

710 D

TA/NB/KV

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 003/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
du 28/02/2019

Affaire :

**La société Century Industrial SA  
(SCPA Oré-Diallo-Loa et Associés.)**

Contre

**L'Agence de Gestion et de Développement  
des Infrastructures industrielles dite AGEDI  
(SCPA FORTUNA)**

DECISION :

Contradictoire

Rejette les exceptions et fin de non-recevoir  
soulevées ;

Reçoit la Société Century Industrial CI en son  
action ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une expertise ;

Désigne pour y procéder Monsieur KOTOKOU  
KOUAKOU URBAIN, géomètre, 01 BP 4164  
Abidjan 01, Téléphone : 05 05 33 10 / 22 44 17 65,  
en qualité d'expert géomètre ;

Dit que l'expert sus désigné aura pour mission de  
déterminer si les parcelles de terrain de superficies  
respectives de 06 ha 65 a 21 ca et 02 ha situées à  
Allokoï au PK-23, sous-préfecture d'Anyama se  
trouvent au PK 24 et dans les périmètres de la  
zone industrielle ;

Impartit à l'expert un délai d'un mois pour  
accomplir sa mission et rendre son rapport, à  
compter de la notification du présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par  
les parties, chacune pour moitié ;

Dit que l'expert déposera son rapport au greffe du  
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 4  
avril 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve les dépens.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 28 FEVRIER 2019

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

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

**Madame GALE DJOKO MARIA épouse DADJE**, Messieurs  
**KOFFI YAO**, **DICOH BALAMINE**, **N'GUESSAN GILBERT**,  
**ALLAH KOUAME**, **TRAZIE BI VAME**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KODJANE MARIE LAURE épouse  
NANOU**, Greffier ;

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

**La société Century Industrial SA** avec Administrateur Général,  
au capital social de 10 000 000 FCFA, enregistrée au RCCM  
sous le N° CI-ABJ-2015-B-17924. dont le siège social se situe à  
Abidjan, Commune de Yopougon Selmer, Pharmacie Keneya,  
21 BP 3355 Abidjan 21, prise en la personne de son  
représentant légal, Monsieur **ZHANG JIANFENG**,  
Administrateur Général ;

**Demanderesse** représentée par son conseil la **SCPA Oré-  
Diallo-Loa et Associés** Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant Commune du Plateau Angle Avenue Marchand  
Boulevard Clozel, résidence GYAM, 7<sup>ème</sup> étage, Porte B7 & D7,  
tel : 20 21 65 24, 08 BP 1215 Abidjan 08- Tel/fax : 20 33 56 20.

d'une part ;

Et

**L'Agence de Gestion et de Développement des  
Infrastructures industrielles dite AGEDI** Etablissement Public  
à Caractère Industriel et Commercial dont la création, les  
attributions, l'organisation et le fonctionnement sont régis par la  
loi n°98-388 du 02 juillet 1998 fixant les règles générales  
relatives aux établissements publics nationaux et portant



création de catégories d'Etablissements publics qui indique en son article 58 alinéa 2 que les EPIC gèrent leurs activités selon les règles applicables à une entreprise commerciale de droit privé et le décret N°2013-298 du 02 mai 2013, dont le siège social se situe à Abidjan- Commune de Cocody Danga, Rue Jasmin, tel : 22-44-17-88, prise en la personne de son représentant légal ;

**Défenderesse** représentée par son conseil **la SCPA FORTUNA**  
Avocats à la Cour, 04 BP 1894 Abidjan 04, Cel : 05 04 10 44 / 07 08 96 04 ;

d'autre part ;

Enrôlée le 02 janvier 2019 pour l'audience publique du 16 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 17 janvier 2019 devant la première chambre pour attribution ;

Une instruction a alors été ordonnée et confiée au juge DADJE MARIA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 14 février 2019 ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 230/2019 ;

A l'audience du 14 février 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 28 février 2019 ;

