

G/S

N° 339 CIV/18  
DU 13/04/2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN- COTE D'IVOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 13 AVRIL 2018

**AFFAIRE :**

LA STE BOLLORE AFRICA  
LOGISTICS

(Me AGNES OUANGUI)

C/

LA STE CIVILE  
IMMOBILIERE TIMOTHEE  
ET JORAM (SCI) ET UN  
AUTRE

(Me KOUASSI ROGER &  
ASSOCIES)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi treize avril deux mil dix-huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,  
Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur  
**TRAORE DJOUHATIENE**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,

Avec l'assistance de Maître **BONI KOUASSI LUCIEN**,  
Greffier,

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

**ENTRE :** La **Société BOLLORE AFRICA LOGISTICS**, Société anonyme avec Conseil d'Administration au capital de 10.887.060.000 FCFA inscrite au RCCM sous le n° CI-ABJ 1962 B 1141 dont le siège est à Abidjan, Avenue Christiani, Treichville, 01 BP 1727 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur **MARILHET Bruno Bernard Marie**, né le 28 juin 1965 à Suresnes (France), Directeur Général, de nationalité française, domicilié à Abidjan Marcory Résidentiel, 16 BP 1216 Abidjan 16 ;

**APPELANTE**

Représentée et concluant par Maître Agnès **OUANGUI**, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :** 1°) La **Société Civile Immobilière Timothée et Joram**, en acronyme **SCI TIGO**, Société Civile de type particulière au capital de 1.000.000 de francs CFA dont le siège social est à Abidjan Treichville Zone 3, Rue des Pêcheurs, 26 BP 1400 Abidjan 26, prise en la personne de son représentant légal ;



2°) La **Société de Palettisation de Côte d'Ivoire** par acronyme **PACOCI**, Société anonyme avec Conseil d'Administration au capital de 25 000 000 francs CFA, inscrite au RCCM ABJ sous le n° 107 965, ayant son siège social à Abidjan Zone 3, 18 BP 1443 Abidjan 18, Tél : 21 75 42 70, prise en la personne de son représentant légal ;

#### INTIMEES

Représentées et concluant par SCPA KOUASSI Roger et Associés, Avocat à la Cour, leur conseil ;

#### D'AUTRE PART

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

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N° 1147 du 07/12/2015 enregistré au Plateau le 15/01/2016 (reçu : dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 22 janvier 2016, LA SOCIETE BOOLORE AFRICA LOGISTICS a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA SCI TIMOTHEE ET JORAM et un autre à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 18 mars 2016 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° 130 de l'année 2016 ;

Par arrêt avant dire droit N° 506 du 24/11/2017 la Cour d'Appel a ordonné une mise en état avec un transport sur les lieux ;

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

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué a requis qu'il plaise à la Cour infirmer partiellement la décision entreprise ; Statuer à nouveau débouter la SCI TIMOTHEE de son action qui est mal fondée ; Confirmer la décision pour le surplus ;

**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 06 avril 2018, délibéré qui a été prorogé au 13 avril 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 13 avril 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu l'arrêt ADD n°506 du 24 Novembre 2017 ;

Vu le procès-verbal de transport sur les lieux daté du mercredi 27 Décembre 2017 ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public datées du 18 Février 2018, tendant à l'infirmité partielle du jugement déféré et au débouté de la Société Civile Immobilière Timothée et Joran dite SCI TIJO ;

Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Il résulte des énonciations du jugement attaqué que suivant exploit d'Huissier de justice daté du 29 Avril 2013, la société civile immobilière Timothée et Joran dite SCI TIJO, prise en la personne de son représentant légal, a assigné la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS et la société de Palettisation de Côte d'Ivoire (PACOVI), prises en la personne de leurs représentants légaux respectifs, par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan à l'effet de s'entendre :

-Déclarer recevable et bien fondée en son action ;

-Constater que les constructions litigieuses émanent de la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS et sont occupées par la société PACOVI ;

-Dire et juger que le terrain ne peut faire l'objet d'aliénation ;

-Dire et juger que les constructions dont s'agit l'empêchent d'user de son droit d'accès à la lagune et lui cause un trouble anormal de voisinage ;

-Ordonner la démolition desdites constructions ;

Suivant jugement civil contradictoire n°1147 CIV 3F du 07/12/2015, la juridiction saisie s'est prononcée comme ci-dessous :

« Statuant, publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt et qualité à agir de la SCI TIJO ;

Déclare recevable tant l'action principale de la SCI TIJO que la demande reconventionnelle indemnitaire de la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS et PACOCI ;

**SUR L'ACTION PRINCIPALE DE LA SOCIETE TIJO**

L'y dit partiellement fondée ;

