B5

CSO

N°797
DU 21/12/2018

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3ème CHAMBRE CIVILE
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :
Madame ALLAGBE épouse
BONY Elisabeth
Maître Henry KOUAKOU

C/

GROUPE AMAOS
SCPA AYIE & ASSOCIES

Grosse délivrée le.....
à Me Henry Kouakou

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 21 DECEMBRE 2018

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt et un décembre deux mil dix-huit à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre, Greffier ;

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

ENTRE : Madame ALLAGBE épouse BONY Elisabeth, née vers 1954 à Kpingni (Benin), Ivoirienne, Enseignante, domiciliée à Abidjan Riviera M'pouto, cité CIAD, lot n°374 ilot 24 ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par Maître Henry KOUAKOU, Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : GROUPE AMAOS, société Anonyme au capital de 10.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan Cocody Riviera Golf, entre commercial, BP 349 CIDEX 03 Abidjan, immatriculée au RCCM sous le numéro CI-ABDJ-1991-A-152 616, tél : 22 43 15 95, Fax : 22 43 33 70, prise en la personne de son Président Directeur Général, Monsieur KOUASSI Koffi Félix, son représentant légal, Ivoirien, demeurant ès-qualité en ses bureaux sis au siège de ladite société ;

Représentée et concluant par la SCPA AYIE & Associés, Avocats à la Cour son conseil ;

INTIME ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°1386 CIV 2C du 27 juin 2011, enregistré au Plateau le 9 décembre 2011 (reçu dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient de reporter ;

Par exploit en date du 7 mars 2017, Madame ALLAGBE épouse BONY Elisabeth déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné le GROUPE AMAOS, à comparaître par devant la Cour de ce siège pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°355 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 16 novembre 2018, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 23 mars 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

Infirmer partiellement la décision entreprise ;

Statuer à nouveau ;

Débouter la société GROUPE AMAOS de son action dirigée contre l'appelante ;

Confirmer la décision pour le surplus ;

Statuer ce que de droit sur 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 vendredi 21 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 21 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, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 07 mars 2017, madame ALLAGBE épouse BONY Elisabeth a attrait la société GROUPE AMAOS devant la Cour d'Appel d'Abidjan pour entendre infirmer le jugement civil n°1386/CIV2C du 27 juin 2011 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

«*Statuant en audience publique par décision de défaut à l'égard de SEYDOU ABDOU et de KOUAME KONAN et contradictoire en ce qui concerne les autres défendeurs, en matière civile et en premier ressort ;*

Rejette l'exception de nullité de l'exploit d'assignation soulevée par SEKOU KOUROUMA ;
Reçoit en conséquence l'action de la société « GROUPE AMAOS » ;
La dit mal fondée en tant que dirigée contre SEKOU KOUROUMA ;
En revanche, juge qu'elle est partiellement fondée à l'égard des autres ;
Ordonne leur expulsion des logements par eux occupés tant de leur personne que de tous occupants de leur chef ;
Déboute la société GROUPE AMAOS du surplus de ses prétentions ;
Déclare recevable mais mal fondée la demande reconventionnelle de SEKOU KOUROUMA ;
Condamne les défendeurs aux dépens ; »
Madame ALLAGBE épouse BONY Elisabeth explique que le 16 janvier 1997, elle a souscrit à l'opération CIAD-PRIMO pour l'acquisition d'une villa de quatre pièces située dans le quartier Riviera M'POUTO lot n°374 îlot 24 ;
Que la société civile immobilière CIAD-PROMOTION IMMOBILIERE n'étant pas en mesure d'achever les travaux de construction en dépit des acomptes versés a, dans le courant de l'année 1999, autorisé l'ensemble des souscripteurs à entreprendre à leurs frais, les travaux restants sur la base de devis faits par son service technique et dont le coût devait être déduit du prix fixé dans le contrat ;
Que dans ce cadre, elle a réalisé des travaux de finitions qui se sont élevés à 3.783.030(trois millions sept cent quatre vingt trois mille trente) francs CFA ;
qu'ayant supporté le coût des branchements de la fourniture d'électricité et d'eau ainsi que la réalisation de la fosse septique qui se sont élevés à la somme totale de 1.374.308francs CFA, elle a avec la société promotrice procédé à une compensation avec le montant de 1.325.470francs CFA qu'elle restait devoir à celle-ci ;
Qu'au terme de cette transaction, la société CIAD-PROMOTION IMMOBILIERE lui a délivré une attestation de non redevance ;
Poursuivant, elle énonce que la société GROUPE AMAOS, qui a repris la gestion de la société CIAD-PROMOTION IMMOBILIERE, l'a enjoint de payer le reliquat de 1.325.470francs CFA au motif que les dépenses nécessitées pour la réalisation de la fosse septique et pour la fourniture d'eau et d'électricité n'étaient pas dues par la société promotrice ;
Qu'elle s'en est acquitté entre les mains de la société GROUPE AMAOS en quatre versements comme l'atteste les reçus dont le dernier date du 04 juin 2009 ;
Qu'alors qu'elle n'est redevable d'aucune somme d'argent envers la société GROUPE AMAOS et n'attend que l'établissement de l'acte notarié de vente, l'intimée lui objecte que son logement a fait l'objet réévaluation et couterait désormais 40.000.000(quarante millions) francs CFA ;
Que face à son refus de régler un montant supplémentaire, l'intimée a sollicité et obtenu du tribunal, son expulsion;
Elle fait valoir qu'à aucun moment, elle n'a eu connaissance de la procédure qui a conduit au prononcé de la décision querellée si bien que le choc de son expulsion le 15 février 2017, lui a causé une violente crise cardio-respiratoire qui lui a valu une incapacité temporaire de travail d'un mois ;

