

B/U

N°489 CIV/19

Du 26/07/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE
PRESIDENTIELLE

Exp

AFFAIRE

-M. KADJA KADJO

-M. N'DAH AMOA

(Me FIAN ASSOOUAKON
EFFREIM)

C/

LA STE COTE D'IVOIRE
TELECOM (ORANGE
COTE D'IVOIRE)

(SCPA LOLO-
DIOMANDE)

LA STE MTN COTE
D'IVOIRE

(La SCPA DOGUE ABBE
YAO et ASSOCIES)

09 JAN 2020



REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

07.02.20
COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

25 juillet 2018
AUDIENCE DU VENDREDI 18 MAI 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi vingt six juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs AFFOUM HONORE JACOB et OULAI LUCIEN, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maitre N'GOUAN OLIVE, Attachée des greffes et parquets, GREFFIER

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE

1-Monsieur KADJA KADJO, chef de la famille Ahua de Koukourandoumi, gérant et administrateur des biens de ladite famille né le 18/09/1962 à Gnamienkro, Préfecture d'Aboisso, domicilié à Koukourandoumi;

2-Monsieur N'DAH AMOA, chef adjoint de la famille Ahua de Koukourandoumi, Gérant et Administrateur Adjoint des biens de ladite famille, né le 01/01/1955 à Gnamienkro, Préfecture d'Aboisso, domicilié à Aboisso ;

APPELANTS

Représentés et concluant par Maître FIAN ASSOOUAKON EFFREIM, avocat à la cour leur conseil ;

D' UNE PART

OFFICE
EXÉCUTION
Délivré le 13/01/2020
à SCPA DOGUE ABBE
YAO ET ASSOCIES

ET :

1-La société COTE D'IVOIRE TELECOM devenue ORANGE COTE D'IVOIRE, S.A, au capital social de 5.996.000.000 F CFA dont el siège est sis à Abidjan Plateau, Immeuble Postel 2001, Rue le Cœur, 17 BP 275 Abidjan 17, Tél : 20 34 48 05 prise en la personne de son Directeur Général Monsieur BAMBA MAMADOU ;

2-La société MTN COTE D'IVOIRE, S.A, sise à Abidjan Plateau, 12 Avenue Croisson Duplessis, Immeuble Loteny, 01 BP 3865 Abidjan 01 Tél : 20 31 63 16 prise en la personne de son représentant légal ;

INTIMEES

Représentées et concluant respectivement par la SCPA LOLO-DIOMANDE et la SCPA DOGUE ABBE YAO et ASSOCIES, avocats à la cour leurs conseils ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Aboisso, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°056 du 25 Mai 2016, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 18 Mai 2017, Messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA, ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné les sociétés COTE D'IVOIRE TELECOM (ORANGE COTE D'IVOIRE) et MTN COTE D'IVOIRE, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du Vendredi 16 Juin 2017, Pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°865 de l'an 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 02 février 2018, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 09 Mars 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

EN LA FORME

Déclarer l'appel recevable ;



AU FOND

L'y dire mal fondé ;

Confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Statuer sur le mérite des dépens ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 26 juillet 2019.

Advenue l'audience de ce jour 26 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'arrêt avant-dire-droit N° 461 CIV/18 du 18 mai 2018 qui a ordonné une mise en état ;

Vu l'ordonnance de transport sur les lieux N° 184/19 du 7 mai 2019 ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et motifs ci-après ;

Vu les conclusions du Ministère public produites à la mise en état du 24 mai 2019;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par arrêt avant-dire-droit N° 461 CIV/18 rendu le 18 mai 2018, la Cour d'Appel de céans a statué ainsi qu'il suit:

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mai 2017 par messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA du jugement civil contradictoire N° 056/2016 rendu le 25 mai 2016 par la Section de Tribunal d'Aboisso ;

AU FOND

Sursoit à statuer ;



Avant-dire-droit

Ordonne une mise en état aux fins spécifiées dans les motifs ;

Désigne pour y procéder, Monsieur DANHOUE GOGOUE ACHILLE,

Conseiller à la Chambre Présidentielle de la Cour d'Appel de céans ; Lui

impartit un délai de quarante cinq (45) jours pour le dépôt de son rapport ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience publique du 6 juillet 2018 ; Réserve les dépens. »

Au cours de la mise en état, messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA ont expliqué par le canal de leur conseil, que le village de Koukourandoumi a été créé par la famille AHUA et une partie de ce territoire a été lotie à l'exception de la parcelle sur laquelle est implanté le pilonne ;

Poursuivant, ils ont indiqué que les membres de cette famille jouissent de droits coutumiers qu'ils exercent depuis des lustres de façon et continue sur l'ensemble du territoire villageois ;

Concernant le site litigieux, monsieur ASSAMOI OUAGNI, l'actuel chef de village, a affirmé qu'il abritait un champ de cacaoyers appartenant à la tante des appelants TANOH ETCHAN ANNETTE qui l'a reçu de son père feu EHOUSSOU ASSOOUAKON (membre de la famille ASSANGLO, originairement propriétaire de la parcelle litigieuse) qui était marié à sa mère feu KADJO ABLAN (membre de la famille AHUA) ;

Il a ajouté que l'occupation de cette parcelle par EHOUSSOU ASSOOUAKON s'est faite avant 1900 et s'est poursuivie sans conflit avec les villages voisins ;

Cependant, a-t-il conclu, les notables du village n'ont pas été consultés au moment de l'attribution de la parcelle à la société Côte d'Ivoire TELECOM devenue ORANGE Côte d'Ivoire ;

Messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA ont réitéré leur demande en paiement d'indemnité d'occupation sur la période qui court de 1996, date d'installation du pilonne à ce jour, à raison de 300.000 francs CFA par mois, puisque selon eux, les droits coutumiers qu'ils exercent sur la parcelle n'ont pas été purgés, étant entendu que le site n'a pas encore fait l'objet de lotissement ;

Le conseil de la société Côte d'Ivoire TELECOM devenue ORANGE Côte d'Ivoire a soutenu pour sa part, que la parcelle litigieuse fait l'objet d'une concession provisoire au profit de l'intimée en vertu de l'arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2013 produit au dossier ;

Il a souligné que si tant est que les appelants contestent la validité dudit arrêté, il leur appartient d'exercer les voies de recours prévues par la loi à cet effet ;

Or, à ce jour, a-t-il fait remarquer, aucun recours n'a été exercé contre cet arrêté ;

En outre, il a articulé que le village de Koukourandoumi ne dispose d'aucune attestation coutumière sur le site querellé, pas plus d'un titre de propriété pour prétendre à une revendication ;

Enfin, il a précisé qu'en 1996, date d'occupation du site par la société Côte d'Ivoire TELECOM devenue ORANGE Côte d'Ivoire, celle-ci était une entreprise publique dont le capital était entièrement détenu par l'Etat de Côte d'Ivoire, et il était donc légal que l'Etat utilise à sa guise le terrain qui lui appartient ;

Pour le conseil de la société MTN CI, les documents administratifs produits au dossier sont bons et valables d'autant plus qu'ils portent sur un site qui appartient à l'Etat ;

Le Ministère public qui a été appelé à la mise en état a conclu qu'il plaise à la Cour confirmer le jugement querellé ;

Il a soutenu en effet que toutes les terres qui ne sont pas immatriculées appartiennent à l'Etat et la loi de 1998 sur le foncier rural prescrit que les droits coutumiers doivent être consolidés par le certificat foncier ;

Dans leurs observations faites après la mise en état, messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA font savoir que les intimés ont promis en vain de produire la lettre d'attribution visée dans l'arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2013 ;

En outre, ils disent ne s'être jamais prononcés sur la validité dudit arrêté mais soutiennent néanmoins que ledit acte se réfère à un lotissement de Koukourandoumi s/p d'Aboisso alors que la parcelle litigieuse n'a jamais été lotie et que Koukourandi est administrativement rattaché à la sous-préfecture d'Ayamé;

Mieux, ils s'interrogent sur le titre en vertu duquel les intimées occupent la parcelle litigieuse à partir de 1996 et avant octobre 2013 ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Il est acquis que les parties ont conclu ;

Aussi, convient-il de statuer par décision contradictoire ;

En la forme



Par arrêt avant-dire-droit N° 461 CIV/18 du 18 mai 2018, il a été statué sur la recevabilité de l'appel de messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA ;

Au fond

Sur le mérite de l'appel

Messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA sollicitent la condamnation des sociétés CI TELECOM devenue ORANGE CI et MTN CI à leur payer diverses sommes d'argent à titre d'indemnité d'occupation ;

Le principe du paiement d'une telle indemnité suppose l'occupation d'un immeuble par une personne sans titre ni droit ;

Les appelants soutiennent que la famille AHUA dont ils sont membres jouit de droits coutumiers qu'elle exerce de façon continue et paisible depuis des lustres ;

Il est cependant constant que depuis 1996, la parcelle litigieuse fait l'objet d'une occupation par les soins de la société CI TELECOM devenue ORANGE CI qui y a implanté un pilonne téléphonique également exploité par la société MTN CI ;

A partir de cette date, l'occupation dont jouissait la famille AHUA a perdu son caractère paisible et continu et à ce titre, il appartenait aux appelants de rapporter la preuve de l'existence de droits coutumiers par la production d'une attestation coutumière ou de tout document en tenant lieu ;

Or, durant toute la procédure, ils n'ont pas été en mesure de faire cette preuve alors qu'il est admis en matière foncière que tout terrain non immatriculé au nom de personnes privées appartient à l'Etat ;

C'est d'ailleurs conformément à ce principe que l'Etat a octroyé à la société CI TELECOM devenue ORANGE CI, la concession provisoire de la parcelle litigieuse en vertu de l'arrêté ministériel N°13-

1664/MCLAU/DGUF/DDU/SDLA/SAC du 1^{er} octobre 2013 dont la validité n'a jamais été contestée par les appelants ;

C'est donc à bon droit que le premier juge a débouté messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA de leur demande en paiement d'indemnité d'occupation ;

Aussi, convient-il de confirmer le jugement attaqué en lui substituant les motifs ci-dessus :

Sur les dépens

Messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA succombent ; Il échet de les condamner aux dépens.



PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Vu l'arrêt avant-dire-droit N° 461 CIV/18 du 18 mai 2018 qui a déclaré recevable l'appel interjeté par messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA du jugement civil contradictoire N° 056/2016 rendu le 25 mai 2016 par la Section de Tribunal d'Aboisso ;

AU FOND

Déclare messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA mal fondés en leur appel ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement attaqué par substitution de motifs ;

Condamne messieurs KADJA KADJO et N'DAH AMOA aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° 00272868
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 20 JUIN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F. 47
N° 976 Bord 370 / 18
REÇU: Vingt quatre mille francs
.....
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre


