

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 0570/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Du 24/01/2019

Affaire :

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE  
PARTICIPATIONS ET DE  
FINANCEMENTS dite IPF  
(Maître KAH JEANNE D'ARC)

Contre

LA SOCIETE CIMENTS DE  
L'AFRIQUE dite CIMAF  
(Maître YAO KOFFI Marius)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit l'action de la société  
ivoirienne de Participation et de  
Financements dite IPF ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens de  
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JANVIER 2019

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

**Madame TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

**Madame GALE MARIA épouse DADJE**, Messieurs N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE, DAGO ISIDORE, DOSSO IBRAHIMA, N'GUESSAN GILBERT, DICOH BALAMINE ; Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud Paule Emilie**, Greffier ;

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

**LA SOCIETE IVOIRIENNE DE PARTICIPATIONS ET DE FINANCEMENTS dite IPF**, SARL, au capital social de 10.000.000 F CFA, sise à Abidjan Cocody Riviera Bonoumin, lot 1326 ilot 98 TF 33489, 06 BP 1099 Abidjan 06, RC : CI-ABJ-B-9797, représentée par son gérant, monsieur KOUASSI Allomo Ouffoué, de nationalité ivoirienne ;

**Demanderesse**, représentée par son conseil, **Maître KAH JEANNE D'ARC**, Avocat, près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Cocody, boulevard Latrille, immeuble Gbigbi, Rez de Chaussée, porte 884, 04 BP 2716 Abidjan 04, tel : 22 41 18 65, Email : kahja59@yahoo.fr ;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE CIMENTS DE L'AFRIQUE dite CIMAF**, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 2.000.000 F CFA, dont le siège est sis à Abidjan Yopougon-Zone Industrielle, RCCM numéro CI-ABJ-2011-B-6236, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur KHALIL IBEN KHAYAT, de nationalité Marocaine ;

**Défenderesse**, représentée par son conseil, **Maître YAO KOFFI**

08 03 17 by court

**Marius, Avocat, près la Cour d'Appel d'Abidjan ;**

D'autre part ;

Vu le jugement avant-dire droit en date du 29/11/2018 le tribunal a renvoyé l'affaire à l'audience du 12 juillet 2018 pour dépôt du rapport d'expertise ;

A cette audience, la cause a subi plusieurs renvois pour dépôt du rapport d'expertise dont le dernier est intervenu le 20 décembre 2018 ;

A la dernière évocation, l'affaire a été renvoyée au 10 janvier 2019 pour les observations des parties sur le rapport d'expertise ;

A cette date, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré le 24 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement dont la teneur suit:

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces au dossier;

Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

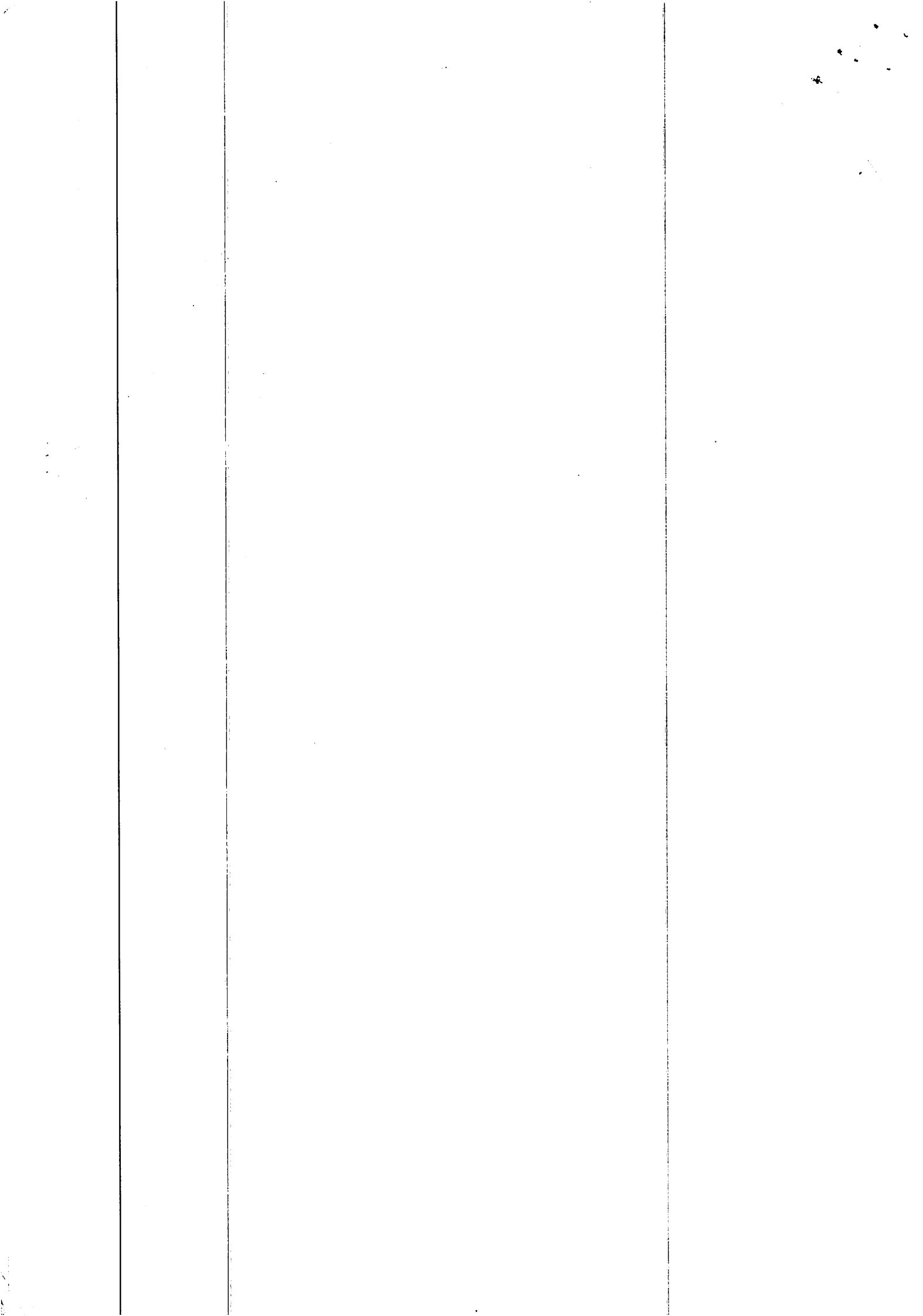
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 06 février 2018, la société Ivoirienne de Participation et de Financements dite IPF Sarl, a assigné la société Ciments de l'Afrique dite CIMAF Sarl, à comparaître le 14 février 2018 devant le Tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

- déclarer son action recevable et fondée ;
- ordonner le déguerpissement de la société CIMAF des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'action ;

La Société IPF expose à l'appui de son action, que le Ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de



l'urbanisme, lui a accordé la concession définitive de la parcelle de terrain d'une superficie de 116.891 m<sup>2</sup>, formant les lots n° s 2-ZRZ-01-702 sise à Abidjan Port-Bouët, objet du titre foncier n° 204.481 de la circonscription foncière de Port-Bouët ;

Elle ajoute qu'elle a cependant appris que sa parcelle est occupée par la société CIMAF ;

Interpellée verbalement, celle-ci soutient qu'elle bénéficie de deux contrats de réservation n° 84 et n° 85 des 30 Mars et 06 juillet 2015 signés avec une autre société dénommée ECO-GROUP, SARL ;

Par courrier en date du 05 Janvier 2018, souligne la société IPF, elle a informé et transmis à la défenderesse, et ce, par exploit d'huissier en date du 08 janvier 2018, son arrêté de concession définitive de propriété et a par la même occasion, invité la société CIMAF à se rapprocher d'elle aux fins de définir et déterminer les conditions et les modalités de poursuite de l'exploitation de sa parcelle ;

