

MJ
N° 853
DU 14/12/2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

2^{ème} CHAMBRE

AFFAIRE :

LA STE CIVILE
IMMOBILIERE MARIA

(ME serge Pamphile
Niahou)

C/

Mm GRATTIER LEZOU
MARIE THERESE
(Me MARTIAL GAHOUA)

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

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

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

2^{ème} CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 14 DECEMBRE 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, 2^{ème} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi quatorze décembre deux mil dix-huit**, à laquelle siégeaient :

Madame **SORI HENRIETTE**, Présidente de chambre,
PRESIDENTE,

Madame **OUATTARA M' MAM** et Madame
N'GUSSAN AMOIN HARLETTE, Conseillers à la Cour,
MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY YAKOU
MARIE -JOSEE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier,
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARIA, dont le
siège social est situé à Abidjan Riviera palmeraie les
Rosiers, 11 BP 2618 Abidjan 11

APPELANT

Représenté et concluant par Maître Serge
Pamphile Niahou, Avocat à la Cour son Conseil ;

D'UNE PART

ET Madame **GRATTIER LEZOU MARIE THERESE**, née le 1^{er}
Septembre 1954 à Alepé, de nationalité Ivoirienne,
Commerçante, domiciliée à Abidjan Koumassi SICOGLI, 15
BP 115 Abidjan 15 ;

INTIMEE ;

Représenté et Concluant par Maître **MARTIAL
GAHOUA**, Avocat à la Cour son 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 ;



**GROSSE
EXPEDITION**

Délivrée, le 28/12/19
à Me. Serge Pamphile

Expédié
le 02/04/2019

Pro
Et

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N°202 du 28 Avril 2016 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date Mercredi 30 Aout 2017 la Société civile Immobilière Maria a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Dame GRATTIER LEZOU MARIA THERESE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 24 Novembre 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1776 de l'année 2017

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 15 Juin 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère public à qui été le dossier a été communiqué le 15 juin 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

-Statuer Contradictoirement ;

EN LA FORME

-Juger recevable la SCI MARIA en son appel ;

AU FOND

Avant- dire- droit ;

Ordonner une Mise en état à l' effet d' auditionner les parties ainsi que maitre GBATTA LEVRIT JOSEPH , le notaire ;

Reserve les 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 14 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi quatorze décembre 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 les conclusions écrites du Ministère Public en date du 15 juin 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 30 aout 2017, la Société Civile Immobilière MARIA dite SCI MARIA, ayant pour conseil Maître Serge Pamphile NIAHOUA, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil n°202 rendu le 28 avril 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

*« Déclare mal fondée et rejette comme telle la demande en déguerpissement et en paiement de dommages et intérêts initiée par la SCI MARIA à l'encontre de dame GRATTIER Lezou Marie Thérèse ;
Met les dépens à la charge de la SCI MARIA ; »*

Au soutien de son appel la SCI MARIA expose que madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse, ayant droit de feu GRATTIER née ELOE Madeleine et elles, ont convenu de la vente du logement n°1477 code II 0201 de la Sicogi, sis à Koumassi lui appartenant au prix de 15.000.000 FCFA ; que conformément à leur accord, un acompte de 7.000.000 FCFA a été payée à madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse ;

Elle explique que suivant acte notarié en date du 16 janvier 2014, celle-ci lui a cédé sous condition suspensive du paiement du reliquat du prix de vente, ses droits sur le logement susdit; qu'à la suite de cette cession, elle a signé avec la Sicogi un protocole d'accord de cession après quoi le logement sus visé a fait l'objet d'une mutation à son profit ;

Elle ajoute que s'étant acquittée de l'entièreté du prix d'acquisition du logement, un acte notarié constatant la réalisation de la condition suspensive de la cession a été établi le 20 janvier 2015, et depuis cette date, elle est la propriétaire du logement susdit ; Elle indique que cependant elle ne peut jouir de son bien du fait de madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse, qui se maintient dans les lieux cédés et perçoit les loyers des locataires des locaux ;

Pour la préservation de ses droits, poursuit-elle, elle a initié une action en déguerpissement et en paiement de dommages et intérêts dont elle a été déboutée au motif que l'acte notarié portant réalisation de la condition suspensive et les quittances produites au dossier ne prouvent pas le paiement qu'elle invoque;

Elle soutient que le Tribunal, en jugeant que la clause refermant la condition est réputée non écrite parce qu'elle constate une condition purement potestative, a fait une mauvaise appréciation des faits de la cause ;

Elle fait valoir à cet effet que cette condition qui porte sur le paiement du reliquat du prix de vente, loin d'être une condition dont la réalisation dépendrait de la seule volonté de la SCI MARINA, apparait plutôt comme un moyen de protection de la cédante en lui permettant de conserver le bien jusqu'à paiement complet du prix par l'acquéreur ;

Elle conclut qu'une telle condition ne peut être déclarée nulle parce que purement potestative ;

Par ailleurs, elle fait grief au jugement entrepris d'avoir statué ultra petita en relevant le défaut de date des reçus pour les rejeter alors que madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse ne conteste ni l'existence de ces quittances ni le contenu de celles-ci encore moins sa signature figurant sur ces titres ;