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

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier en date du 28 Décembre 2018, la Société Century Industrial CI a fait servir assignation à l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI d'avoir à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour entendre :



- constater que l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI lui fait subir un préjudice de plus de 1.091.693.170 FCFA ;
- faire injonction à l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI de cesser de la troubler dans sa jouissance paisible des parcelles de terrain de superficie respective de 06 ha 65 a 21 ca et 02 ha situées à Allokoi au PK-23, sous-préfecture d'Anyama, sous astreinte comminatoire de 20.000.000 FCFA par jour de retard ou par acte de trouble posé, et ce, à compter du prononcé de la décision à intervenir ;
- assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de la SCPA ORE-DIALLO-LOA & Associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, la Société Century Industrial CI expose qu'en sa qualité de mandataire des membres de la famille N'GBESSO JRO, Monsieur N'GBESSO ACHEGNAN JOSEPH a, par deux protocoles d'accord en date des 01<sup>er</sup> et 04 Février 2016, convenu avec elle de la vente des parcelles de terrain de superficie respective de 06 ha 65 a 21 ca et 02 ha situées à Allokoi au PK-23, sous-préfecture d'Anyama ;

Elle indique qu'elle a introduit et obtenu en toute régularité l'Arrêté de Concession définitive ;

Contre toute attente, fait-elle savoir, l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI lui a remis une lettre en date du 28 Août 2017, l'interpellant d'avoir à libérer les parcelles de terrain dont s'agit en prétendant que lesdites parcelles seraient situées dans le périmètre de la zone industrielle de PK 24 et déclarées d'utilité publique ;

Elle précise qu'elle a en vain sollicité une rencontre avec la défenderesse et prétend que les agissements de cette dernière lui causent d'énormes préjudices ;

Elle fait valoir qu'elle est propriétaire des parcelles de terrain



querellées de sorte que l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI est mal fondée à lui demander de les libérer ;

C'est pourquoi, elle sollicite qu'il soit fait injonction à l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI de cesser de la troubler dans sa jouissance paisible des parcelles de terrain de superficie respective de 06 ha 65 a 21 ca et 02 ha situées à Allokoï au PK-23, sous-préfecture d'Anyama, sous astreinte comminatoire de 20.000.000 FCFA par jour de retard ou par acte de trouble posé, et ce, à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

Réagissant à l'exception d'incompétence soulevée, la Société Century Industrial CI soutient que les parcelles doivent abriter son activité industrielle et non servir à la construction d'habitations ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable, la demanderesse précise que le défaut d'indication de la date et du lieu des négociations n'enlève en rien à la sincérité et à la bonne foi de la proposition de règlement amiable faite ;

Elle sollicite qu'il plaise au Tribunal de céans de désigner, avant-dire-droit, un géomètre expert à l'effet de déterminer si les parcelles de terrain en cause se trouvent au PK 24 et dans la limite de la zone industrielle ;

En réplique, l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI expose que les deux parcelles revendiquées par la demanderesse sont situées à l'intérieur de la zone industrielle PK 24 Akoupé Zeudji, dans la zone de CHEC ;

Ayant constaté cette occupation, elle a demandé à la Société Century Industrial CI de libérer les lieux qui sont d'utilité publique tout en l'invitant à se conformer à la procédure d'acquisition des terrains industriels en déposant un dossier d'investigation à ses services ;

Elle soulève l'exception d'incompétence du Tribunal de céans au motif que les terrains litigieux ayant été acquis par la demanderesse en vue d'y construire des bâtiments à usage d'habitation, le litige est dénué de tout caractère commercial



pouvant retenir la compétence du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Elle excipe de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable, dans la mesure où le courrier qui lui a été servi, dans lequel, le conseil de la défenderesse se contente de lui signifier sa constitution, ne l'invite pas à une tentative de règlement amiable ;

Elle explique que ce courrier ne fixe ni date ni lieu pour entreprendre les pourparlers ;

Au fond, elle fait savoir que la demanderesse ne produit aucun arrêté de concession définitive (ACD) lui conférant la propriété des deux parcelles qu'elle réclame ;

