANCOIS  
2-LA MISSION EVANGELIQUE LA  
VOIE SAINTE

(Maître KOFFI BROU JONAS)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable l'action dirigée contre l'Eglise Mission Evangélique la Sainte Voie Sainte pour défaut de capacité à défendre ;

Rejette l'exception de sursis à statuer soulevé par monsieur ABLE Guy François ;

Déclare recevables l'action de la société ETAMY CONSTRUCTION, de même que les demandes reconventionnelles de monsieur ABLE Guy François ;

Déclare la société ETAMY CONSTRUCTION partiellement fondée en son action ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur ABLE Guy François de la parcelle de terrain formant les lots N°2836 A, 2836 B, 2836 C, 2836 D, 2836 E, 2836 F, 2836 G, 2836 H, 2836 I, 2836 J, 2836 K, 2836 L et 2836 M du lotissement dénommé BESSIKOI sis à Cocody, d'une contenance de 6.572 m<sup>2</sup>, objet du titre foncier N°208.877 , de la circonscription foncière et des hypothèques de Cocody, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

02/04/2019  
bpm carly

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,  
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO, BERET ADAM'S 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:

**La Société ETAMY CONSTRUCTION**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000.000 FCFA, inscrite au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier, sous le numéro CI-ABJ-2013-B-13842 , dont le siège social est sis à Cocody Riviera Palmeraie, non loin de la Pharmacie Bonheur, agissant aux poursuites et diligences de Madame TRAORE NANA, née le 02 février 1975 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, 06 BP 6781 Abidjan 01 ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de Maître COULIBALY N'GOLO DAOUDA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Vieux Cocody II Plateaux, SICOGI Latrille Las Palmas Bloc A Bâtiment D, RDC 1<sup>ère</sup> porte à gauche, 01 BP 1021 Abidjan 01, Téléphone : 22-52-05-85/58-56-63-09 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**1-Monsieur ABLE GUY FRANCOIS**, majeur, de nationalité ivoirienne, receveur des impôts, 22 BP 439 Abidjan 22, demeurant à Abidjan ;

**2-La MISSION EVANGELIQUE LA VOIE SAINTE**, association culturelle déclarée sous le numéro 720/AI/DGAT/DC/SDR du 05 avril 2007, dont le siège social est situé à Abidjan Cocody Riviera II, à côté de la petite mosquée de la Riviera, 22 BP 439 Abidjan 22, représentée par Monsieur ABLE GUY FRANCOIS ;



Ordonne à monsieur ABLE Guy François de démolir à ses frais, les constructions qu'il y a érigées ;

Condamne ce dernier à payer à la société ETAMY CONSTRUCTION la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute la société ETAMY CONSTRUCTION du surplus de ses prétentions ;

Déclare monsieur ABLE Guy François mal fondé en ses demandes reconventionnelles ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

Ayant élu domicile au cabinet de Maître KOFFI BROU JONAS, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan, 23 rue Chardy, 04 BP 2759 Abidjan 04, Téléphone 20-21-05-33 ;

Défendeurs ;

D'autre part ;

Par jugement Avant-Dire-Droit N°4312/2018 en date du 27 février 2019, le tribunal a invité Monsieur ABLE GUY FRANCOIS à produire l'acte par lequel il a initié un recours devant la chambre administrative de la Cour Suprême, en vue d'annuler le titre de propriété détenu par la société ETAMY CONSTRUCTION sur la parcelle litigieuse ;

et a renvoyé la cause et les parties à l'audience du 06 mars 2019 ;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 20 mars 2019 pour les mêmes motifs ;

A la date du 20 mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 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 ;

Oui 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 rendu le 27 Février 2019 dans la présente cause, la juridiction de céans a invité Monsieur ABLE Guy François à rapporter la preuve du recours en annulation qu'il a initié contre le titre de propriété détenu par la société ETAMY CONSTRUCTION, sur la parcelle de terrain objet du litige ;

