

250.000

Expedition

**TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN PLATEAU
(COTE D'IVOIRE)**

(1ère Formation Civile Chambre Présidentielle A)

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 Janvier 2019

N° 27 CIV 1 F/A

DU 10/01/2019

RG : 4483/2016

JUGEMENT CIVIL

AFFAIRE

SCI GERO

(CABINET Théodore
HOEGAH)

CONTRE/

LA Société Port
Autonome d'Abidjan
dite PAA

(CABINET FOFANA NA
MARIAM)

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau (Côte d'Ivoire) statuant en matière civile et commerciale, en son audience publique ordinaire du Jeudi dix Janvier deux mil dix-neuf tenue au palais de justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur **CISSOKO AMOUROULAYE IBRAHIM** Président du Tribunal, **PRESIDENT** ;

Mesdames **YEMAN ANINI** et **HIEN HAGNOHOUMI ANNE NADEGE**, juges au siège dudit tribunal, **ASSESSEURS** ;

Avec l'assistance de Maître **COMOE N'GUESSAN VALENTIN** Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE

La société civile immobilière GERO dite SCI GERO, au capital de 1.000.000 frs CFA dont le siège social est à Abidjan Treicville, Zone 3 rue pêcheurs, 26 BP 1400 Abj 26, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, FAKHOURY GEORGES, domicilié es qualité au siège de ladite société ;

Demandeur représenté par Maître *Théodore HOEGAH* Avocat au Barreau de Cote d'Ivoire ;

D'UNE PART

ET

La Société Port Autonome d'Abidjan dite PAA, société d'Etat au capital de 16.000.000 frs CFA dont le siège social est sis à Abidjan Treichville, rue du Havre, BP V 85 prise en la personne de son Directeur Général ;

Défendeur assigné régulièrement représenté par son conseil *FOFANA NA MARIAM* Avocat au Barreau de Cote d'Ivoire ;

D'AUTR PART

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

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Oui les parties présentes en leurs demandes fins et conclusions
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Expedition délivrée le 07/05/19



LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où le demandeur en ses prétentions, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du ministère public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 06 mai 2016, la société civile immobilière GERO dite SCI GERO a fait assigner la société Port Autonome d'Abidjan par-devant la juridiction de céans, à l'effet de s'entendre :

- Constaté qu'elle est propriétaire des titres fonciers numéros 1755 et 119 523 de la circonscription de Bingerville d'une superficie totale de 7403 mètres carré situés en zone portuaire, île de Petit-Bassam ;
- Constaté que les limites territoriales du Port autonome d'Abidjan ne s'étendent pas à la baie lagunaire de Bietry ;
- Ordonner le déguerpissement du Port Autonome d'Abidjan tant de sa personne, que de tous occupants de sa personne de sa façade lagunaire ;
- Ordonner la remise en état de ladite façade lagunaire par la démolition des parcelles superficielles qui y sont installées par la défenderesse ;
- Dire et juger que les travaux de remblaiement entrepris lui causent un énorme préjudice ne pouvant être évalué qu'à dire d'expert ;
- A défaut, condamner le PAA à lui payer la somme de 3.000.000.000 pour toutes causes de préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, la demanderesse explique qu'elle est attributaire de deux parcelles de terrain formant les titres fonciers numéros 1755 et 119 523 de la circonscription de Bingerville de superficies respectives de 5000 et 2403 mètres carré situées en zone portuaire, île de Petit-Bassam ;

Elle indique qu'elle a acquis lesdites parcelles de terrain situées en bordure de lagune en vue d'exploiter la façade lagunaire pour ses activités commerciales ;

Toutefois, fait-elle savoir que courant septembre 2015, le Port autonome d'Abidjan a entrepris des travaux de remblaiement de la baie lagunaire de Bietry sur laquelle se trouvent les parcelles de la SCI GERO afin de repousser les limites lagunaires et créer un territoire superficiel ;

