

26.000

T/ADM/KV
 REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

 RG N° 1622/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
 du 06/06/2019

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 STAR INTERNATIONALE
 SARL

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 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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
 ordinaire du jeudi six 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, TRAZIE BI VANIE EVARISTE, DOSSO
IBRAHIMA, DAGO ISIDORE, 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 ;
- 8/ **Madame N'CHO BEHOU Marie-Laure Tatiana**, née le 27 août

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 7.414.166 Francs CFA par la société START INTERNATIONALE à titre d'indemnité d'occupation ;

Les y dit mal fondés en l'état ;

Les en déboute en l'état ;

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.

D'une part ;

Et ;

La Société STAR INTERNATIONALE SARL, Société A Responsabilité Limitée au capital de 5 000 000 de F.CFA dont le siège est situé à Abidjan, Zone industrielle de Yopougon, face Maca, Tel : +225 23 46 37 72, Tel : +225 23 46 38 25, Fax : +225 23 45 83 53, E-mail : starintersarl@hotmail.fr, 04 BP 783 Abidjan 04, RCCM N°CI-YOP-2006-B-1246, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur le Gérant, de nationalité libanaise, demeurant es-qualité au siège de ladite société ;

Défenderesse,

D'autre part ;

Enrôlée le 30 avril 2019 pour l'audience du 02 mai 2019, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 09 mai 2019 pour la défenderesse ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée de façon ferme au 16 mai 2019 pour la défenderesse ;

A la dernière évocation, l'affaire étant en état d'être jugée, a été



mise
en délibéré pour décision être rendue le 06 Juin 2019 ;

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

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;

Oui 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 START INTERNATIONALE Sarl à comparaître le 02 mai 2019 devant la juridiction de céans pour entendre :

- déclarer leur action recevable bien fondée ;
- constater que la société START INTERNATIONALE 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 ;
- constater que l'Arrêté du Ministre de l'Industrie et des Mines en date du 17 mars 2017 n'est pas rétroactif;
- constater qu'ils avaient des droits sur la parcelle litigieuse ;
- en Conséquence, condamner la société START INTERNATIONALE à leur payer les sommes suivantes :
 - ✓ 785.680.800 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 dont distraction au profit de de la SCPA KEBET Méité, Avocat, aux offres de droits ;

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 daté du 11 février 2004 ;

Ladite parcelle a par la suite été régulièrement 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 START INTERNATIONALE, ajoutent-ils, sans titre ni droit s'est installée sur la parcelle de terrain depuis des années sans leur payer la moindre indemnité d'occupation ;

Le 17 mars 2017, 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 ;

La société START INTERNATIONALE a occupé une partie de leur terrain pour y exercer son activité commerciale jusqu'à l'intervention de l'arrêté du 17 mars 2017; Celle-ci consciente qu'elle devait à tout le moins leur payer une indemnité d'occupation, avait entrepris des

démarches en ce sens et proposait même de leur racheter la partie qu'elle occupe ; Suite à l'arrêt, elle a cessé toutes négociations et remis en cause tous les accords passés ;

Les demandeurs indiquent que la superficie occupée par la société START INTERNATIONALE est de 4365.13 m²; Ils évaluent les loyers relatifs à cette occupation à la somme mensuelle de 6.547.340 Francs CFA en se basant sur la valeur de 1.500 Francs CFA le mètre carré, soit la somme totale de 785.680.800 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. » ;

A ce titre, soutiennent les demandeurs, ils sont fondés en droit, à réclamer à la société START INTERNATIONALE la somme totale de 785.680.800 Francs CFA représentant l'indemnité d'occupation dès lors que cette dernière ne peut se prévaloir d'un acte administratif postérieur à l'occupation pour tenter de se soustraire à cette obligation légale ;

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, de sommes d'argent qu'ils auraient pu investir dans des activités génératrices de revenus ;

La société START INTERNATIONALE n'a pas fait valoir de moyens ;

Le tribunal a d'office, soulevé l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages et intérêts pour cumul des deux ordres de responsabilités contractuelle et délictuelle et provoqué les observations des parties ;

Elles n'en ont pas fait ;

SUR CE

En la Forme

Sur le caractère de la décision

La société START INTERNATIONALE a été assignée à son siège social ;

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 de 985.680.800 Francs CFA ;

Il 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 et de l'action portant sur les autres demandes

Les demandeurs sollicitent le paiement par la société START INTERNATIONALE 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 START INTERNATIONALE 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 START INTERNATIONALE;

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 susmentionné;

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 son 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 7.414.166.520 Francs CFA

Les demandeurs sollicitent le paiement de la somme de 7.414.166 Francs CFA par la société START INTERNATIONALE tantôt à titre d'indemnité d'occupation tantôt à titre de loyers en faisant valoir que cette dernière a occupé leur terrain urbain depuis plusieurs années sans leur en payer de contrepartie ;

L'article 1315 du code civil dispose que *«Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.»* ;

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

Les demandeurs prétendent que la défenderesse a occupé leur parcelle de terrain urbain durant plusieurs années ;

Ils ne produisent cependant aucun élément à l'appui de leurs allégations pour faire la preuve de cette occupation ; En effet, aucune pièce du dossier ne permet d'établir l'occupation par la société START INTERNATIONALE de la superficie de la parcelle dont ils s'estimaient propriétaires ;

Ils ne produisent pas non plus, les accords conclus par les parties et en vertu desquels, la société START INTERNATIONALE devait leur payer des loyers ;

Ils ne justifient donc pas en l'état leurs prétentions, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande mal fondée en l'état et de la rejeter en l'état;

Sur les dépens

Les demandeurs succombant, il convient de les condamner aux dépens ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandes principales ayant été jugées irrecevables ou mal fondées, 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 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 7.414.166 Francs CFA par la société START INTERNATIONALE à titre d'indemnité d'occupation ;

N° de l'acte: DD 282822

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 09 mai 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 53

N° 1098 Bord. 1/18

REÇU : Dix huit mille francs

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

[Signature]

Les y dit mal fondés en l'état ;

Les en déboute en l'état ;

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./.



[Signature]

[Signature]