Monsieur ABLE Guy François n'a produit aucune pièce attestant du recours qu'il prétend avoir initié contre le titre de propriété

de la société ETAMY CONSTRUCTION ;

**SUR CE**

**EN LA FORME**

**Sur le caractère de la décision**

La société ETAMY CONSTRUCTION a fait valoir ses 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 l'irrecevabilité de l'action dirigée contre l'église Evangélique Mission La Voie Sainte**

L'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

*1°) justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*

*2°) a la qualité à agir en justice ;*

*3°) possède la capacité à agir en justice. »*

Suivant ce texte de loi, le demandeur à une action en justice doit justifier entre autres, à peine d'irrecevabilité de son action, de sa capacité pour agir, laquelle s'analyse en l'aptitude à être titulaire de droit et à pouvoir les exercer ;

Cette exigence processuelle, s'impose également au défendeur à l'action, lequel doit avoir notamment, capacité à assumer des obligations ;

En ce qui concerne spécifiquement les personnes morales de droit privé, qu'il s'agisse particulièrement d'une société ou d'un groupement d'intérêt économique, la capacité pour agir ou pour être attrait en justice leur est reconnue à compter de leur existence juridique, laquelle résulte de l'accomplissement de formalités administratives légalement prévues ;

En l'espèce, il ne ressort nulle part des pièces du dossier, la forme juridique de l'*Eglise Evangélique Mission la Voie Sainte*, et encore moins, la preuve de l'accomplissement d'une quelconque formalité administrative, nécessaire à lui conférer la capacité juridique ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire et juger que cette église est dépourvue de toute capacité à défendre en Justice ;

Par conséquent, il y a lieu de déclarer irrecevable l'action dirigée à son encontre, pour défaut capacité à défendre ;

#### **Sur le sursis à statuer**

Le Juge, lors de son office, peut d'office ou à la demande des parties, ordonner le sursis à statuer dans la cause dont il est saisi, toutes les fois qu'une décision d'une autre juridiction, devant laquelle est pendante une autre procédure, est susceptible d'influencer son jugement ;

Cela implique, que la preuve de la saisine d'une autre juridiction soit rapportée ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la société ETAMY CONSTRUCTION se prévaut de sa qualité de propriétaire de la parcelle de terrain litigieuse pour solliciter le dégagement de monsieur ABLE Guy François ;

Cette qualité de propriétaire lui est conférée par l'arrêté de concession définitive N°018-01727/MCL/AU/DGUF/DDU/CCD-Ae1/GBA du 18 Mai 2018, délivré à son profit par le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Urbanisme et de l'assainissement ;

Pour sa part, monsieur ABLE Guy François sollicite, le sursis à statuer dans la présente cause, jusqu'à ce que la Chambre Administrative de la Cour Suprême vide sa saisine, sur le recours en annulation qu'il a initié contre le titre de propriété susdit ;

Toutefois, en dépit du jugement avant dire droit et du renvoi administratif entrepris par la juridiction de céans à cette fin, monsieur ABLE Guy François n'a pas prouvé qu'il a effectivement saisi la juridiction suprême sus désignée, en vue de faire annuler le titre de propriété de la société ETAMY CONSTRUCTION ;

Dès lors, faute de rapporter la preuve du recours pour excès de pouvoir, il y a lieu de rejeter la demande de sursis à statuer, de monsieur ABLE Guy François comme étant injustifiée ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action a été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi

### **AU FOND**

La nature des demandes reconventionnelles nécessite que la juridiction de céans s'y prononce, avant d'analyser les demandes principales de la société ETAMY CONSTRUCTION ;

### **Sur les demandes reconventionnelles**

- ***Sur la demande en annulation de la convention de cession immobilière pour dol***

Monsieur ABLE Guy François prie la juridiction de céans d'annuler la convention de cession immobilière du 26 Septembre 2016 le liant à la société ETAMY CONSTRUCTION, pour dol d'une part, et d'autre part, pour n'avoir pas été constatée par acte authentique ;