A cet effet, ajoute-t-elle, la défenderesse a déversé des tonnes de sables sur sa façade lagunaire, la privant désormais de tout accès à la lagune, et ce malgré que la parcelle en cause ne fait nullement partie du domaine du port ;

Elle ajoute que la défenderesse a procédé à l'ouverture d'une canalisation pour le drainage des eaux usées des sociétés environnantes à proximité de son site, occasionnant ainsi la propagation de fortes odeurs nauséabondes et suffocantes ;

Poursuivant, la SCI GERO fait valoir que les décrets du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine d'utilité publique et des servitudes publiques ainsi que celui numéro 98-151 du 25 mars 1998 portant délimitation des zones d'extension du Port Autonome d'Abidjan, ne peuvent valablement servir de fondement l'action du Port Autonome d'Abidjan, en raison du fait que la parcelle en cause n'a jamais été déclarée d'utilité publique ;

En outre, elle relève que la parcelle de terrain litigieuse ne fait pas partie du domaine portuaire, tel que défini par les dispositions de l'article 2 in fine du décret numéro 60-110 du 16 mars 1960 portant organisation administrative du Port autonome d'Abidjan ;

En tout état de cause, précise-t-elle, la défenderesse ne peut se substituer à l'Etat de Côte d'Ivoire pour l'exproprier de sa parcelle de terrain sans aucune formalité préalable ;

C'est la raison pour laquelle, elle invite le Tribunal à ordonner à la défenderesse, l'arrêt des travaux en cours et l'enlèvement de toutes les installations sous astreinte comminatoire de 50.000.000 francs CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

Selon la demanderesse, l'occupation sans titre ni droit de sa parcelle par le Port Autonome d'Abidjan la prive de sa façade lagunaire sur laquelle elle envisageait un commerce de glace, en vue duquel elle avait eu à commander une centrale à glace ;

De plus, elle explique que les odeurs répandues sur ladite parcelle ont causé plusieurs ruptures de baux et empêchent la venue de nouveaux locataires ;

Elle affirme souffrir d'un manque à gagner ainsi que de la dévalorisation de son bien immobilier, tous préjudices évalués provisoirement à la somme de 3.000.000.000 francs CFA et dont le montant définitif ne peut être évalué que par un expert ;

En réplique, le PAA explique que conformément à ses statuts, elle a entrepris des travaux de remblayage de la baie lagunaire de bietry en vue d'accroître ses capacités d'accueil ;

Elle indique que la façade lagunaire de la SCI GERO fait partie intégrante du domaine public en vertu des dispositions des articles 1, 2 et 3 du décret du 29 septembre 1928 de sorte que les travaux entrepris imposent à la demanderesse une servitude de passage pour ses travaux d'extension ;

La défenderesse ajoute qu'elle a obtenu l'autorisation du Ministère de l'environnement de la salubrité et du développement suivant arrêté n°0040/MINESUDD/ANDE du 21 mai 2015 portant approbation de l'étude d'impact environnementale et sociale du projet de remblaiement partiel de la baie lagunaire de Bietry ;

Par ailleurs, elle fait savoir que la parcelle de terrain en cause fait partie de la circonscription du Port Autonome d'Abidjan et ne nécessite pas l'autorisation préalable pour la réalisation des travaux d'extension ;

Ainsi, la défenderesse affirme n'avoir commis aucune faute, dès lors qu'elle a entrepris lesdits travaux sur le fondement de l'arrêté susvisé ;

En outre, elle indique que suivant les dispositions de l'article 5 du décret du 29 septembre 1998, aucune indemnité n'est due aux propriétaires en raison des servitudes établies en vertu des articles 2 et suivant du même décret ;

Dès lors, elle estime que sa responsabilité délictuelle ne peut être engagée ;

En réponse aux écritures en répliques, la SCI GERO tient à préciser qu'elle est titulaire d'un titre de propriété sur la parcelle litigieuse, laquelle se situe en dehors du domaine public de l'Etat ;

