

24.000

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

14 MAI 2019

DNLN

N°303
DU 19/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

« Mme NIAMKE CECILE
EPOUSE EZANE
Mme NIAMKE JOSEPHINE »

« Me JEAN-LUC D.
VARLET »

C/

Mme GAUTHIER NEE
NIAMKE CECILE ADJO ET
AUTRES.

« SCPA KONE N'GUÉSSAN
KIGNELMAN »



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 19 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4^{ème} Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Mardi dix neuf mars deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUÉSSAN EPOUSE LEPRY, Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Monsieur GNAMBA MESMIN

Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOUNAYE BRIGITTE EPOUSE KOFFI, GREFFIER,

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

ENTRE : MADAME NIAMKE CECILE EPOUSE EZANE, majeure, ménagère, domiciliée à Treichville, Cité SICOGI ARRAS I, appartement 42.

MADAME NIAMKE JOSEPHINE, majeur, ménagère, domiciliée à Treichville, Cité SICOGI ARRAS I, appartement 42.

APPELANTES

Représentées et concluant par Maître JEAN-LUC D VARLET, Avocat à la cour, son conseil ;

GROSSE EXPÉDITION
Délivrée, le... 24/6/19
à.....

D'UNE PART

ET : MADAME GAUTHIER NEE NIAMKE CECILE ADJO
ET AUTRES, née le 26 juin 1968 à Lyon, domiciliée 41, rue Jules
ferry, 94100 SAINT MAUR DES FOSSES, sans profession.

2-MADAME BILLARD née NIAMKE LAURENCE, née le 30
décembre 1969 à Abidjan, sans profession, demeurant en France, 10
Rue pointet, 92390 VILLENEUVE LA GARENNE.

3- MADEMOISELLE NIAMKE ARMELLE SYLVIE, née le 01
juillet 1971 à Abidjan, sans profession, demeurant en France, 56 rue
des augustins, 92390 VILLENEUVE LA GARENNE.

4-MONSIEUR NIAMKE GALLAIS STEPHANE, né le 10 juin
1967 à Abidjan, sans profession, domicilié à Abidjan.

5- MONSIEUR NIAMKE COBBOOL CHARLES, né le 04
novembre 1961 à Abidjan Treichville.

6- MADAME KOFFI AMENAN ODETTE, née le 15 mars 1955
à Abidjan Treichville, commerçante, demeurant au 15, avenue
WALDECK ROCHEZ, par voie de représentation de sa fille
NIAMKE LUCIE AZIA, décédée ; tous de nationalité ivoirienne.

INTIMES

Représentés et concluant par LA SCPA KONE-N'GUESSAN-
KIGNELMAN, Avocat à la cour, leur conseil

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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°785 du 29/05/2017 aux qualités duquel
il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 30 octobre 2017, MADAME NIAMKE CECILE épouse EZANE, MADAME NIAMKE JOSEPHINE, déclarent interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné MADAME GAUTHIER NEE NIAMKE CECILE, MADAME BILLARD née NIAMKE LAURENCE, MADEMOISELLE NIAMKE ARMELLE SYLVIE et 03 autres 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° 1738 bis de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 20 octobre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le ministère public à qui le dossier a été communiqué a conclut qu'il plaise a la cour ;

Déclarer l'appel principal de dame NIAMKE CECILE EPOUSE EZANE ET DAME NIAMKE JODSEPHINE recevable ;

Déclarer aussi l'appel incident des intimes recevable ;

Les y dire mal fondés ;

Les en débouter ;

Dire dame NIAMKE CECILE EPOUISE EPOUSE EZANE ET DAME NIAMKE JOSEPHINE partiellement fondées ;

Dire qu'elles ont géré les affaires des héritiers ;

Ordonner une mise en état en vue de permettre aux gérants d'affaire de justifier le montant des dépenses qu'elles disent avoir effectuées ;

Réserver 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 19 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 19 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs conclusions, prétentions et moyens ;

