

24.000
cso
Arrêt
N° 390
DU 02/04/2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

Mme BADIOU JOSEPHINE
et autres

Scpa ABEL KASSI KOBON
et ASSOCIES.

C/

Mme QUASHIE NADINE et
autres

29 AOUT 2019



COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 02 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre civile, commerciale et administrative séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi deux avril deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient ;

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **YAVO Chéné épse KOUADJANE** et monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour,

MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **SANHIEGNÉNÉ Léa Patricia**, Attachée des Greffes et Parquets ;

GREFFIER ;

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

ENTRE :

- 1- Madame BADIOU Joséphine, veuve de Monsieur HARDING Philippe, née le 1er Avril 1937 à Grand-Lahou, de nationalité Ivoirienne, Boulangère, demeurant à Abidjan, 11 BP 1274 Abidjan 11 ;
- 2- Madame HARDING Aimée Mouchia, née le 22 Juin 1963 à Abidjan-Plateau, de nationalité Ivoirienne, Chef d'entreprise, demeurant à Abidjan Cocody, quartier Riviera Palmeraie, 11 BP 1274 Abidjan 11;
- 3- Monsieur HARDING Pascal Alexis Doudou, né le 11 Avril 1977 à Abidjan, de nationalité Ivoirienne, Ingénieur Informaticien, demeurant à Abidjan Cocody, quartier Deux Plateaux, Rue du XII ème Arrondissement, 01 BP 4496 Abidjan 01;

- 4- Monsieur HARDING Joseph Auguste, né le 05 Novembre 1970 à Abidjan, Cocody, de nationalité Ivoirienne, Fonctionnaire, demeurant à Abidjan Cocody, quartier Riviera Golf, 11 BP 1274 Abidjan 11;
- 5- Madame HARDING Geneviève Marie-Thérèse Awlah, née le 28 Décembre 1967 à Abidjan Plateau, de nationalité Ivoirienne, Assistante de Direction, demeurant à Abidjan Marcory, quartier Zone IV, 11 BP 1274 Abidjan 11;
- 6- Madame HARDING Ekoué Julienne Hortense, née le 10 Janvier 1965 à Danané, de nationalité Ivoirienne, Juriste, demeurant à 8015 Lions Crest Way CAITHERSBURG MD (Etats Unis d'Amérique);
- 7- Madame HARDING Yolande Agnès Gnoan, née le 11 Avril 1958 à Abidjan, de nationalité Ivoirienne, Pharmacienne, demeurant à Abidjan Cocody, quartier Riviera SIDECI, quartier Zone IV, 11 BP 1274 Abidjan 11;
- 8- Monsieur HARDING Antoine, né le 18 Septembre 1970 à Gagnoa, de nationalité Ivoirienne, Consultant Telecom Informatique, demeurant à Abidjan Cocody, quartier Deux Plateaux Vallons, 11 BP 1274 Abidjan 11;
- 9- Monsieur HARDING Léon Edme, né le 04 Septembre 1960 à Abidjan Plateau, de nationalité Ivoirienne, Contrôleur de Gestion, demeurant à Abidjan Cocody, quartier Deux Plateaux Vallons, 11 BP 1274 Abidjan 11;
- Tous ayants droit de feu HARDING Philippe né le 11 Mars 1933 à Grand Bassam, de nationalité ivoirienne, ex Administrateur Civil à la retraite.

APPELANTS

Représentés et concluant par la Scpa Abel Kassi Kobon et associés, Avocat à la cour, leur conseil.

D'UNE PART

Madame QUASHIE Nadine, se faisant appeler Madame DOUMBIA, majeur, de nationalité ivoirienne, se disant commerçante, employée au service technique de la Mairie d'Adjame, demeurant à Adjame ;

La Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI, société Anonyme à participation financière publique majoritaire, au capital de 4 566 200 000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan, Adjame, Immeuble MIRADOR, Tel : 20 30 55 00, prise en la personne de son directeur général ;

INTIMES

Comparaissant et concluant en personnes.

