

30000  
ME

TA/DM/KV  
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1618/2019  
RG N° 1804/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
du 04/07/2019

Affaire :

Les ayants droit de N'CHO BEHOU  
Augustin

- 1/ Monsieur N'CHO BEHOU Jean  
Claude Magloire
- 2/ Monsieur N'CHO BEHOU Jean  
Laurent Carl
- 3/ Madame TCHIMOU ORO épouse  
N'CHO
- 4/ Madame BEHOU Marie-Rose
- 5/ Madame BEHOU Marie-Olga
- 6/ Madame BEHOU Achié Marie  
Elise
- 7/ Madame BEHOU Marie-Florence
- 8/ Madame N'CHO BEHOU Marie-  
Laure Tatiana
- 9/ Monsieur N'CHO BEHOU Jean  
Marie
- 10/ Monsieur N'CHO BEHOU Jean  
Mikael Venceslas
- 11/ Monsieur N'CHO BEHOU Koffi  
Jean Paul Innocent
- 12/ Monsieur N'CHO BEHOU Serge  
Pacôme  
(La SCPA KEBET et Méité)

C/

- 1- La Société Ciment d'Afrique  
en abrégée CIMAF  
(Cabinet PARTNERS)
- 2- L'Agence de Gestion et de  
Développement des  
Infrastructures industrielles  
dite AGEDI  
(La SCPA FORTUNA)

DECISION :

Contradictoire

Déclare irrecevable la demande en  
paiement de la somme de 200.000.000

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 04 JUILLET 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du jeudi quatre juillet 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 DJOKO MARIA épouse DADJE**, Messieurs  
**N'GUESSAN BODO**, **DOSSO IBRAHIMA**, **KADJO-WOGNIN**  
**Georges Etienne**, **OKOU Hyacinthe** et **DICOH Balamine**,  
Assesseurs ;

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

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

**Les ayants droit de N'CHO BEHOU Augustin à savoir :**

**1/ Monsieur N'CHO BEHOU Jean Claude Magloire**, né le 26 juin  
1981 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-  
Yopougon ;

**2/ Monsieur N'CHO BEHOU Jean Laurent Carl**, né le 10 août  
1989 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-  
Yopougon ;

**3/ Madame TCHIMOU ORO épouse N'CHO**, née le 1<sup>er</sup> janvier 1949  
à Agboville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Agboville ;

**4/ Madame BEHOU Marie-Rose**, née le 07 janvier 1971 à  
Agboville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Yopougon ;

**5/ Madame BEHOU Marie-Olga**, née le 28 décembre 1988 à  
Agboville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Yopougon ;

**6/ Madame BEHOU Achié Marie Elise**, née le 26 septembre 1968  
à Agboville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-  
Yopougon ;

**7/ Madame BEHOU Marie-Florence**, née le 12 octobre 1971 à  
Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-  
Yopougon ;

**8/ Madame N'CHO BEHOU Marie-Laure Tatiana**, née le 27 août



Francs CFA à titre de dommages-intérêts pour non-respect du principe de non-cumul des ordres de responsabilité civile délictuelle et contractuelle des ayants-droit de feu N'CHO BEHOU Augustin à savoir : N'CHO BEHOU Jean-Claude Magloire, N'CHO BEHOU Jean Laurent Carl, TCHIMOU ORO épouse N'CHO, BEHOU Marie-Rose, BEHOU Marie-Olga, BEHOU Achié Marie Elise, BEHOU Marie Florence, N'CHO BEHOU Marie-Laure Tatiana, N'CHO BEHOU Jean-Marie, N'CHO BEHOU Jean Mikael Venceslas, N'CHO BEHOU Koffi Jean Paul Innocent et N'CHO BEHOU Serges Pacôme;

Reçoit leur demande en paiement de la somme de 9.213.234.330 Francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Les déclare mal fondés en cette demande ;

Les en déboute ;

Condamne les demandeurs aux dépens de l'instance.