La société ETAMY CONSTRUCTION soutient que ce contrat ne lui est pas opposable, d'autant qu'elle n'y a pas consenti ;

Il est de principe, que l'annulation d'une convention pour quel que motif que ce soit, ne peut être valablement demandée en justice, que si l'existence de cette convention dénoncée, est établie ;

Aussi, incombe-t-il au titulaire de l'action en annulation de rapporter la preuve de l'existence de la convention dont s'agit ;

En l'espèce, la convention du 16 Septembre 2016 dont monsieur ABLE Guy François sollicite l'annulation, ne comporte pas la signature de la société ETAMY CONSTRUCTION pouvant certifier son engagement ;

C'est donc à juste titre que cette dernière conclut que cette convention ne lui est pas opposable ;

En outre, il ne figure au dossier, aucun élément permettant d'établir un lien contractuel entre la société ETAMY CONSTRUCTION et monsieur ABLE GUY François ;

Il s'en induit, que les parties litigantes ne sont liées par aucun contrat ;

Au surplus, monsieur ABLE Guy ne rapporte nullement la preuve, par la production d'un titre de propriété ou à tout le moins, d'un titre d'occupation précaire, qu'à un certain moment, il a eu à exercer des droits de possession ou de propriété sur la parcelle en cause ;

Dans ces conditions, il ne saurait valablement prétendre l'avoir cédée à la société ETAMY CONSTRUCTION, d'autant qu'on ne peut transférer un droit qu'on a pas ;

En somme de ce qui précède, il y a lieu de rejeter la demande reconventionnelle en annulation du contrat du 26 Septembre 2016 formulée par monsieur ABLE Guy François, comme étant mal fondée ;

### **Sur les demandes principales**

#### **• *Sur la demande en déguerpissement***

La société ETAMY CONSTRUCTION sollicite le déguerpissement de monsieur ABLE Guy François de la parcelle de terrain litigieuse ;

L'action en déguerpissement, reconnue au propriétaire d'un bien immobilier, ne peut être valablement admise devant les juridictions, que dans le cas où son immeuble est occupé par un tiers, sans aucun droit, ni titre ;

En l'espèce, il ressort de l'arrêté de concession définitive N°018-01727/MCL/AU/DGUF/DDU/CCD-Ae1/GBA du 18 Mai 2018, délivré à la société ETAMY CONSTRUCTION par le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Urbanisme et de l'assainissement, que cette dernière est propriétaire de l'immeuble litigieux ;

En outre, il est établi que monsieur ABLE Guy François occupe sans droit, ni titre l'immeuble en cause, en ce qu'il ne justifie d'aucun droit de possession ou de propriété, l'ayant habilité à s'y installer ;

Dans ces conditions, c'est à juste titre que la société ETAMY CONSTRUCTION en sollicite son déguerpissement ;

Il convient dès lors, de faire droit à sa demande, en ordonnant le déguerpissement du défendeur de la parcelle de terrain litigieuse, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

- ***Sur le bienfondé de la demande en démolition***

La société ETAMY CONSTRUCTION sollicite la démolition des constructions érigées par monsieur ABLE Guy François, sur la parcelle de terrain litigieuse ;

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 le propriétaire du fonds peut demander la démolition des constructions réalisées par le possesseur évincé, aux frais de ce dernier, s'il est établi qu'il les a bâties de mauvaise foi ;

En la matière, la mauvaise foi est constituée dès lors qu'au moment de la réalisation des impenses, le possesseur évincé a connaissance de ce que l'immeuble appartient à une tiers personne, ne justifie d'aucune autorisation de celle-ci, ni d'un titre d'occupation ;

En l'espèce, il ressort du procès-verbal de constat d'huissier de Justice du 06 Juillet 2018, que monsieur ABLE Guy François a érigé une clôture sur la parcelle de terrain appartenant à la société ETAMY CONSTRUCTION ;