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.

FAITS :

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°554/17 du 24 avril 2017 ;

Par exploit en date du 04 septembre 2018, Mme BADIOU JOSEPHINE et autres ont déclaré faire appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné Mme QUASHIE NADINE et la Société SICOGI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 29 décembre 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 2055 de l'an 2017;

L'Affaire a été renvoyée à l'audience publique du 23 février 2018;

Le dossier a été communiqué au ministère public, le 11 décembre 2018, a requis qu'il plaise à la cour déclarer les appels principal et incident des ayants droits de HARDING

PHILIPPE et de la SICOGI recevables ;
les y dire mal fondés ;
confirmer le jugement querellé ;

DROIT :

En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 26 février 2019 ; lequel délibéré a été prorogé au 02 avril 2019, date à laquelle le délibéré a été vidé.

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 avril 2019, la Cour, ~~vidant~~ son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 14 décembre 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET
MOYENS DES PARTIES**

Par exploit en date du 06 décembre 2018 de maître N'DRI NIAMKEY Paul, huissier de justice à Abidjan, madame BADIOU Joséphine, veuve HARDING Philippe et 08 autres, tous ayants-droit de feu HARDING Philippe, ayant pour conseil la SCPA ABEL, KASSI, KOBON & associés, avocats à la Cour, ont relevé appel du jugement civil contradictoire n°554 du 24 avril 2017 rendu par le Tribunal de 1^{ère} instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

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

Ordonne la jonction des procédures N° 7923/2015 et RG n° 0225/2016 ;

Déclare les actions principales et en intervention forcée et demande reconventionnelle de la société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI recevables ;

Au fond, dit Harding Philippe partiellement fondé ;

Condamne la SICOGI à lui payer la somme de cinq millions (5 000 000) de francs à titre de dommages-intérêts ;

Rejette la demande reconventionnelle de la SICOGI ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par moitié par Harding Philippe et la SICOGI ;»

Au soutien de leur recours, les ayants-droits de feu Harding Philippe exposent que par contrat de location-vente passé avec la SICOGI le 09 Mars 1977, leur mari et père feu Harding Philippe a acquis un appartement de 04 pièces, logement de type collectif situé à Abidjan Treichville, Arras II, code 12101, N°0365 ;

Ils indiquent qu'en 2003, madame QUASHIE Nadine a approché feu HARDING Philippe pour l'acquisition dudit appartement moyennant la somme de 12 millions de francs cfa et qu'à cette occasion elle aurait payé à celui-ci un acompte de 05 millions de francs cfa sans qu'un acte de vente soit signé par ces parties ; suite à quoi, elle a obtenu de leur père la remise des clefs dudit appartement ;

Ils soutiennent que suite à cela dame QUASHIE Nadine ne s'est plus présentée à son cocontractant pour

accomplir les formalités de mutation de l'appartement à son nom ni payer à leur père le reliquat du prix de vente ;

Que c'est plusieurs années plus tard, au cours d'une visite dans ledit appartement que feu HARDING Philippe se rendra compte qu'il est occupé du chef de dame QUASHIE Nadine et exploité à des fins commerciales par un tiers dénommé AKA Charles ;

Que s'étant alors rendu à la SICOGI en vue de céder le logement à un autre acquéreur, il fut surpris de constater que la SICOGI avait sans titre ni droit déjà procédé à la mutation du logement au nom de DOUMBIA époux de Madame QUASHIE Nadine dans ses registres et se refusait à remédier à cette atteinte à ses droits ;

Ils indiquent qu'en réaction, feu HARDING Philippe a par exploit du 19 Octobre 2015, assigné dame QUASHIE Nadine et à la SICOGI en résolution de la promesse de vente, en expulsion et indemnisation ;

