

TA/NB/KV
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 2206/2018
RG N° 2549/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 23/05/2019

Affaire :

La société Ivoirienne Développement
Immobilier dite IDI
(SCPA TOURE & PONGATHIE

Contre

La Société PFO AFRICA CÔTE
D'IVOIRE
(Cabinet Jean François
CHAUVEAU)

DECISION :

Contradictoire

Vu le jugement avant dire droit
N°2206 et 2549/2018 en date du 06
Décembre 2018 ;

Reçoit la Société Ivoirienne
Développement Immobilier dite IDI
en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la Société PFO AFRICA
COTE D'IVOIRE à lui payer la
somme de 36.260.606 FCFA à titre
de dommages et intérêts ;

Déboute la demanderesse du
surplus de ses prétentions ;

Condamne la Société PFO AFRICA
COTE D'IVOIRE aux entiers
dépens de l'instance distraits au
profit de la SCPA TOURE &
PONGATHIE Avocats aux offres
de droit.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du jeudi vingt-trois mai de l'an deux mil dix-neuf tenue au
siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du
Tribunal ;

Mesdames GALE DJOKO MARIA, TUO ODANHAN AKAKO,
Messieurs YAO YAO JULES, TRAZIE BI VANIE EVARISTE,
DAGO ISIDORE et DOSSO IBRAHIMA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître GNAGAZA DJISSA César**, Greffier ;

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

La société Ivoirienne Développement Immobilier dite IDI, SARL,
dont le siège social est sis à Abidjan Cocody, deux Plateaux, 2^{ème}
tranche Vallons, Immeuble IDI, lot N° 2337/G îlot N° 204 Bis, inscrite
au registre de commerce et du crédit mobilier, sous le N° CI-ABJ-
1997-B-214812, 06 BP 6486 Abidjan 06, tel : 22 41 18 86, Fax : 22
41 63 13, agissant aux poursuites et diligences de son représentant
légal, Monsieur KONAN Kouacoud Roger, Gérant, de nationalité
ivoirienne, demeurant es-qualité au susdit siège social ;

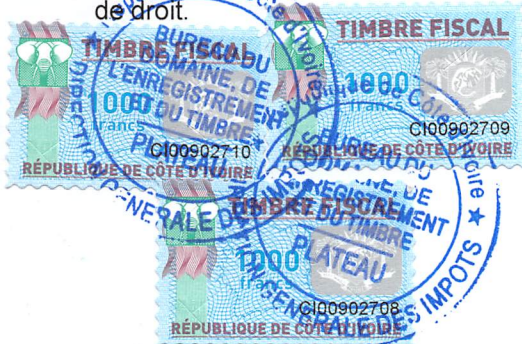
Demanderesse représentée par son conseil, **la SCPA TOURE &
PONGATHIE**, Société Civile Professionnelle d'Avocat près la Cour
d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Plateau Cocody-II
Plateaux, Boulevard Latrille, Rue K 36, Villa N° 356, 11 BP 1030
Abidjan 11, Tel : 22 41 90 62, Fax : 22 41 90 66, email :
scpatourépongathie@aviso.ci ;

D'une part ;

Et ;

La Société PFO AFRICA CÔTE D'IVOIRE, Société Anonyme avec
administrateur général, au capital de 2.992.000.000 F CFA, dont le
siège social est sis à Abidjan Cocody, Boulevard Labille, 16 BP 387
Abidjan 16, tel : 22 48 45 45 ;

12000 con Dr



Défenderesse représentée par le **Cabinet Jean François CHAUVÉAU**;

D'autre part ;

Vu le jugement avant dire droit en date du 06 décembre 2018, le tribunal a renvoyé l'affaire à l'audience du 03 janvier 2019 pour dépôt du rapport d'expertise ;

A cette date, l'affaire a subi plusieurs renvois pour dépôt du rapport d'expertise dont le dernier et intervenu le 18 avril 2019 ;

A cette date, l'affaire a subi d'autres renvois les 25 avril et 09 mai 2019 pour les observations des parties sur le rapport d'expertise ;

A la dernière évocation, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 23 mai 2019 ;

Avenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Où les parties en leurs demandes, moyens et fins ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier de la procédure ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

En la présente cause, le tribunal de ce siège s'est, par jugement avant dire droit N°2206 et 2549/2018 en date du 06 Décembre 2018, rejeté l'exception d'incompétence soulevée, déclaré la Société Ivoirienne Développement Immobilier dite IDI recevable en son action et la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE recevable en son intervention forcée, ordonné, avant-dire-droit, une expertise immobilière à l'effet de déterminer si les travaux entrepris par la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE ont eu pour effet de causer des dommages à la parcelle de terrain appartenant à la demanderesse, d'évaluer d'éventuels préjudices que ladite parcelle aurait subis et de déterminer si la parcelle litigieuse est soumise à la servitude de passage, renvoyé la cause et les parties à l'audience

du 03 Janvier 2019, et réservé les dépens ;

En exécution de cette décision, l'expert a conclu que les travaux entrepris par la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE, dans le cadre du programme de désenclavement des villages du district d'Abidjan, sur la parcelle de terrain appartenant à la Société Ivoirienne Développement Immobilier dite IDI, ont causé des dommages à ladite parcelle dont le coût du préjudice a été estimé à la somme de 36.260.606 FCFA ;

L'expert a ajouté que, selon les études techniques effectuées et les vérifications auprès des services compétents du Ministère de la Construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme, la parcelle litigieuse n'est soumise à aucune servitude de passage;