1986 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Yopougon ;

**9/ Monsieur N'CHO BEHOU Jean Marie**, né le 11 juillet 1974 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Yopougon ;

**10/ Monsieur N'CHO BEHOU Jean Mikael Venceslas**, né le 06 juin 1988 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Yopougon ;

**11/ Monsieur N'CHO BEHOU Koffi Jean Paul Innocent**, né le 24 septembre 1980 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Yopougon ;

**12/ Monsieur N'CHO BEHOU Serge Pacôme**, né le 30 juillet 1983 à Cocody, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Yopougon ;

**Demandeurs**, représentés par leur conseil, la Société Civile d'Avocats KEBET et MEÏTE, Avocats à la Cour, y demeurant Abidjan, Cocody les II plateaux, Les Vallons, Rue des Jardins, face à G4S SECURITE, Villa 418, 06 BP 1247 Abidjan 06, Tel : (225) 22.41.11.44, Fax : 22.41.11.44, E-mail : [scpakebet.meite@gmail.com](mailto:scpakebet.meite@gmail.com).

D'une part ;

Et ;

**La Société Ciment d'Afrique en abrégée CIMAF**, Société Anonyme avec Administrateur Général au capital de 2.000.000.000 de francs CFA, dont le siège est situé à Abidjan Plateau Angle de l'Avenue 6, Immeuble AMIRAL, 01 BP 5676 Abidjan 01, Tel : (+225) 23 53 00 60 / (+225) 23 53 00 61 / (+225) 75 10 05 30 / (+225) 89 42 33 64, Fax : (+225) 23 50 14 27, RCCM CI-ABJ-2011-B-6236, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur KHALID Iben, Directeur Général, de nationalité Marocaine, demeurant es-qualité au siège de ladite société ;

**Défenderesse**, représentée par son conseil, le **Cabinet PARTNERS**, Association d'Avocats, Abidjan zone 4, 102 Rue Louis Lumière, Résidence BEGONIA, 5<sup>ème</sup> Etage Appartement 5A 26 BP 135 Abidjan 26, Tel : 21 35 92 91 / 92 Fax : 21 35 92 93, Email : [cabinet@partnersavocats.com](mailto:cabinet@partnersavocats.com);

**L'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures industrielles dite AGEDI**, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial créée par le décret N°2013-298 du 02 mai 2013, dont le siège social se situe à Abidjan- Commune de Cocody Danga, Rue Jasmin, prise en la personne Monsieur Youssouf

Ouattara, Directeur Général, demeurant es qualité audit siège, en ses bureaux ;

**Défenderesse** représentée par son conseil la **SCPA FORTUNA**  
Avocats à la Cour, 04 BP 1894 Abidjan 04, Cel : 07 08 96 04 / 01 49 87 39, Tel : 22 42 08 18 ;

D'autre part ;

Enrôlée le 30 avril 2019 pour l'audience du 02 mai 2019, l'affaire a été appelée puis, le Tribunal a ordonné une instruction, désigné le Juge KOFFI YAO pour y procéder et renvoyé la cause et les parties au 06 juin 2019 pour retour après instruction ;

A cette date, le Tribunal a ordonné la jonction des procédures RG 1618/19 et RG 1904/19 puis, a renvoyé l'affaire au 13 juin 2019 pour l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielle en abrégé AGEDI ;

Appelée le 06 Juin 2019, l'affaire a subi un renvoi ferme pour l'audience du 20 juin 2019 pour l'AGEDI ;

A la dernière évocation, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 04 juillet 2019 ;

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

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces au dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, moyens et prétentions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par exploit d'huissier en date du 16 avril 2019, les ayants-droit de feu N'CHO BEHOU Augustin à savoir : N'CHO BEHOU Jean-Claude Magloire, N'CHO BEHOU Jean Laurent Carl, TCHIMOU ORO épouse N'CHO, BEHOU Marie-Rose, BEHOU Marie-Olga, BEHOU

Achié Marie Elise, BEHOU Marie Florence, N'CHO BEHOU Marie-Laure Tatiana, N'CHO BEHOU Jean-Marie, N'CHO BEHOU Jean Mikael Venceslas, N'CHO BEHOU Koffi Jean Paul Innocent et N'CHO BEHOU Serges Pacôme, ont assigné la société de CIMENT d'AFRIQUE dite CIMAF, à comparaître le 02 mai 2019 devant la juridiction de céans pour entendre :

