

TA/DM/KV
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
.D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1617/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 27/06/2019

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/

La Société Agro Industrielle et De
Production Chimique dite
SAPROCHIM
(Maître BENE K. Lambert)

DECISION :

Contradictoire

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi vingt-sept juin 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 JOAN-CYRILLE**, **DAGO ISIDORE**, **KADJO-WOGNIN GEORGES ETIENNE**, **OKOU HYACINTHE** et **DICOH BALAMINE**, Assesseurs ;

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

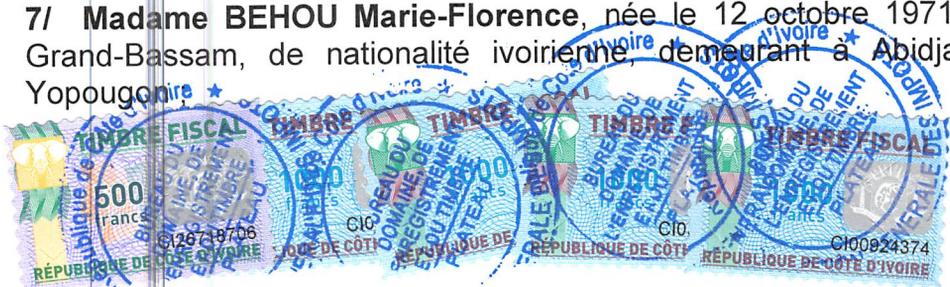
3/ Madame TCHIMOU ORO épouse N'CHO, née le 1- janvier 1949 à Agboville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Agboville ;

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 ;



non-cumul des ordres de responsabilités civiles 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 Aché 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 1.393.997.380 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.

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

D'une part ;

Et ;

La Société Agro Industrielle et De Production Chimique dite SAPROCHIM, Société A Responsabilité Limitée au capital de 5 000 000 de FCFA dont le siège est situé à Abidjan, Zone industrielle de Yopougon, face Maca, Tel :+225 23 52 42 41, Tel :+225 23 52 41 07, Fax :+225 23 52 53 43, E-mail : starintersarl@hotmail.fr, 21 BP 1433 Abidjan 21, RCCM N°CI-YOP-08-D-939 et CI-YOP-2008-B-744, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Mandodja M'Bia Roger, Gérant, de nationalité Camerounaise, demeurant ès-qualité au siège de ladite société ;

Défenderesse, représentée par son conseil, **Maître BENE K. Lambert**, Avocat à la Cour d'Appel, Boulevard des Mrtys, Cocody les II Plateaux, Résidence Latrille SICOGLI, Bâtiment N, 2^e étage porte 165, 20 BP 11214 Abidjan 20, téléphone : 22 42 72 86, Fax : 22 50 17 61 ;

D'autre part ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;

Où 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 Agro Industrielle et de Production Chimique Sarl dite SAPROCHIM, à comparaître le 02 mai 2019 devant la juridiction de céans pour entendre :

- déclarer leur action recevable bien fondée ;
- constater que la SAPROCHIM 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 SAPROCHIM à leur payer les sommes suivantes :
 - ✓ 1.393.997.380 Francs CFA représentant l'indemnité d'occupation;
 - ✓ 200.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes les causes de préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

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 SAPROCHIM 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 SAPROCHIM des loyers, cette dernière ayant occupé depuis sa création, 8604.92 m² 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 SAPROCHIM 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.