Vu les conclusions du Ministère Public du 16 mai 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 30 octobre 2017, Mesdames NIAMKE Cécile épouse EZANE et NIAMKE Joséphine ont relevé appel du jugement n°785 rendu le 29 mai 2017 par la troisième formation civile du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui, dans la cause, a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;
Déclare mesdames GALLAIS Daniele, GAUTIER née NIAMKE Cecile Adjo, BILLARD née NIAMKE Laurence, KOFFI Amenan Odette, mademoiselle NIAMKE Armelle Sylvie, messieurs NIAMKE Galais Stéphane et NIAMKE Cobbool Charles recevables en leur action ;
Ordonne le déguerpissement de NIAMKE Cecile épouse EZANE et NIAMKE Joséphine du logement 42 de la cité SICOGI ARRAS dans la commune de Treichville qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens ainsi que de tous occupants de leur chef ;
Déclare NIAMKE Cecile épouse EZANE et NIAMKE Joséphine recevables en leur demande reconventionnelle ;
Les y dit mal fondées ;
Les en déboute ;
Ordonne l'exécution provisoire ;
Met les dépens à la charge de NIAMKE Cecile épouse EZANE et NIAMKE Joséphine. » ;*

Des énonciations du jugement attaqué et des pièces du dossier, il résulte que de son vivant, feu NIAMKE Eliam Alphonse avait souscrit auprès de la SICOGI, un contrat de location-vente portant sur un appartement numéro 42 sis à Treichville-Arras ; après son décès, ses héritiers, ayant décidé de le vendre, se sont heurtés au refus des deux sœurs du défunt, appelantes en la présente cause, de le libérer, au motif que ce sont elles qui ont payé les frais nécessaires à la formalisation de la vente de cette maison avec la SICOGI, au décès de leur frère ; ils ont donc sollicité et obtenu leur expulsion dudit appartement par le jugement attaqué ;

En cause d'appel, Mesdames NIAMKE Cécile épouse EZANE et NIAMKE Joséphine estiment que les intimés, héritiers de feu NIAMKE Eliam Alphonse, ne sont pas propriétaires de la susdite maison, ils ne le deviendront qu'en leur remboursant, non seulement les frais engagés pour faire muter ledit bien à leur profit, mais également ceux exposés pour son entretien ;

Elles font ainsi grief au tribunal d'avoir fait droit à la demande principale desdits héritiers tendant à leur déguerpissement du logement litigieux, au motif qu'elles en étaient occupantes sans titre ni droit, et de les avoir, en revanche, débouté de leur demande reconventionnelle en remboursement des sommes exposées pour la conclusion du contrat définitif de vente à hauteur de 918.510 F CFA ainsi que des frais d'entretien de ladite maison évalués à la somme de 3.000.000 F CFA, du seul fait qu'elles n'avaient versé aux débats aucun reçu justificatif ; elles plaignent, dès lors, l'infirmation de la décision déférée sur le fondement de l'article 1375 du code civil et sollicitent que la Cour, statuant à nouveau, condamne les ayants droit de feu NIAMKE Eliam Alphonse à leur payer la somme totale de 3 918 510 F CFA ;

A leur suite, les héritiers soutiennent qu'au décès de leur père, en mars 1991, les soeurs de celui-ci et sa mère, non seulement occupaient l'appartement litigieux, mais percevaient aussi le loyer mensuel de 65.000 F CFA d'un autre appartement de leur père sis dans le même quartier, de sorte qu'à supposer même vrai qu'elles aient effectivement payé les sommes litigieuses, elles ne pourraient valablement en demander remboursement, ses loyers perçus devant venir en compensation desdites sommes ;

Par ailleurs, les appelantes ne peuvent, sans se contredire, réclamer remboursement des investissements allégués au titre de l'entretien de la maison en s'en prétendant propriétaires et invoquer dans le même temps une gestion d'affaires ;

En tout état de cause, concluent-ils, ils sont en droit de demander eux aussi le paiement d'une indemnité d'occupation correspondant à 320 mois de loyers, à raison d'un loyer mensuel de 65 000 F CFA, si les appelantes estiment qu'elles doivent être remboursées par eux des dépenses prétendument exposées pour l'appartement querellé qu'elles ont continué d'occuper depuis le décès de feu NIAMKE Eliam Alphonse ;

Aussi sollicitent-ils de la Cour d'opérer une compensation entre la somme réclamée par les appelantes et cette indemnité d'occupation et les condamner à payer la différence ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère Public qui a conclu qu'il plaise à la Cour, dire l'appel incident mal fondé, déclarer l'appel principal partiellement fondé, dire que les appelantes ont géré les affaires des héritiers ; ordonner une mise en état en vue de leur permettre de justifier le montant des dépenses qu'elles disent avoir effectuées ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant conclu au dossier, la décision sera contradictoire ;