Toutefois, il ne justifie d'aucun titre, et encore moins d'une autorisation de la société ETAMY CONSTRUCTION, l'ayant

habilité à bâtir lesdites constructions ;

Il s'en infère, que monsieur ABLE Guy François a entrepris ces constructions de mauvaise foi, alors et surtout, qu'il ne rapporte la preuve d'aucun permis de construire à lui délivré par les autorités administratives compétentes ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 555 suscité, de déclarer la société ETAMY CONSTRUCTION bien fondée en sa demande, et ordonner à monsieur ABLE Guy François de démolir à ses frais, les constructions litigieuses ;

**Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts**

La société ETAMY CONSTRUCTION sollicite la condamnation de monsieur ABLE Guy François, à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, motif pris de ce que l'occupation de sa parcelle par ce dernier lui a causé préjudice ;

L'article 1382 du code civil dispose : « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* » ;

Ce texte nécessite pour son application, la réunion d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité ;

La faute s'entend de tout agissement contraire à la loi ou à la morale ;

En l'espèce, il ressort des motifs qui précèdent, que monsieur ABLE Guy François a construit de mauvaise foi, sur la parcelle de terrain appartenant à la société ETAMY CONSTRUCTION ;

Il s'ensuit, que la faute que lui impute la demanderesse est établie ;

En outre, il convient de relever, qu'en ayant occupé la parcelle de la société ETAMY CONSTRUCTION de la sorte, monsieur ABLE Guy François a fait entrave à l'exercice de ses droits de propriétaire sur celle-ci ;

De même, par ses agissements, il l'a empêchée de la mettre en valeur, d'autant qu'elle n'a pu y réaliser des constructions ;

Aussi, l'a-t-il privée d'un gain, en ce sens qu'elle ne pouvait donner sa parcelle en location à des tiers ;

Il en découle un préjudice certain subi par la société ETAMY CONSTRUCTION ;

Il résulte de ce qui précède que les conditions de la responsabilité civile délictuelle sont réunies ;

Toutefois, le montant de 10.000.000 F CFA réclamé par la

société ETAMY CONSTRUCTION est excessif, et doit être ramené à de justes proportions, soit à la somme de 3.000.000 C FCFA ;

Dès lors, il y a lieu, conformément à l'article 1382 précité, de déclarer la société ETAMY CONSTRUCTION partiellement fondée en sa demande et condamner monsieur ABLE Guy François à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et de la débouter du surplus de cette demande ;

**Sur les dépens**

Monsieur ABLE Guy François succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action dirigée contre l'Eglise Mission Evangélique la Voie Sainte pour défaut de capacité à défendre ;

Rejette l'exception de sursis à statuer soulevé par monsieur ABLE Guy François ;

Déclare recevables l'action de la société ETAMY CONSTRUCTION, de même que les demandes reconventionnelles de monsieur ABLE Guy François ;

Déclare la société ETAMY CONSTRUCTION partiellement fondée en son action ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur ABLE Guy François de la parcelle de terrain formant les lots N°2836 A, 2836 B, 2836 C, 2836 D, 2836 E, 2836 F, 2836 G, 2836 H, 2836 I, 2836 J, 2836 K, 2836 L et 2836 M du lotissement dénommé BESSIKOISIS à Cocody, d'une contenance de 6.572 m<sup>2</sup>, objet du titre foncier N°208.877 , de la circonscription foncière et des hypothèques de Cocody, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonne à monsieur ABLE Guy François de démolir à ses frais, les constructions qu'il y a érigées ;

Condamne ce dernier à payer à la société ETAMY CONSTRUCTION la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute la société ETAMY CONSTRUCTION du surplus de ses prétentions ;

Déclare monsieur ABLE Guy François mal fondé en ses demandes reconventionnelles ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° Q6: 00282820

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ..... 28 JUN 2019 .....

REGISTRE A.J. Vol..... 45 Fo ..... 50 .....

N° ..... 1030 Bord. 388 J. 47 .....

REÇU : Dix huit mille francs

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