### **SUR CE**

#### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

La défenderesse a comparu et conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique N° 2016-1110 du 8 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 CFA 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 CFA » ;*

En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminée ;

Il sied de statuer en premier ressort ;



### Sur l'exception d'incompétence soulevée

L'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI soulève l'exception d'incompétence du Tribunal de céans au motif que les terrains litigieux ayant été acquis par la demanderesse en vue d'y construire des bâtiments à usage d'habitation, le litige est dénué de tout caractère commercial pouvant retenir la compétence du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Aux termes de l'article 9 de la loi N°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : « *Les Tribunaux de Commerce connaissent :*

*Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial général ;*

*Des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;*

*Des contestations entre toutes personnes relatives aux actes de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général. Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;*

*Des procédures collectives d'apurement du passif ;*

*Plus généralement des contestations relatives aux acte de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;*

*Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce » ;*

Il ressort de la lecture de cette disposition que la compétence de la juridiction de céans est déterminée par des conditions subjectives tenant à la qualité de commerçant des parties et par des conditions objectives ayant trait au caractère commercial de l'acte, ainsi que par des lois spéciales ;

En l'espèce, il est constant que la Société Century Industrial CI est une société commerciale par la forme et que l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI est un Etablissement Public Industriel et Commercial soumis aux règles applicables aux entreprises commerciales ;

Réagissant au prétexte tiré par la défenderesse de l'existence



du courrier du Sous-Préfet d'Anyama en date du 06 Octobre 2016 dans lequel l'autorité administrative indique que les parcelles ont été acquises en vue d'y construire un bâtiment à usage d'habitation, la Société Century Industrial CI soutient que lesdites parcelles doivent accueillir ses activités commerciales ;

Hormis cette seule pièce qui, au demeurant n'émane pas de la demanderesse et sur laquelle l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI fonde la fin de non-recevoir qu'elle invoque, aucune autre pièce ne permet d'étayer que les parcelles litigieuses ont été acquises pour la construction d'habitation ;

Il est pourtant constant que la zone industrielle est un lieu où les entreprises installent leurs activités industrielles et commerciales ;

Dans ces conditions, jusqu'à preuve contraire, les terrains querellés ont été acquis par la Société Century Industrial CI pour y installer son activité commerciale comme elle le soutient dans ses écritures ;

Or, les actes accomplis par les sociétés commerciales pour les besoins de leurs activités commerciales sont des actes de commerce relevant de la compétence du tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter cette exception d'incompétence ;

#### **Sur la fin de non-recevoir soulevée**

La Société Century Industrial CI excipe de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable au motif que le courrier qui lui a été servi ne comportant ni date ni lieu des pourparlers, dans lequel, le conseil de la défenderesse se contente de lui signifier sa constitution, n'en vaut pas un ;

Aux termes de l'article 05 la loi N° 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce qui réglemente désormais la tentative de règlement amiable dispose : *« la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation »* ;



L'article 41 de la même loi précise : « au jour fixé pour l'audience, si les parties comparaissent ou sont régulièrement représentées, le tribunal de commerce s'assure que les parties ont entrepris les diligences en vue de parvenir à une résolution amiable de leur litige.

Si les parties ont rempli ces diligences sans parvenir à un accord, et que l'affaire est en état d'être jugée, le tribunal délibère, dans les meilleurs délais, sur rapport d'un de ses membres.

Ce délai ne peut excéder quinze jours.

Si l'affaire n'est pas en état d'être jugée, le tribunal la renvoie à une prochaine audience et confie à l'un de ses membres le soin de l'instruire en qualité de juge rapporteur.

Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable » ;

Il en découle que les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, faute de quoi l'action doit être déclarée irrecevable ;

Dans cette phase, les parties, et donc les titulaires des droits objectifs en cause, peuvent procéder elles-mêmes à leur rapprochement en vue d'un règlement amiable ;

Elles peuvent également le faire par l'intermédiaire de leurs représentants par le biais de la technique juridique de la représentation, qui est le mécanisme par lequel une personne (le représentant) accomplit un acte juridique pour le compte d'une autre personne (le représenté), ce mécanisme reposant essentiellement sur le pouvoir conféré au représentant ;

En l'espèce, il est constant que, par courrier en date du 17 Décembre 2018, le conseil de la demanderesse a notifié à l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI un courrier l'invitant à une tentative de règlement amiable ;

Cette dernière, qui a reçu et déchargé ledit courrier, ne peut tirer prétexte du défaut de date et du lieu des pourparlers pour conclure à un défaut de tentative de règlement amiable d'autant moins que le courrier dont s'agit, comporte les coordonnées du conseil de la demanderesse, ce qui suppose qu'une éventuelle



rencontre des parties était possible ;

En outre, les textes de loi précités n'exigent nullement une forme sacramentelle du courrier aux fins de tentative de règlement amiable, l'objectif étant de permettre aux parties de tenter un rapprochement en vue d'une issue négociée du différend qui les oppose ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter cette fin de non-recevoir et de déclarer l'action recevable pour avoir été initié dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

### **Au fond**

#### **Sur la mesure sollicitée**

La demanderesse sollicite, qu'il soit désigné avant-dire-droit, un géomètre expert à l'effet de déterminer si les parcelles de terrain en cause se trouvent au PK 24 et dans la limite de la zone industrielle ;

Le Tribunal constate que les parties divergent sur la situation géographique exacte des parcelles de terrain de superficie respective de 06 ha 65 a 21 ca et 02 ha situées à Allokoï au PK-23, sous-préfecture d'Anyama ;

Alors que l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles dite AGEDI prétend que ces parcelles sont situées à l'intérieur de la zone industrielle PK 24 Akoupé Zeudji, dans la zone de CHEC, la demanderesse prétend le contraire ;

Il n'est pas contesté que la solution du litige dépend de la situation géographique des parcelles litigieuses ;

Or, la détermination de la situation géographique des terrains susdits est une question technique dont l'appréciation ne peut qu'être confiée à un homme de l'art, et ce, en application de l'article 65 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Dans ces conditions, il y a lieu, avant-dire-droit, de désigner Monsieur KOTOKOU KOUAKOU URBAIN, géomètre, 01 BP 4164 Abidjan 01, Téléphone : 05 05 33 10 / 22 44 17 65, à l'effet de déterminer si les parcelles de terrain de superficie respective



de 06 ha 65 a 21 ca et 02 ha situées à Allokoi au PK-23, sous-préfecture d'Anyama se trouvent au PK 24 et dans les périmètre de la zone industrielle ;

### **Sur les dépens**

Le tribunal n'ayant pas encore vidé sa saisine, il y a lieu de réserver les dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les exceptions et fin de non-recevoir soulevées ;

Reçoit la Société Century Industrial CI en son action ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une expertise ;

Désigne pour y procéder Monsieur KOTOKOU KOUAKOU URBAIN, géomètre, 01 BP 4164 Abidjan 01, Téléphone : 05 05 33 10 / 22 44 17 65, en qualité d'expert géomètre ;

Dit que l'expert sus désigné aura pour mission de déterminer si les parcelles de terrain de superficies respectives de 06 ha 65 a 21 ca et 02 ha situées à Allokoi au PK-23, sous-préfecture d'Anyama se trouvent au PK 24 et dans les périmètres de la zone industrielle ;

Impartit à l'expert un délai d'un mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification du présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par les parties, chacune pour moitié ;

Dit que l'expert déposera son rapport au greffe du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 4 avril 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise ;



Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



*[Handwritten signature and scribbles over the stamp area]*

GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... **11 AVR 2019**.....

REGISTRE A.J Vol. **25**..... F°..... **229**.....

N° **597**..... Bord **2261**..... **01**.....

REÇU : GRATIS

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

*[Handwritten signature]*

11 VAK