Invitées par le Tribunal à faire leurs observations sur ledit rapport d'expertise, le Port Autonome d'Abidjan a indiqué que l'expert n'a fait aucune investigation auprès du ministère de la Construction ;

Quant à la Société Ivoirienne Développement Immobilier dite IDI, elle a soutenu qu'au montant indiqué par l'expert, il faut ajouter la somme de 33.000.000 FCFA correspondant au coût du renforcement des fondations pour les trente-trois (33) maisons à bâtir en raison de 1.000.000 FCFA par maison ;

Les autres parties n'ont fait aucune observation sur ledit rapport d'expertise ;

SUR CE

En la forme

Le tribunal a, dans son jugement avant dire droit N°2206 et 2549/2018 en date du 06 Décembre 2018, statué sur le caractère de la décision, le taux du ressort et la recevabilité de l'action principale et de l'intervention forcée ; il y a lieu de s'y référer ;

Au fond

Sur la demande aux fins de paiement de la somme de 240.000.000 FCFA

La demanderesse sollicite la condamnation de la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE à lui payer la somme de 240.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus suite aux travaux de terrassement effectués

dans le cadre du désenclavement des villages et qui ont endommagé son terrain ;

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.* » ;

La réparation fondée sur ce texte impose que soit rapportée la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant des pièces produites que, dans le cadre des travaux de terrassement en vue du désenclavement des villages, la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE a creusé une grande canalisation d'environ quatre mètres de longueur sur la parcelle de terrain de quarante-deux (42) hectares sise dans le village d'ABADJIN KOUTE, titre foncier N°200086 de la circonscription foncière de SONGON appartenant à la Société Ivoirienne Développement Immobilier dite IDI ;

Il ressort du rapport d'expertise en date du 11 Mars 2019 produit, que ces travaux ont eu pour effet de causer des dommages à ladite parcelle ;

La faute de la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE est donc établie ;

Il ressort des pièces du dossier que l'effet destructeur des travaux entrepris a empêché la Société Ivoirienne Développement Immobilier dite IDI de continuer la réalisation de son projet immobilier ;

Le préjudice subi par la demanderesse est donc caractérisé ;

Le Port Autonome d'Abidjan prétend que l'article 3 du décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du Domaine public et des servitudes d'utilité publiques en Côte d'Ivoire applicable en Côte d'Ivoire, prescrit que les terrains et bâtiments des propriétés privées sont soumis à toutes les servitudes de passages, d'implantation, d'appui et de circulation nécessités par l'aménagement des conduites d'égouts et que l'article 5 dudit décret ajoute qu'aucune indemnité n'est due aux propriétaires en raison des servitudes susvisées ;

La servitude ou service foncier est une charge qui est imposée à un fonds dit fonds servant pour le profit d'un fonds bénéficiaire dit fonds dominant, comme c'est le cas de la servitude de passage au profit

d'un fonds enclavé ;

Ainsi, s'il n'est pas contesté que les travaux de terrassement étaient effectués par la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE dans le but du désenclavement des villages menacés d'inondation, il n'en demeure pas moins, tel qu'il ressort du rapport d'expertise susdit et du courrier du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme en date du 25 Mars 2019, que le terrain litigieux, étant situé dans une zone à usage d'habitation, n'est soumis à aucune servitude particulière d'urbanisme;

La Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE prétend que sa responsabilité ne saurait être retenue dans la mesure où elle a exécuté les travaux dans le cadre d'un marché qu'elle a conclu avec le District Autonome d'Abidjan ;

Toutefois, elle ne rapporte pas la preuve de l'existence d'une stipulation contractuelle attestant qu'en cas de sinistre dans l'exécution du marché à elle confié, seule la responsabilité du cocontractant, notamment le District Autonome d'Abidjan, serait engagée ;

En outre, dans les rapports contractuels entre la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE et le District Autonome d'Abidjan, il ne ressort pas que la seconde nommée est le civilement responsable de la première citée, alors et surtout que cette dernière est poursuivie sur le fondement de sa responsabilité personnelle, qui par ailleurs, est établie ;

C'est donc en pure perte que la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE tente de se soustraire de son obligation de réparation des dommages causés au terrain appartenant à la demanderesse en se fondant sur ces moyens ;

Cependant, il ressort du rapport d'expertise que le préjudice subi est évalué à la somme de 36.260.606 FCFA;

La demanderesse prétend qu'à ce montant indiqué par l'expert, il faut ajouter la somme de 33.000.000 FCFA correspondant au coût du renforcement des fondations pour les trente-trois (33) maisons à bâtir en raison de 1.000.000 FCFA par maison ;

Toutefois, celle-ci ne rapporte pas la preuve de l'exécution effective de ces travaux encore moins celle de leur évaluation, de sorte le Tribunal ne peut en tenir compte ;

Dès lors, eu égard à ce qui précède, il y a lieu de condamner la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE à payer à la Société Ivoirienne Développement Immobilier dite IDI la somme de 36.260.606 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus et de débouter la demanderesse du surplus de sa demande ;

Sur les dépens

La Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE succombant, il y a lieu de mettre les entiers dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Vu le jugement avant dire droit N°2206 et 2549/2018 en date du 06 Décembre 2018 ;

Reçoit la Société Ivoirienne Développement Immobilier dite IDI en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE à lui payer la somme de 36.260.606 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute la demanderesse du surplus de ses prétentions ;

Condamne la Société PFO AFRICA COTE D'IVOIRE aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA TOURE & PONGATHIE, Avocats aux offres de droit.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