- déclarer leur action recevable bien fondée ;
- constater que la société CIMAF a occupé illégalement et abusivement la parcelle de terrain d'une superficie de 14 ha sise à Yopougon, Andokoi zone industrielle, objet du titre foncier N°21161 du 28 mars 2009 ;
- en Conséquence, condamner la société CIMAF à leur payer les sommes suivantes :
  - ✓ 9.213.234.330 Francs CFA représentant l'indemnité d'occupation;
  - ✓ 200.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes les causes de préjudices confondues ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA Kebet Meité, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent qu'ils étaient propriétaires d'une parcelle de terrain d'une superficie de 14 ha sise à Yopougon, Andokoi, zone industrielle, objet du titre foncier n°21161 du 28 mars 2009 ;

Ils précisent que feu N'CHO BEHOU Augustin, leur père, détenait des droits coutumiers sur la parcelle de 14 ha comme il ressort de l'attestation de propriété coutumière en date du 11 février 2004 ;

Ladite parcelle a, par la suite, été attribuée à leur père par le Gouverneur du district d'Abidjan après une enquête de commodo et

d'incommodo réalisée conjointement par la Mairie de Yopougon et le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme ;

La société CIMAF sans titre ni droit, ajoutent-ils, s'est installée sur la parcelle de terrain depuis des années sans leur payer la moindre indemnité d'occupation ;

Ils indiquent qu'ils ont engagé une action en déguerpissement devant le tribunal de Yopougon qui s'est soldée par une décision de déguerpissement devenue définitive contre les sociétés qui étaient installées sur leur parcelle; Sur la base de cette décision, ils ont entrepris le déguerpissement desdites sociétés;

Le 17 mars 2017, ajoutent-ils, ils ont été expropriés de la parcelle de terrain par arrêté du Ministre de l'industrie et des Mines ; Ainsi, la parcelle dont s'agit, est retournée dans le domaine public de l'Etat de Côte d'Ivoire ;

Les demandeurs arguent de ce qu'il est constant, qu'un arrêté ministériel est une décision prise par un Ministre, un acte administratif qui de principe est non rétroactif et doit respecter les droits acquis ;

En l'espèce, l'arrêté du Ministre de l'Industrie et des Mines, en application du principe de la non-rétroactivité d'un acte administratif, ne peut produire d'effets juridiques pour le passé, son application ne valant que pour l'avenir ;

Ainsi, partant du principe de non rétroactivité de la loi, ils sont en droit de réclamer à la société CIMAF des loyers, cette dernière ayant occupé depuis sa création, 8604.92 m<sup>2</sup> de la parcelle de terrain d'une superficie de 14 ha sise à Yopougon Andokoi, zone industrielle, objet du titre foncier n°21161 jusqu'à l'intervention de l'arrêté du 17 mars 2017, sans leur payer une quelconque indemnité d'occupation ;

Ils évaluent les loyers à la somme mensuelle de 12.907.380 Francs CFA, en se basant sur la valeur de 1.500 Francs CFA le mètre carré, soit la somme totale de 1.393.997.380 Francs CFA;

Ils indiquent que suivant l'article 1728 du code civil « *le preneur est tenu de deux obligations principales :*

*1° User de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention ;*

*2° de payer le prix du bail aux termes convenus. » ;*

Les ayants-droit de feu N'CHO BEHOU Augustin soulignent par ailleurs, que c'est sur le fondement de l'article 1147 du code civil fixant les règles de la responsabilité contractuelle, qu'ils sollicitent la condamnation de la défenderesse à leur payer des dommages-intérêts du fait de l'occupation de leur parcelle sans indemnité ;

Ils ajoutent que cette inexécution leur a causé préjudice puisqu'elle les a privés pendant plusieurs années d'une somme d'argent qu'ils auraient pu investir dans des activités génératrices de revenus ;