Elle souligne que la société CIMAF n'a pas donné suite à sa sollicitation et continue d'occuper illégalement sa propriété, lui causant par ce fait, de nombreux préjudices tant matériels que financiers auxquels il urge de mettre fin par son déguerpissement ;

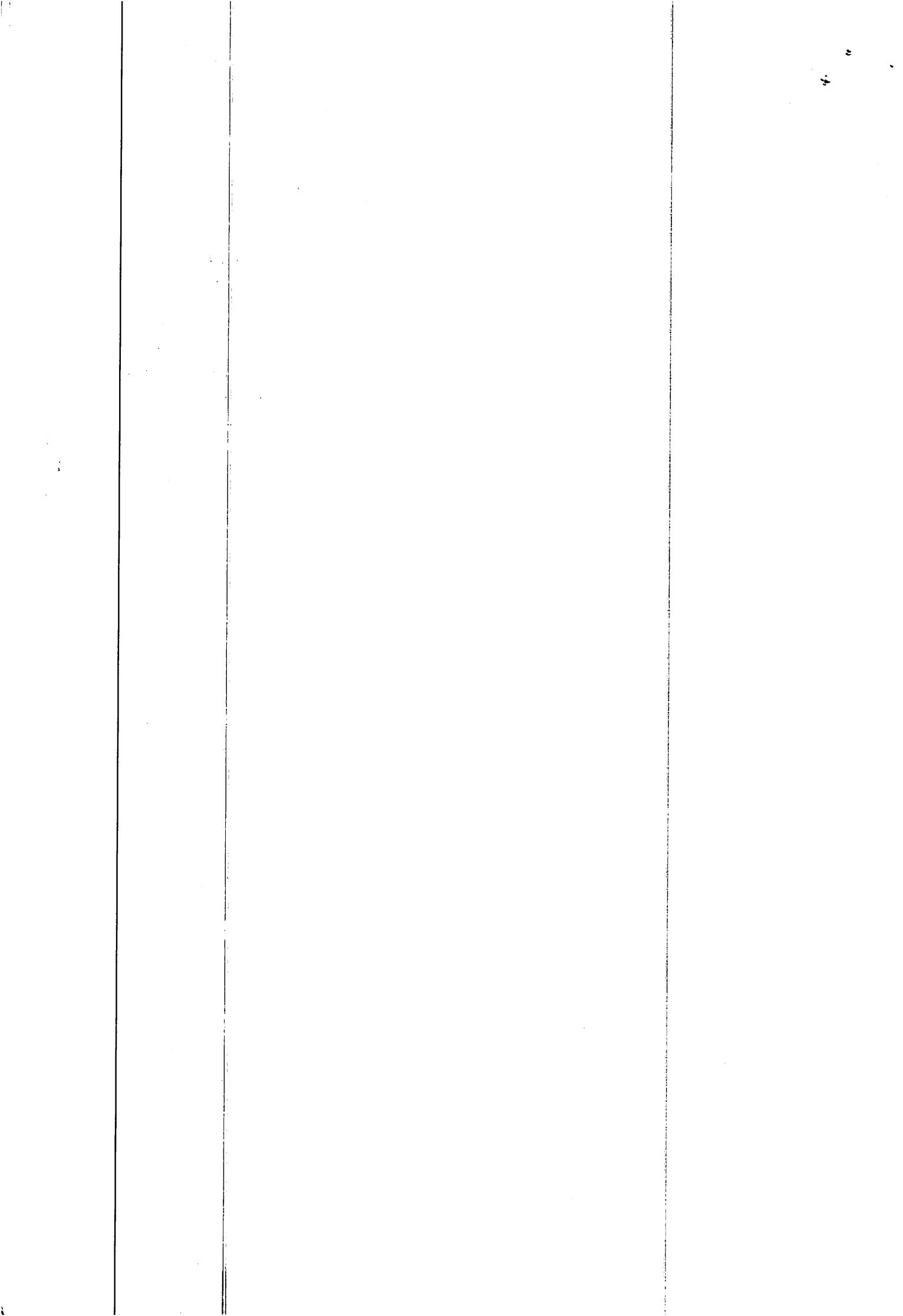
En réaction aux prétentions de la société IPF, la société CIMAF souligne que pour voir ordonner son déguerpissement, la société IPF prétend que la parcelle à elle louée par ECO GROUP serait sa propriété ;