A ce titre, ajoute-t-elle qu'elle détient un droit de préférence sur la façade lagunaire, en violation duquel le PAA a effectué un remblaiement de ladite parcelle ;

Or, selon elle, le décret n°60-110 du 16 mars 1960 portant organisation administrative du Port d'Abidjan dresse un inventaire descriptif des terrains relevant du domaine portuaire, duquel il ressort que les parcelles litigieuses en sont exclues ;

Elle précise que par courrier du 26 juillet 2016, la Direction du cadastre d'Abidjan affirmait, carte à l'appui, que les parcelles appartenant à la SCI GERO, situées

entre la lagune et la rue des pêcheurs, ne sont pas incluses dans les limites du domaine portuaire ;

En ce qui concerne la façade lagunaire desdites parcelles, la demanderesse relève que le décret n°2001-143 du 14 mars 2001 portant approbation des statuts du PAA et reclassification des immobilisations concédés prévoit que cette entité souffre de limite dans ses circonscriptions et dépendances ;

Elle précise toutefois que le décret n°98-151 du 25 mars 1998 en prévoit l'extension aux zones exclusives de Locodjro, île Boulay, et cordon littoral ;

Par ailleurs, elle fait valoir que le décret n°99-318 du 21 avril 1999 portant règlement de police du Port autonome d'Abidjan confère à la défenderesse un droit de surveillance sur les plans d'eaux lagunaires limités à l'est par la digue du Boulevard Giscard d'Estaing entre Koumassi et Port-Bouet et le Pont Houphouët Boigny, lequel ne peut toutefois justifier la réalisation de travaux d'extension ;

Ainsi, elle affirme que contrairement aux prétentions de cette dernière, le décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine d'utilité publique et des servitudes publiques modifié en 1935 et 1952 ne lui impose pas une servitude de passage en raison du fait que sa façade lagunaire est incluse dans le domaine public de l'Etat et non au domaine portuaire ;

C'est la raison pour laquelle, elle estime que la réalisation des travaux mis en cause aurait dû être soumise à une autorisation préalable des autorités compétentes, notamment de la Direction Générale des affaires Maritimes et Portuaires dite DGAMP du Ministère des Transports ;

Ne l'ayant pas fait, le PAA qui ne produit pas d'acte de déclassement ou de désaffectation de la baie lagunaire de Bietry entend justifier les travaux réalisés par un arrêté du Ministère de l'environnement, lequel vise uniquement à approuver l'impact environnemental et social du projet d'extension envisagé ;

En tout état de cause, elle fait savoir qu'elle a eu à exercer un recours en annulation pour excès de pouvoir à l'encontre dudit arrêté, ainsi qu'une requête aux fins de référé administratif pour l'arrêt des travaux, lesquels sont pendants devant la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Additionnellement, elle invite le Tribunal à dire que le remblayage de la façade lagunaire a eu pour conséquence d'étendre les limites de sa parcelle de terrain pour comporter à nouveau une façade lagunaire, et ce surtout que la baie lagunaire de Bietry n'a jamais fait l'objet d'un déclassement du domaine public naturel pour se retrouver dans le domaine portuaire ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée conformément aux dispositions de l'article 106 du code de procédure civile, commerciale et administrative a conclu qu'il plaise au Tribunal déclarer la demanderesse recevable mais mal fondée en son action ;

En cours de procédure, le Tribunal a ordonné une mise en état ;

Au cours de la mise en état, les parties ont comparu et ont maintenu les termes contenus au sein de leurs précédentes écritures ;

Elles ont en outre déclaré ne pas s'opposer à la nomination d'un expert en vue de la délimitation des abscisses du plan n°78-2-009C du décret de 1998 invoqué par le PAA pour justifier l'appartenance de la baie de Bietry au domaine portuaire ;

A cet effet, le Juge de la mise en état a ordonné une expertise immobilière à l'effet de :