La société CIMAF pour sa part, relève que les ayants-droit de feu N'CHO BEHOU AUGUSTIN n'ont jamais été propriétaires du lot litigieux ; Elle indique en effet que ces derniers justifient leur qualité de propriétaires du terrain litigieux par une lettre d'attribution délivrée à leur géniteur, N'CHO BEHOU AUGUSTIN par le Gouverneur du district d'Abidjan ;

Cette lettre n'a manifestement aucune valeur probante car le terrain litigieux est un terrain industriel dont l'attribution ne relève nullement de la compétence du gouverneur du district ;

Elle indique qu'au moment de son installation en 2011, la parcelle qu'elle occupe avait un caractère industriel et non coutumier et c'est la raison pour laquelle, elle a introduit directement sa demande d'attribution auprès de la commission interministérielle d'attribution des lots industriels dite CIDILI ;

Après avis favorable de cette structure, les arrêtés interministériels n° 11-0008/MCAU/MI/MEF et n°11-0009/

MCAU/MI/MEF du 23 novembre 2011 lui attribuant, avec promesse de bail emphytéotique, une parcelle de terrain située à Abidjan en zone industrielle de Yopougon, formant les lots 14,14 bis et 564 îlot 56 et le lot 563, ont été pris ;

Elle précise qu'elle a, par la suite, obtenu les arrêtés de concession provisoire sur la parcelle de terrain et bénéficie de baux emphytéotiques sur cette même parcelle ;

L'occupation du terrain litigieux s'étant ainsi faite dans une totale régularité, conclut la CIMAF, la demande en paiement d'une indemnité d'occupation n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Elle soutient en outre que la demande en paiement de dommages-intérêts est également sans fondement parce qu'aucune faute ne peut être relevée contre elle puisque son occupation est régulière ;

Le tribunal ayant d'office soulevé l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages et intérêts pour violation de la règle du non cumul des ordres de responsabilités civiles contractuelle et délictuelle, a appelé les observations des parties ;

Elles n'en ont pas fait ;

## **SUR CE**

### **En la Forme**

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

La société CIMAF a comparu et fait valoir ses moyens ;

Il sied donc de statuer contradictoirement;

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

Suivant les dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-110 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 indéterminée ...* »;

En l'espèce, l'intérêt du litige est supérieur à la somme de 25.000.000 francs CFA ; Il y a donc lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de la demande en paiement de dommages-intérêts**

Les demandeurs sollicitent le paiement par la société CIMAF de la somme de 200.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts en se fondant sur l'article 1147 du code civil ;

Ils prétendent cependant dans leurs écritures, que la société CIMAF a occupé sans droit ni titre leur parcelle de terre et sollicitent pour cela une indemnité d'occupation ;

Il s'en induit que l'occupation de ladite parcelle ne résulte pas d'un contrat de bail liant les parties mais d'une voie de fait de la société CIMAF ;

En vertu du principe de non-cumul des causes de responsabilité civile délictuelle et contractuelle, les demandeurs ne peuvent invoquer l'article 1147 du code civil relatif à la responsabilité contractuelle pour solliciter réparation du dommage résultant de l'occupation indue de leur parcelle de terre par la défenderesse, cette occupation s'analysant en une voie de fait comme sus indiqué ;

Ce principe fait en effet, interdiction en droit processuel, de situer sa demande à la fois sur les deux champs de responsabilité civile délictuelle et contractuelle, une telle demande étant sanctionnée par l'irrecevabilité ;

Il s'infère de ce qui précède, que la demande en paiement de dommages-intérêts est irrecevable pour non-respect du principe de non-cumul des causes de responsabilité civile délictuelle et contractuelle ;

Les autres demandes ayant été introduites suivant les conditions de forme et de délai exigées par la loi, il convient de les déclarer recevables ;

### **Au fond**

#### **Sur le bien-fondé de la demande en paiement de la somme de 9.213.234.330 Francs CFA**

Les demandeurs sollicitent le paiement de la somme de 9.213.234.330 Francs CFA par la société CIMAF, à titre d'indemnité d'occupation en faisant valoir que cette dernière a occupé leur terrain depuis plusieurs années sans leur payer une contrepartie ;