Déclare que les constructions bâties par la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS et occupées par la société PACOCI empêche la SCITIJO d'accéder à la lagune ;

Dit et juge l'obstruction de l'accès à la lagune constitue un trouble anormal de voisinage ;

Ordonne la démolition des constructions litigieuses obstruant l'accès au domaine public lagunaire ;

Ordonne d'office l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant appel ; La déboute du surplus de ses demandes ;

**SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DES SOCIETES BOLLORE AFRICA LOGISTICS et PACOCI**

Les y dit mal fondée ;

Les en déboute ;

Met les dépens à leur charge » ;

Suivant acte daté du 22 Janvier 2016, la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS a, par le canal de son Conseil, Maître AGNES OUANGUI, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, relevé appel dudit jugement ;

Après avoir conclu à la recevabilité de son recours, comme respectueux des exigences de forme et de délais prévues par la loi, la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS sollicite de la Cour l'infirmité du jugement entrepris ;



Ses griefs contre ladite décision s'articlent sur les points suivants :

Elle reproche au premier Juge d'avoir rejeté l'exception d'irrecevabilité par elle soulevée contre l'action de la SCI TIJO ;

Elle note, pour ce faire, qu'en tirant motif de ce que ladite société est propriétaire de la parcelle bâtie, objet du titre foncier n°1483 de la circonscription foncière de Bingerville, pour conclure qu'elle justifie de l'intérêt et de la qualité pour agir, ladite juridiction n'a pas fait une juste application des prescriptions de l'article 3 du code de procédure civile ;

Après avoir fait remarquer que la parcelle litigieuse relève du domaine public lagunaire, elle en déduit que seul l'Etat de COTE D'IVOIRE justifie de la qualité pour demander la démolition des constructions y érigées ;

Se prononçant sur le fond du litige, elle fait valoir que, quoique le rapport d'expertise du service du cadastre ait conclu que les constructions faites par BOLLORE AFRICA LOGISTICS sur le domaine public lagunaire de 1566 mètres carrés, obstruent l'accès à la lagune, le Tribunal ne pu, à bon droit, fonder sa décision sur ledit rapport ;

Selon elle, l'autorisation d'occuper la berge lagunaire lui ayant été accordée par le Ministère des Transports, prise en la personne de la Direction Générale des Affaires Maritimes et Portuaires, suivant arrêté n° 00604/MTPT/CAB/DDR/SDR, seule cette entité administrative est fondée à solliciter la destruction des constructions par elle faites ;

Elle poursuit pour dire que contrairement aux conclusions du rapport d'expertise, l'accès de la société TIJO à la berge lagunaire est plutôt obstruée par le fait de la société voisine CATRANS, qui a entrepris des constructions sur une parcelle rectangulaire jouxtant celle de la SCI TIJO ; elle en déduit que ce n'est pas à bon droit que le Tribunal l'a déclaré responsable du trouble anormal de voisinage allégué par la SCI TIJO et a, subséquemment, ordonné la démolition des constructions par elle faites sur le site litigieux ;

Elle termine en relevant que, relativement à sa demande reconventionnelle, tendant à obtenir la condamnation de la SCI TIJO à lui payer la somme de 5.000.000 de francs, à titre de dommages et intérêts, pour procédure abusive, c'est encore à tort que le Tribunal a rejeté cette demande, au motif que l'exercice de l'action initiée par la SCI TIJO constitue un droit en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction



de son droit ; et que pour n'avoir ainsi manifesté la moindre intention de nuire, elle n'a commis aucune faute ;

Pour démontrer la volonté de nuire de la SCI TIJO, elle fait remarquer que la partie du domaine public qu'elle occupe, suivant un bail emphytéotique est plutôt commune à celle occupée par la société CATRANS et non à la SCI TIJO ;

Elle en déduit que le fait pour la SCI TIJO d'initier une procédure à son encontre est bel et bien abusive ;

En réplique, la SCI TIJO conclut à la confirmation du jugement entrepris ;

Reprenant l'essentiel des moyens par elle développés en première Instance, elle fait remarquer que c'est à bon droit que le premier juge a retenu que son action était recevable ; en ce sens qu'elle justifie à la fois de la qualité et de l'intérêt pour agir, conformément à l'article 3 du code de procédure civile ; toutes choses qui résultent, selon elle, de sa qualité de voisin de la société BOLLORE ;

Relativement au fond, elle allègue que, ainsi qu'il résulte du rapport de l'expertise effectuée par le service du cadastre de Treichville, les constructions faites par la société BOLLORE sur le domaine public obstruent son accès à la berge lagunaire ; que c'est à bon droit que le premier Juge a ordonner leur démolition ;