Ils soulignent que par le jugement dont appel, le tribunal l'a débouté de sa demande en résolution de vente et expulsion au motif que dans la mesure où la preuve de la signature d'une promesse de vente par acte notarié entre les époux Doumbia et monsieur HARDING Philippe n'est pas faite ,c'est en vain que celui-ci demande la résolution d'un contrat inexistant ; et que de même, a ajouté ladite juridiction , il ne peut réclamer l'expulsion de dame QUASHIE Nadine et sa condamnation à lui payer des arriérés de loyers échus car qu'il n'existe pas de contrat de bail entre les parties et que dans la mesure où dame QUASHIE a conclu le 7 janvier 2013 une promesse de vente avec la SICOGI relativement audit logement , seule cette société peut agir en expulsion ;

Les appellants soulignent que le premier juge a cependant fait partiellement droit à leur demande en indemnisation formée contre la SICOGI au motif qu'en procédant à la mutation des droits au profit des époux Doumbia, alors même qu'il n'y a pas eu de cession par acte notarié entre feu HARDING Philippe et eux , la SICOGI a rompu unilatéralement le contrat de

location-vente la liant aux époux Harding et a méconnu leurs droits nés du contrat et que cette rupture est constitutive d'une faute qui ouvre droit à réparation;

Critiquant cette décision, les appellants font grief au premier juge de n'avoir pas tiré les conséquences de l'inexistence d'une promesse de vente notariée entre feu HARDING Philippe de dame QUASHIE Nadine, épouse Doumbia en refusant de reconnaître que l'appartement concerné est demeuré le bien de leur père et d'ordonner subséquemment l'expulsion de cette dernière de ces lieux ;

Ils prient donc la Cour d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et de faire droit à leurs prétentions formulées en première instance ;

Dans le même ordre d'idée, ils soutiennent que c'est donc à tort que la SICOGI a, sans droit ni titre, a procédé à la vente dudit logement au profit des époux DOUMBIA et qu'il s'agit d'une vente portant sur la chose d'autrui qui en application de l'article 1599 du Code civil est nulle et donne lieu payement de dommages-intérêts ;

Ils estiment que cela est d'autant plus justifiée que l'attitude fautive de la SICOGI a abouti à déposséder le légitimer attributaire qu'est feu HARDING Philippe ;

En réparation, ils sollicitent la condamnation de la SICOGI à leur payer Philippe la somme de 60 millions de francs CFA représentant la valeur actuel dudit logement et pour toutes causes de préjudices ;

En réplique SICOGI reprenant ses moyens développés en première instance fit savoir que le 04 avril 1989, à l'échéance du contrat de location-vente passé entre feu HARDING Philippe et elle, elle a invité ce dernier à procédé formalités de transfert de propriété du logement en cause ;

Elle indique que ce dernier ne s'est exécuté mais plutôt commis son notaire maître DIPLO Djomand pour l'informer par lettre du 19 décembre 2002 que les époux Harding avaient décidé de céder la maison aux époux Doumbia en la priant de les renseigner sur les formalités nécessaires pour opérer la mutation de droits au profit des

acquéreurs ;

Elle souligne qu'elle a donné son accord pour cette opération et communiqué au notaire le montant des frais à payer à ce titre ; suite à quoi les époux Doumbia ont payé le prix de cession aux époux Harding le 18 novembre 2002 et acquitté les frais de mutation le 17 mars 2004 comme en attestent les quittances de paiement qu'elle produit ;

Elle ajoute que c'est après cela qu'elle a mis fin au contrat qui la liait à monsieur Harding et signé le 07 Mars 2013 une promesse de vente avec les époux Doumbia ;

Au regard de ces éléments que c'est de manière indue que monsieur Harding , avant son décès , l'a assignée aux fins susmentionnée prétendant que c'est en violation de ses droits qu'elle a opéré ladite mutation de droits qu'il a pourtant lui-même sollicitée et obtenue

Elle estime qu'elle n'a commis aucune faute en l'espèce justifiant sa condamnation à des dommages-intérêts d'autant qu' il est d'usage en matière de mutation de logements SICOGI , que le paiement des droits de mutations qu'elle exige par le bénéficiaire de la cession emporte transfert de propriété sans qu'il soit exigé à la sicogi des formalités complémentaires tel un acte notarié de vente préalable entre le vendeur et l'acheteur ;