La société CIMAF rétorque que la demande est mal fondée parce que la parcelle qu'elle occupe est sise en zone industrielle sur laquelle l'Etat de Côte d'Ivoire, qui en est propriétaire, lui a concédé des arrêtés de concession provisoire et consenti à son profit des baux emphytéotiques ;

L'article 1315 du code civil dispose que *«Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*

*Réciproquement, celui qui se prétend libérer, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.»* ;

Il ressort de ce texte que celui qui allègue en justice un fait, doit en rapporter la preuve ;

Les demandeurs prétendent que la société CIMAF a occupé depuis sa création, une partie de la parcelle de terrain d'une superficie de 14 ha sise à Yopougon Andokoi zone industrielle, objet du titre foncier N° 21161 qui leur appartenait alors ;

Il convient de noter en premier lieu, que les demandeurs ne produisent aucun élément en la présente cause, pour faire la preuve de l'occupation par la société CIMAF d'une partie de la parcelle qu'ils disent leur appartenir ; La partie occupée par cette dernière n'est pas identifiée ;

En second lieu, il résulte des pièces produites au dossier de la procédure, et notamment de l'arrêt civil n° 259 du 23 mai 2017, que la Cour d'Appel d'Abidjan a infirmé le jugement n°673 du 26 novembre 2013 qui avait ordonné l'expulsion de la société CIMAF des lieux qu'elle occupe ;

Suivant le dispositif de cet arrêt, les demandeurs ne peuvent valablement se prévaloir, ni de la lettre d'attribution du 14 mai 2009 délivrée à leur auteur par le Gouverneur du District, ni de l'attestation villageoise du chef de village d'Andokoi pour s'estimer propriétaires de la parcelle litigieuse et que ladite parcelle située en zone industrielle est un terrain industriel appartenant à l'Etat de Côte d'Ivoire ;

Cette décision n'ayant pas fait l'objet de voies de recours, est passée en force de chose jugée de sorte qu'il y a lieu de s'y tenir ;

Au surplus, la société CIMAF bénéficie de deux arrêtés de concession provisoire et de baux emphytéotiques sur la parcelle qu'elle occupe, de sorte qu'elle ne peut être traitée d'être une occupante sans droit ni titre ;

Il résulte donc de ce qui précède, que les demandeurs sont mal fondés à solliciter qu'une indemnité d'éviction leur soit payée par la société CIMAF pour le terrain qu'elle occupe ;

Il y a donc lieu de déclarer leur demande mal fondée et de la rejeter ;

#### **Sur les dépens**

Les demandes principales ayant été déclarées irrecevables ou mal fondées, la demande d'exécution provisoire devient sans objet et doit être rejetée ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Les demandes principales ayant été déclarées irrecevables ou mal fondées, la demande d'exécution provisoire devient sans objet et doit être rejetée ;

## PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable la demande en paiement de la somme de 200.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts pour non-respect du principe de non-cumul des ordres de responsabilité civile délictuelle et contractuelle des ayants-droit de feu N'CHO BEHOU Augustin à savoir : N'CHO BEHOU Jean-Claude Magloire, N'CHO BEHOU Jean Laurent Carl, TCHIMOU ORO épouse N'CHO, BEHOU Marie-Rose, BEHOU Marie-Olga, BEHOU Achié Marie Elise, BEHOU Marie Florence, N'CHO BEHOU Marie-Laure Tatiana, N'CHO BEHOU Jean-Marie, N'CHO BEHOU Jean Mikael Venceslas, N'CHO BEHOU Koffi Jean Paul Innocent et N'CHO BEHOU Serges Pacôme;

Reçoit leur demande en paiement de la somme de 9.213.234.330 Francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Les déclare mal fondés en cette demande ;

Les en déboute ;

Condamne les demandeurs aux dépens de l'instance.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.**



PFH Plateau  
Cofin Comptable 8003



Droit de Greffe x

Hors Délai

Reçu la somme de

*huit mille franc*

Quittance n° *033977* et

Enregistré le

*15 OCT 2019*

Registre Vol.

*15*

Folio

*76*

Bord

*573*

*1582/97*

Le Receveur

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

Le Conservateur