Sur la recevabilité des appels

L'appel de Mesdames NIAMKE Cécile épouse EZANE et NIAMKE Joséphine ayant été initié dans le respect des règles de forme et de délai prescrites par la loi, il convient de le recevoir ; Les intimés sollicitant la condamnation des appelantes après compensation entre les sommes par elles réclamées et l'indemnité d'occupation demandée, de la différence y résultant, leur appel incident est recevable par application de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

AU FOND

Du bien-fondé de l'appel principal

Les appelantes demandent, sur le fondement de l'article 1375 du code civil relatif à la gestion d'affaires, la condamnation des intimés, ayants droit de feu NIAMKE Eliam Alphonse, à leur rembourser la somme totale de 3 918 510 F CFA qu'elles ont engagées en vue de rendre effectif le transfert de la propriété de l'appartement litigieux à leur profit et pourvoir à son entretien ;

Selon cet article, « Le maître dont l'affaire a été bien administré, doit remplir les engagements que le gérant a contractés en son nom, l'indemniser de tous les engagements qu'il a pris, et lui rembourser toutes les dépenses utiles ou nécessaires qu'il a faites. » ;

Il en résulte que pour que la gestion d'affaires soit constituée, il faut que certaines conditions soient réunies, entre autres, l'intention altruiste du gérant, car il est de principe, qu'on ne gère pas l'affaire d'autrui si, involontairement, croyant agir pour soi-même, on rend service à autrui ;

Or, en l'espèce, il est constant que les appelantes ont réglé ce qui restait des loyers de la location-vente pour formaliser la vente définitive et prétendent avoir exposé des frais pour son entretien, en croyant qu'elles le faisaient pour en devenir propriétaires, tel qu'elles le reconnaissent elles-mêmes et non pour le sauvegarder dans l'intérêt des héritiers de leur défunt frère ;

Il s'en suit qu'elles ne peuvent valablement se prévaloir de la gestion d'affaires pour se faire rembourser des sommes prétendument exposées aussi bien pour finaliser la vente opérant transfert de propriété du logement en cause que pour son entretien ;

Il convient, par suite, de les débouter de leur appel principal comme étant infondé pour confirmer le jugement entrepris de ce chef ;

Du bien-fondé de l'appel incident

Les intimés, en réaction à la demande reconventionnelle des appelantes, sollicitent que celles-ci soient condamnées, à titre d'indemnité d'occupation, au paiement de la différence, après compensation entre la somme de 3 918 510 F CFA par elles réclamée et celle de 20 800 000 F CFA correspondant à 320 mois d'occupation de leur part de l'appartement dont s'agit, à raison d'un loyer mensuel de 65.000 F CFA ;

Cependant, l'indemnité d'occupation ne peut être réclamée qu'à celui qui jouit ou qui a occupé un local sans en payer les loyers, alors qu'il n'avait aucun droit ni titre justifiant cette occupation ;

Or, il est acquis aux débats que les appelantes, qui sont les sœurs de leur défunt père, habitaient avec lui dans cette maison, de son vivant, donc de son chef et s'y sont maintenues après son décès selon leur volonté, puisqu'ils n'ont pas contesté cette occupation jusqu'à leur action en expulsion ;

Dans ces conditions, leur occupation n'étant pas abusive, les ayants droit de feu NIAMKE Eliam Alphonse qui, au demeurant, ne contestent pas le fait qu'elles aient pu exposer les sommes réclamées, sont mal fondés à leur demander le paiement d'une indemnité d'occupation ;

Il convient de les débouter de cette demande et ce faisant, dire que les parties n'étant pas réciprocument créancières et débitrices les unes à l'égard des autres, la compensation sollicitée est sans objet et doit donc être rejetée ;

Des dépens

Les appelantes succombant en leur appel principal, il sied de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare recevables NIAMKE Cécile épouse EZANE et NIAMKE Joséphine en leur appel principal, d'une part, et d'autre part, GAUTIER née NIAMKE Cecile Adjo, BILLARD née NIAMKE Laurence, NIAMKE Armelle Sylvie, KOFFI AMENAN Odette, NIAMKE COBBOLL Charles, NIAMKE GALLAIS Stéphane, en leur appel incident ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne NIAMKE Cécile épouse EZANE et NIAMKE Joséphine aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement, les jour, mois et an que dessus ;
Et ont signé le Président et le Greffier ;

N700282813

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
..... 2.1.MAI.2019.....
REGISTRE A.J. Vol..... F*.....
1° Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs
.....
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre


U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE
1910 10-1200
BUS JAR L.S.