D'ailleurs, il ressort clairement des termes du jugement N°673 du 26/11/2013 du Tribunal de Première Instance de Yopougon « *qu'en matière de terrain industriel, la commission interministériel est l'organisme qui est habilité à procéder à l'allocation des lots et non le gouverneur du district.* » ;

Mieux, ce jugement qui avait ordonné de façon curieuse son expulsion du terrain litigieux a été infirmé par la Cour d'Appel d'Abidjan dans son arrêt N°562 du 06/07/2018 ;

Enfin, à l'allégation selon laquelle elle aurait occupé ledit terrain sans droit ni titre n'est pas fondée car elle tient son droit d'occupation d'une promesse de cession de droit au bail conclue avec la société EUROTRANSE qui elle-même, est bénéficiaire d'un arrêté de concession provisoire avec promesse de bail emphytéotique sur ce terrain ;

L'occupation du terrain litigieux s'étant ainsi faite dans une totale régularité, conclut la SAPROCHIM, 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 ;

Les ayants-droit de feu N'CHO BEHOU Augustin, répondant aux arguments développés par la défenderesse pour s'opposer à leur demande, font valoir que le contrat de bail conclu entre la société Eurotranse et la SAPROCHIM est manifestement irrégulier et l'acte notarié sur lequel elle se fonde est nulle et de nullité absolue pour violation des dispositions de la loi portant statut de Notaire ;

Ils soutiennent en outre que le Ministre de la Construction n'avait pas qualité pour signer seul l'arrêté de concession à la société Eurotranse et dont se prévaut la SAPROCHIM ;

Le tribunal a soulevé d'office l'irrecevabilité de la demande de dommages et intérêts pour violation de la règle du non cumul des responsabilités délictuelle et contractuelle et a invité les parties à faire leurs observations ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La SAPROCHIM 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 lieu de statuer en premier ressort ;

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

Les demandeurs sollicitent le paiement par la SAPROCHIM 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 SAPROCHIM 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 SAPROCHIM;

En vertu du principe de non-cumul des ordres de responsabilités civiles 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 responsabilités civiles 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 653.747.760 Francs CFA

Les demandeurs sollicitent le paiement de la somme de 1.393.997.380 Francs CFA par la SAPROCHIM 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 SAPROCHIM rétorque que les demandeurs ne sont pas propriétaires de la parcelle de terrain qu'elle occupe en vertu d'un contrat de bail conclu avec la société Eurotranse qui est elle-

même, bénéficiaire d'un arrêté de concession provisoire avec promesse de bail emphytéotique ;

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 SAPROCHIM 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 SAPROCHIM d'une partie de la parcelle qu'ils disent leur appartenir, la partie occupée par cette dernière n'étant en outre pas identifiée ;

En second lieu, il résulte des pièces produites au dossier de la procédure et notamment de l'arrêt civil n°562 du 06 juillet 2018 de la Cour d'Appel d'Abidjan infirmant le jugement n°1592 du 26 novembre 2013, qui avait ordonné l'expulsion de la SAPROCHIM des lieux qu'elle occupe, que cette dernière occupe régulièrement le terrain litigieux et cela en vertu d'une promesse notariée de cession de bail conclu avec la société Eurotranse qui est elle-même, bénéficiaire sur le lot n°553 îlot n°1 d'un arrêté de concession provisoire avec promesse de bail emphytéotique ; Cette décision n'ayant pas fait l'objet de voies de recours, elle est passée en force de chose jugée de sorte qu'il y a lieu de s'y tenir ;

Il s'ensuit que l'occupation de la SAPROCHIM étant régulière les demandeurs sont mal fondés à solliciter qu'une indemnité d'éviction leur soit payée alors et surtout, qu'ils ne prouvent que pas que la parcelle occupée fait partie du terrain de 14 ha sise à Yopougon Andokoi zone industrielle, objet du titre foncier N° 21161 dont ils s'estimaient propriétaires ;

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

Sur les dépens

Les demandeurs succombant, il sied de les condamner aux

dépens ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandes principales ayant été rejetées ou déclarées irrecevables, l'exécution provisoire sollicitée est 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 responsabilités civiles 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 1.393.997.380 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./.

N°06: 0333767
D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 30 SEPT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45
N° 1514 Bord. 550
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
PI



[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦЕНТР
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПРАВОСУДИЯ"
ИНН 78-07-0000000000
ОГРН 1047800000000
ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
ОУПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