Elle ajoute que la société IPF produit à cet effet un arrêté lui attribuant la concession définitive d'une parcelle ;

Selon elle, la simple production de cet arrêté ne suffit pas à faire la preuve de ce que les lots qui lui sont loués sont identiques aux lots dont se prétend propriétaire la société IPF ;

Le Tribunal devra donc constater soutient-t-elle, que la société IPF n'identifie pas la parcelle de laquelle elle entend la voir déguerpir en se contentant de dire que la société CIMAF occupe illicitemment sa propriété ;

Faute pour la société IPF de démontrer qu'elle occupe effectivement sa propriété, le Tribunal n'aura aucune peine à la débouter purement et simplement de sa



prétention ;

En tout état de cause, poursuit la défenderesse, l'article 110 de l'acte uniforme portant sur le commercial général dispose que :

*« Le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux loués;*

*Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail» ;*

A supposer même que la société IPF soit effectivement propriétaire, elle se doit de poursuivre les termes du contrat liant à la société ECO GROUP ;

La société CIMAF fait observer qu'en outre, qu'elle est bénéficiaire d'un jugement rendu par le Tribunal de commerce ordonnant à la société ECO GROUP de l'envoyer en possession des deux parcelles de terrain d'une superficie totale de 70.000 m<sup>2</sup> objets de leurs contrats de bail conclus les 30 mars et 06 juillet 2015 sous astreinte de 1.000.000 par jour de retard ;

Dès lors la société IPF est mal venue à solliciter son déguerpissement sous prétexte qu'elle serait devenue propriétaire des parcelles ;

Elle indique que le tribunal déboutera également la société IPF de sa demande en déguerpissement en raison de sa collusion frauduleuse avec la société ECO GROUP ;

Cette collusion frauduleuse est matérialisée par l'apparition soudaine de la société IPF se prétendant propriétaire des parcelles louées à la société CIMAF par la société ECO GROUP ;

En effet, il est curieux que la société IPF et la société ECO GROUP aient le même gérant, Monsieur KOUASSI ALLOMO et le même conseil pour soigner leurs intérêts ;

Il ne s'agit ni plus ni moins que d'une collusion frauduleuse entre ces deux sociétés pour la spolier de son droit d'occupation des parcelles qu'elle a louées et pour lesquelles elle a payé le prix ;

Elle conclut que la société ECO GROUP tente frauduleusement de se soustraire à ses obligations de

livraison des parcelles louées en faisant apparaître comme par enchantement un prétendu nouveau propriétaire ;

Elle prie donc le tribunal de ne pas laisser tromper sa religion par les manœuvres frauduleuses de Monsieur ALLOMO, gérant de la société ECO-GROUP ;

En réplique aux écritures en défense de la société CIMAF, la demanderesse indique que si la production de son titre de propriété sur la parcelle litigieuse n'éclaire pas totalement le tribunal, elle n'est pas opposée à ce qu'une expertise soit ordonnée ;

Par jugement avant-dire-droit N°0570/2018 du 07 juin 2018, le tribunal a ordonné une expertise foncière à l'effet d'identifier la parcelle revendiquée par la société IPF, ainsi que celle occupée par la société CIMAF, de dire s'il s'agit des mêmes parcelles et de déterminer la procédure par laquelle la parcelle a été attribuée à la Société IPF ;

Il a désigné Monsieur Bamba Moussa expert agréé auprès des juridictions ivoiriennes pour procéder à ladite expertise ;

L'expert a déposé son rapport d'expertise qui figure au dossier de la procédure ;

Suite à cette expertise, la société IPF conclut au bien-fondé de son action et fait une demande additionnelle en sollicitant des dommages-intérêts à hauteur de la somme de 500.000.000 F CFA en réparation du préjudice économique et financier subis ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