Suivant arrêt avant-dire-droit n°506 du 24/10/2017, la Cour a ordonné une mise en état avec un transport sur les lieux, à l'effet d'identifier contradictoirement les constructions litigieuses et leurs propriétaires ;

Il résulte de ladite enquête que le site de la SCI TIJO est mitoyen à celui de la SCI RUE DES PECHEURS, occupé par la société CATRANS ; en aval se trouve le site et des constructions de la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS occupées par la société PACOCI ; au nombre desdites constructions se trouve un restaurant qui obstrue 1/3 de la largeur du couloir (50 mètres) revendiqué par la SCI TIJO pour son accès à la lagune ;

Après avoir fait remarquer que le plan lagunaire dont l'accès est revendiqué par la SCI a été remblayé par le Port Autonome d'Abidjan, pour être cédé à des opérateurs économiques, l'appelante conclut que la demande de l'intimée est sans objet ;



Réagissant à cet état de fait, la SCI TIJO allègue que le remblayage opéré par le Port Autonome d'Abidjan est irrégulier et ne saurait valoir, en ce sens que ce site n'est pas sa propriété ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Considérant que, les parties ont conclu;

Qu'il échet de statuer contradictoirement, conformément à l'article 144 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

##### **Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que suivant arrêt avant-dire-droit n°506 du 24 Novembre 2017, la Cour d'Appel de ce siège a déclaré recevable le recours de la société BOLLORE AFRICA LOGISTIC ; qu'il convient de s'en rapporter ;

#### **AU FOND**

##### **Sur l'irrecevabilité de l'action de la SCI TIJO pour défaut d'intérêt et de qualité à agir**

Considérant qu'il est constant que la parcelle de terrain bâtie, objet du titre foncier n°1483 de la circonscription foncière de Bingerville, est la propriété de la SCI TIJO ; qu'en raison de ce que cette propriété est sise dans le même îlot que celle de l'intimée, il apparaît que la qualité de voisin des parties est établie, en l'espèce; ladite qualité étant entendue dans un sens large par la jurisprudence ;

Qu'il suit de là que, tirant motif de cet état de fait, le premier Juge a, à bon droit, retenu que la SCI TIJO justifie de la qualité et de l'intérêt à agir ; puis, rejetant la présente exception, a déclaré cette dernière recevable en son action ;



Qu'il échet de confirmer le jugement attaqué sur ce point ;

#### Sur le trouble anormal de voisinage

Considérant que pour retenir que les constructions édifiées par la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS sur le domaine public lagunaire constituent un trouble anormal du voisinage, le premier juge a tiré motif de ce que lesdites constructions privent la SCI TIJO de la servitude de passage et de vue sur la lagune et lui causent, subséquemment, un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

Considérant cependant, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de transport sur les lieux du 27 décembre 2017, que la berge lagunaire sur laquelle débouche la parcelle du domaine public, objet de litige, a été entièrement remblayée par la Port Autonome d'Abidjan en vue d'y établir d'autres installations ;

Qu'en raison de ce que le plan lagunaire dont s'agit n'existe plus, le présent litige est devenu sans enjeu ;

Qu'il convient, par voie de conséquence, de déclarer la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS partiellement fondée en son appel, puis, reformant le jugement entrepris, déclarer sans objet la demande de la SCI TIJO tendant à déclarer que les constructions faites par la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS constituent un trouble anormal de voisinage;

#### SUR LES DEPENS

Considérant que la SCI TIJO succombe ; qu'il convient de lui faire supporter les dépens;

#### PAR CES MOTIFS

-Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;





-Vu l'arrêt avant-dire-droit n°506 du 24 Novembre 2017 ayant déclaré l'appel de la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS recevable ;

-L'y dit bien fondée ;

Reformant le jugement entrepris

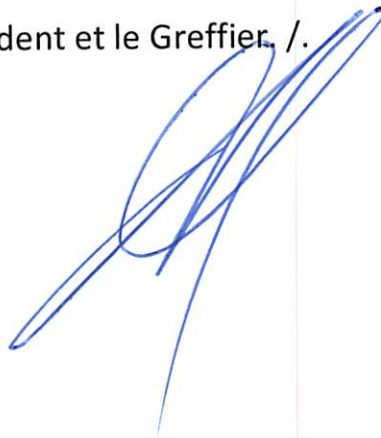
-Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS ;

-Déclare sans objet la demande de la SCI TIJO tendant à établir que les constructions réalisées par la société BOLLORE AFRICA LOGISTICS constituent un trouble anormal de voisinage ;

-Condamne la SCI TIJO aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier, /.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