Elle sollicite l'infirmité du jugement en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, la déclarer propriété du logement, ordonner l'expulsion de madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse des lieux et la condamner à lui payer des dommages intérêt dont le montant sera fixé ultérieurement ;

En réplique, madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse, par le canal de son conseil, Maître Martial GAHOUA, Avocat à la Cour, explique qu'elle est propriétaire du logement n°1477 code Il 0201 de la Sicogi, sis à Koumassi, qu'elle a acquis par dévolution successorale après le décès de sa mère ; qu'elle a entrepris de vendre ledit logement à la SCI MARINA au prix convenu de 15.000.000 FCFA dont elle a reçu un acompte de 7.000.000 FCFA ;

Elle soutient que le transfert de propriété étant soumis au paiement intégral du prix de vente, la vente n'a pu être finalisée et donc authentifiée par acte notarié faute pour la SCI MARINA d'avoir exécuté son obligation contractuelle à savoir le paiement du reliquat du prix de vente ;

Intervenant à nouveau, la SCI MARINA fait noter que contrairement au premier juge, madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse invoque pour s'opposer à son déguerpissement, le défaut de paiement de la totalité du prix de vente qu'elle réfute par la production des reçus des paiements effectués dans le cadre de cette vente ;

Elle ajoute que le défaut d'authentification de la vente allégué n'est pas justifié, la vente de l'espèce ayant été passée devant notaire en deux étapes : un acte de cession sous conditions suspensives du 16 janvier 2014 puis un acte de réalisation de la condition suspensive daté du 20 janvier 2015 ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision :

Madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse a conclu ; Il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire conformément à l'article 144 alinéa 2 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel relevé contre le jugement n°202 du 28 avril 2016 est intervenu dans les formes et délai légaux conformément à l'article 168 du code de procédure civile ; Il échet de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la revendication de propriété et le déguerpissement

Pour rejeter l'action de la SCI MARINA, le Tribunal estime que l'acte notarié constatant la réalisation des conditions suspensives fixées dans la convention ne peut justifier le paiement allégué par la SCI MARINA au motif qu'en ayant érigé le paiement du prix par l'acquéreur en un évènement futur et incertain, le Notaire en a fait une condition purement potestative donc réputée non écrite;

La condition potestative est celle dont la réalisation dépend de la seule volonté du débiteur de l'obligation ; par essence donc, elle s'oppose à la force obligatoire du contrat en ce qu'il n'y a pas de réelle volonté de s'engager de la part de celui dont dépend la réalisation de la condition ;

Or en l'espèce il est constant comme résultant des déclarations des parties qu'un acompte de 7.000.000 FCFA a été payé à la cédante ; que la condition édictée suivant laquelle la SCI MARINA ne deviendrait propriétaire de la maison qu'une fois le reliquat du prix de vente payé, loin d'être soumise au bon vouloir de l'acquéreur, est une obligation à sa charge pour obtenir le transfert de propriété ;

Il en résulte dès lors que contrairement aux énonciations de la décision attaquée, cette clause ne peut être considérée comme n'avoir jamais été incluse dans le contrat parce que constatant une condition qui serait potestative;

L'acte notarié en date du 20 janvier 2015 constatant la réalisation de la condition suspensive en l'occurrence le règlement intégral du prix de vente par la SCI MARIA, en tant qu'acte authentique, fait foi jusqu'à inscription de faux ;

A défaut pour Madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse de rapporter la preuve de la fausseté de cet acte, il sied de dire la condition suspensive réalisée et le transfert de propriété du logement opéré au profit de la SCI MARINA et subséquemment ordonner le déguerpissement de madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande en paiement des dommages et intérêts

La SCI MARINA sollicite la condamnation de madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse à payer les loyers indument perçus et une indemnité d'occupation dont les montants seront ultérieurement déterminés ;

Ces réclamations n'étant cependant pas chiffrées, il convient de les rejeter ;

Sur les dépens

Madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse succombe ; Il échet de mettre les dépens à sa charge ;

Par ces motifs

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

Déclare la SCI MARINA recevable en son appel ;

L'y dit partiellement fondée ;

Reformant le jugement querellé ;

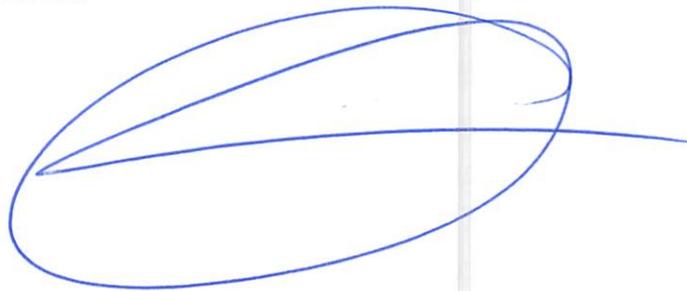
Ordonne l'expulsion de madame GRATTIER Lezou Marie Thérèse du logement n°1477 code II 0201 de la Sicogi, sis à Koumassi, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Met les dépens de l'instance à sa charge ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.



N° 0028 2800

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le... 29 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol... F°

N° Bord

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