### **Au fond**

#### **Sur le bien-fondé de la demande en déguerpissement**

La Société IPF sollicite le déguerpissement de la société CIMAF de la parcelle de terrain d'une superficie de 116.891 m<sup>2</sup> formant les lots N° S 2-ZRZ-01-702 sise à Abidjan Port-Bouët, objet du titre foncier n° 204.481 de la circonscription foncière de Port-Bouët qu'elle occupe, au motif qu'elle détient un arrêté de concession définitive sur ladite parcelle ;

Il résulte de l'expertise foncière ordonnée par le tribunal que la parcelle de terrain occupée par la société CIMAF est bien celle sur laquelle la société IPF détient l'arrêté de concession définitive n° 01623/MCLAU/DGUF/DDU/SAS/KEV du 14/12/2017 ;

Il est ainsi établi que la société IPF est devenue propriétaire de la parcelle objet du litige depuis le 14 décembre 2017 ;

L'article 110 de l'acte uniforme portant sur le commercial général dispose que :

*« Le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux loués ;*

*Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail.» ;*

Suivant ce texte, les baux commerciaux ne prennent pas fin dès que l'ancien bailleur n'a plus de droit sur les locaux objets du bail ;

En l'espèce, il est constant que la société CIMAF occupe le site en vertu de deux contrats de bail conclus avec la société ECO GROUP les 30 mars 2015 et 06 juillet 2015; Elle n'est donc pas un occupant sans droit ni titre ;

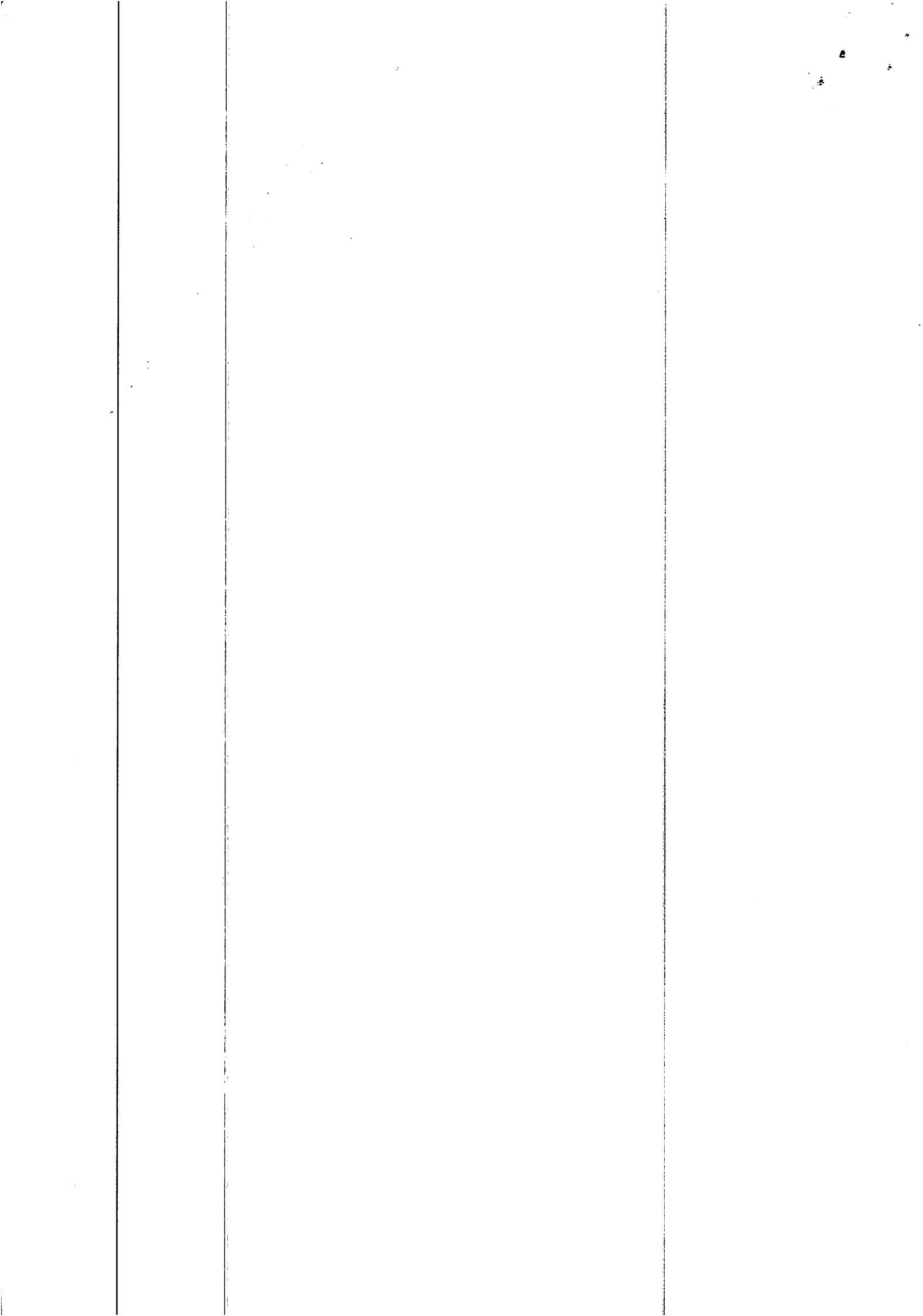
Il est également constant que la société ECO GROUP qui a loué le site à la société CIMAF détenait des droits sur ledit site et c'est en vertu de ces droits que le contrat de bail a été conclu ;