- Interpréter les abscisses relevant du plan N°78-2-009C du décret N° 98-151 du 25 mars 1998 portant délimitation des zones d'extension du Port Autonome d'Abidjan ;
- Déterminer si le domaine portuaire délimité par ledit plan inclut la baie de Bietry et dans quelles limites ;

Le rapport d'expertise du 21 juin 2017 produit au dossier conclut que :

- Le domaine portuaire tel que défini par le décret n°98-151 du 25 mars 1998 n'inclut pas la baie de Bietry ;
- Les remblais réalisés par le Port Autonome d'Abidjan n'empiètent pas le domaine de la SCI GERO. Il a été réalisé sur le plan d'eau lagunaire qui est un domaine public de l'Etat ;
- N'a pu être obtenue du Port Autonome d'Abidjan la preuve de l'enquête de commodo et incommodo qui, si elle avait eu lieu devait paraître dans la presse écrite et être diffusée à la radio RTI ;

Pour sa part, la demanderesse ayant produit au dossier de la procédure un rapport d'expertise aux fins d'évaluation de la valeur vénale de la parcelle de terrain lui appartenant, a déclaré s'y rapporter relativement au chef de préjudices formulés dans l'acte introductif d'instance ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le Port Autonome d'Abidjan a comparu et a fait valoir des moyens ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite conformément à la loi ;

Il convient de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la propriété des titres fonciers numéros 1755 et 119 523 de la circonscription de Bingerville

Il résulte des dispositions de l'article 9 du décret n°2013-482 du 2 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, que la preuve de la propriété se fait par la production, d'un arrêté de concession définitive ou d'un certificat de propriété ;

En l'espèce, la SCI GERO invite le Tribunal à constater qu'elle est propriétaire des titres fonciers numéros 1755 et 119 523 de la circonscription de Bingerville de superficies respectives de 5000 et 2403 mètres carré situées en zone portuaire, île de Petit-Bassam ;

Elle produit les états fonciers relatifs auxdites parcelles, délivrés par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Bingerville, lesquels la désigne propriétaire, en leur section IV ;

Il convient donc de constater qu'elle est propriétaire des parcelles de terrain susvisées ;

Sur les limites territoriales du Port Autonome d'Abidjan relativement à la Baie lagunaire de Biétry

Il résulte des pièces produites au dossier, notamment le rapport d'expertise effectué par FADIGA Sory Ibrahim, Géomètre Expert, que le domaine du Port Autonome d'Abidjan, tel que défini par le décret N°98-151 du 25 mars 1998 portant délimitation des zones d'extension du Port autonome d'Abidjan n'inclut pas la baie lagunaire de Biétry ;

Par conséquent, il convient d'homologuer ledit rapport d'expertise et dire que le domaine portuaire ne s'étend pas à la baie lagunaire de Biétry ;

Sur le déguerpissement du PAA de la façade lagunaire de la SCI GERO

En droit positif, le déguerpissement est la résultante de la protection d'un droit de propriété ou de jouissance préalablement reconnu ;

En l'espèce, la SCI GERO sollicite le déguerpissement du Port autonome d'Abidjan et de tout occupant de son chef de la façade lagunaire lui appartenant ;

Pour être favorablement accueillie, la demande ainsi formulée aurait dû être soutenue par la production d'un titre dûment délivré par les autorités compétentes et conférant à la SCI GERO un droit exclusif de jouissance sur la façade lagunaire revendiquée ;

En tout état de cause, il résulte des dispositions de l'article 1.D du décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine d'utilité publique et des servitudes publiques, que les lagunes avec une zone de passage de 25 mètres de large, font partie du domaine public de l'Etat ;

Ainsi, c'est donc à tort que la SCI GERO se prévaut d'un droit de jouissance sur la façade lagunaire attenante aux parcelles de terrains dont elle est propriétaire, ceci en raison du fait qu'elle n'a pas rapporté la preuve que ladite façade lagunaire a fait l'objet d'un déclassement du domaine public à son profit ;