Elle soutient qu'elle est propriétaire de la villa formant le lot n°374 îlot 24 située à la Riviera M'POUTO comme le prouvent le contrat de réservation (location-accession), l'attestation de non redevance et les divers reçus de paiement qui lui ont été délivrés par la société civile immobilière CIAD-PRIMO et la société GROUPE AMAOS ;
Aussi sollicite-t-elle sa mise hors de cause ;
La société GROUPE AMAOS n'a pas conclu.
Conformément à la loi, la procédure a été communiquée au Ministère Public.

LES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

La société GROUPE AMAOS ayant comparu par le canal de conseil ; il convient de statuer contradictoirement.

En la forme

Sur la recevabilité

L'appel de madame ALLAGBE épouse BONY Elisabeth ayant été régulièrement formé ; il ya lieu de le recevoir.

Au fond

Madame ALLAGBE épouse BONY Elisabeth arguant qu'elle n'occupe pas sans titre ni droit le logement litigieux, sollicite l'infirmation du jugement qui ordonne son expulsion ;
Elle produit pour justifier ses dires, divers pièces notamment, le contrat de réservation (location-accession) conclu le 24 septembre 1997 avec la société civile immobilière CIAD-PRIMO, les reçus prouvant les paiements faits à la société CIAD-PRIMO, l'attestation de non redevance établie par la société CIAD-PRIMO le 21 juin 2007 et la preuve des règlements faits à la société GROUPE AMAOS ;
Il ressort de l'analyse de tous ces documents que l'appelante a entièrement réglé le prix du logement qu'elle occupe et qu'elle n'est redevable d'aucune somme d'argent tant à l'égard de la société civile immobilière CIAD-PRIMO que de la société GROUPE AMAOS;
Etant donné que l'appelante justifie son droit d'occupation de la villa bâtie sur le lot n°374 îlot 24 située à la Riviera M'POUTO ; c'est à tort que le tribunal a ordonné son expulsion pour non paiement de la somme de 14.097 640francs CFA à titre d'arriérés de loyers ;
Infirme donc le jugement attaqué ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;
Reçoit madame ALLAGBE épouse BONY Elisabeth en son appel relevé contre le jugement civil n°1386CIV 2C du 27 juin 2011 rendu par le tribunal de Première Instance d'Abidjan;
L'y dit bien fondé ;
Reformant

Dit que madame ALLAGBE épouse BONY Elisabeth n'est pas redevable d'arriérés de loyers envers la société GROUPE AMAOS ;
Déboute par conséquent l'intimée de sa demande d'expulsion en ce qui concerne madame ALLAGBE épouse BONY Elisabeth ;
Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;
Condamne la société GROUPE AMAOS aux dépens de l'instance ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° QC : 282784

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....08 FEV 2019.....
REGISTRE A.J. Vol.....45.....F°.....12.....
N°.....248.....Bord.....881.....02.....
REÇU : Vingt quatre mille francs

.....
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistement et du Timbre