Lesdits contrats ont été conclus et n'ont pas été rompus avant que la société IPF ne devienne le nouveau propriétaire des lieux ;

Les droits de la société ECO GROUP sur la parcelle ayant été transmis à la société IPF, celle-ci est tenue, en application de l'article 110 de l'acte uniforme ci-dessus cité, de poursuivre l'exécution des contrats de bail conclus par la société ECO GROUP avec la société CIMAF ;

Il résulte de ce qui précède que la Société IPF est mal fondée à solliciter, du seul fait qu'elle est devenue propriétaire du site objet des baux, le déguerpissement de la société CIMAF dudit site ;

Il y a donc lieu de déclarer sa demande en déguerpissement de la société CIMAF mal fondée et de la rejeter ;



**Sur le bien-fondé de la demande en paiement de la somme de  
500.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts**

La société IPF prétend que la société CIMAF a fait installer des gendarmes sur le site litigieux pour, selon elle, le sécuriser et que la présence de ces gendarmes lui a causé d'énormes préjudices parce qu'elle n'a plus été libre de tous mouvements sur les lieux pour continuer les investissements qu'elle y avait entrepris ;

Le tribunal note que la société IPF n'indique pas le fondement légal de sa demande en réparation ;

Tout paiement de dommages-intérêts nécessitant en tout état de cause, une faute, un préjudice et un lien de causalité entre la faute et le préjudice, il appartient à la société IPF d'établir l'existence de ces éléments ;

Or, la société IPF qui n'établit pas la faute qu'elle reproche à la société CIMAF, ne justifie pas non plus les préjudices économique et financier qu'elle aurait subis et qu'elle évalue à 500.000.000 F CFA ;

Au demeurant, il a été sus jugé que cette dernière n'était pas un occupant sans droit ni titre ;

La demande en paiement de dommages-intérêts, au regard de ce qui précède, est donc mal fondée et doit être rejetée ;

**Sur les dépens**

La société IPF succombant, il sied de lui faire supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et premier ressort :