Par conséquent, il convient de la déclarer mal fondée et la débouter de sa demande ;

Sur la remise en état de la façade lagunaire par la démolition des installations faites par le Port autonome d'Abidjan

Suivant les dispositions de l'article 555 du code civil, le propriétaire d'un fonds peut solliciter la suppression des constructions réalisées par un tiers sur ledit fonds ;

En l'espèce, la SCI GERO a sollicité la démolition des parcelles superficielles créées par le Port Autonome d'Abidjan avant d'inviter le Tribunal à juger que le remblayage de la façade a eu pour conséquence d'étendre les limites des parcelles de terrains objet des titres fonciers susvisés dont elle est propriétaire ;

Toutefois, il résulte des précédents développements que cette dernière ne justifie pas d'un droit exclusif sur ladite façade lagunaire, laquelle fait partie intégrante du domaine public naturel de l'Etat ;

En outre, il résulte des états fonciers relatifs aux titres fonciers 1755 et 119 523 produits au dossier que le droit de propriété de la demanderesse est limité aux superficies respectives de 5000 et 2403 mètres carré ;

Comme tel, elle ne peut solliciter ni la démolition des constructions réalisées, ni l'extension de sa propriété au-delà desdites limites des parcelles de terrain lui appartenant ;

Par conséquent, il convient de la dire mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

Sur la demande en paiement de dommages-intérêts

Toute demande en réparation suppose que soient réunies les conditions cumulatives que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

En l'espèce, la SCI GERO affirmant que les travaux réalisés par le Port autonome d'Abidjan lui causent un préjudice à faire évaluer par un expert, sollicite la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 3.000.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Elle affirme souffrir de la dévalorisation de sa parcelle de terrain ainsi que d'un manque à gagner en raison du fait que les émanations d'odeurs ont causé plusieurs ruptures de baux ;

Cependant, la demanderesse n'a pas été en mesure de rapporter la preuve de son préjudice par la production de documents de toute nature ;

En effet, le rapport d'expertise produit par les soins de cette dernière au dossier, établit la valeur vénale des parcelles de terrains dont elle est propriétaire sans toutefois servir de justificatif au préjudice allégué ;

Par conséquent, il convient de la déclarer mal fondée et la débouter de ce chef de demande ;

Sur l'exécution provisoire

La demande principale visant au paiement de dommages-intérêts a été déclarée mal fondée ;

Dès lors, l'exécution provisoire qui en est l'accessoire devient sans objet ;

Sur les dépens

Le Port autonome d'Abidjan succombe ;

Il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare la SCI GERO recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

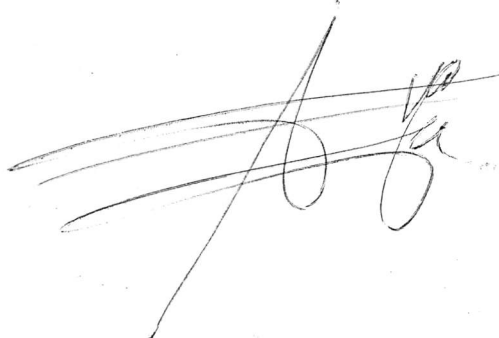
Constate qu'elle est propriétaire des titres fonciers numéros 1755 et 119 523 de la circonscription de Bingerville de superficies respectives de 5000 et 2403 mètres carré situées en zone portuaire, île de Petit-Bassam ;

Homologue le rapport d'expertise du 21 juin 2017 effectué par FADIGA Sory Ibrahim, Géomètre Expert ;

Constate que les limites territoriales du Port Autonome d'Abidjan ne s'étendent pas à la baie lagunaire de Diétry ;

Déboute toutefois la SCI GERO du surplus de ses prétentions ;

Met les dépens à la charge du Port autonome d'Abidjan ;



N° 09959 87

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 08 JAN 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 12

N° 215 Bord 87/321

REÇU : Dix huit mille francs

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