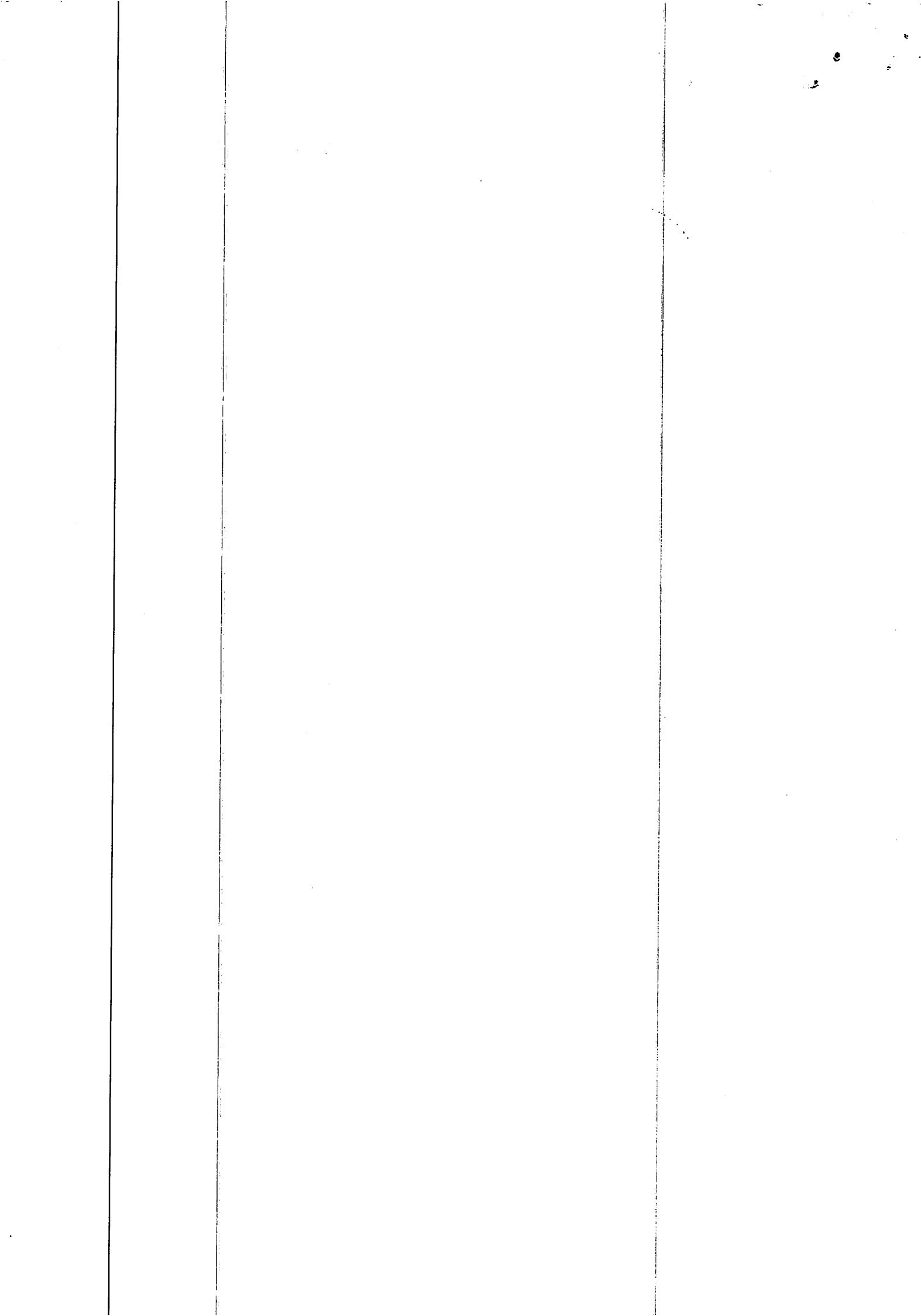
Reçoit l'action de la société Ivoirienne de Participation et de Financements dite IPF ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens de l'instance.

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



dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESID

E GREFFIER. /.



MS 028 27 80

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 05 MARS 2018 .....

REGISTRE A.J. Vol. 18 F° 18

N° ..... 56 Bord. 56

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

affimalg

L'Engelbertine et du Jupon  
Le Chai des Pionniers de  
RECH : sur plus mille francs  
REGISTRE ETAT AD...  
ENREGISTREMENT DE LA  
L'Engelbertine et du Jupon