Elle considère que c'est donc à tort que le tribunal a retenu sa responsabilité pour avoir effectué cette mutation et la condamnée à indemniser les ayants droits de feu HARDING Philippe ;

Pour cette raison, elle forme appel incident et sollicite d'une part l'infirmeration du jugement attaqué sur ce point et prie la Cour de la mettre hors de cause et de rejeter les prétentions des appellants ;

L'autre part , elle réitère sa demande tendant à la condamnation de ces derniers à lui payer la somme de la somme de 12 millions de francs cfa à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et en remboursement d'impenses estimant que de la présente action qui est injustifiée et l'a amenée à exposer des frais dans la cadre de cette procédure ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public est en

faveur de la confirmation en toutes ses dispositions du jugement entrepris ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée, LA SICOGI, a conclu ;

Qu'il y lieu de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité

Considérant que les appels principal et incident relevés respectivement par les ayants-droit de feu HARDING Philippe et par l'intimée ont été interjetés dans les forme et délais prévus par les article 164, 168 et 170 du Code de procédure civile ;

Qu'il convient de les déclarer recevables ;

Au fond

Concernant les prétentions des ayants-droit de feu HARDING Philippe

Considérant qu'il ressort du contrat de location-vente passé entre la sicogi et feu Harding Philippe que jusqu'à la signature de l'acte notarié de cession conclue entre la sicogi et l'occupant du logement à la fin du contrat de contrat, l'attributaire dispose non d'un droit réel c'est-à-dire un droit de propriété mais un droit au bail qui est un droit personnel ;

Considérant qu'en tant que tel droit peut être librement transmis et n'est point soumis formalité obligatoire de l'acte notarié imposée pour le transfert des droits réels par l'article 8 de la loi n°70-209 du 30 mars 1970 portant interdiction de tous actes sous seing privé en matière immobilière ;

Considérant qu'en l'espèce, il est constant comme cela ressort des correspondances adressées par le notaire des époux Harding à la SICOGI , des reçus de paiement constatant la vente du logement concerné entre ceux-ci et les époux Doumbia et le règlement des frais de

mutation que ce sont bien les époux Harding qui volontairement et librement cédé le logement en cause et enjoint à la SICOGI d'en opérer la mutation au profit des acquéreurs ;

Considérant qu'au regard de ce qui précède, cette cession faite sans acte notarié est valable et a entraîné transfert du droit au bail aux époux Doumbia ;

Que c'est donc à tort que monsieur Harding et ses ayants droits soutiennent le contraire et reprochent à la SICOGI d'avoir réalisé ladite mutation en l'absence d'un acte notarié de vente entre les acquéreurs et eux, et que le premier juge a retenu sur ce fondement, la responsabilité de ladite société ;

Considérant qu'il y a lieu d'infirmer le jugement ainsi entrepris sur ce point, en déboutant les ayants droits de feu Harding Philippe de leurs prétentions et en mettant hors de cause la SICOGI qui n'a commis aucune faute en l'espèce ;

Concernant l'indemnisation sollicitée par la SICOGI

Considérant qu'en droit, l'exercice d'une action en justice est un droit légitime qui ne prend un caractère abusif que lorsque le titulaire de ce droit l'exerce sciemment dans le but de nuire ou sans motif légitime ou de manière préjudiciable ;

Considérant qu'il appartient au défendeur à l'action de rapporter la preuve de cet abus ;

Considérant qu'en l'espèce la SICOGI n'établit nullement le caractère fautif de l'action et de la réclamation des appellants ;

Qu'il y a lieu de la débouter de sa demande en indemnisation comme mal fondée ;

Sur les dépens

Considérant que les ayants-droit de feu HARDING Philippe succombent au principal ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare les ayants-droit de feu HARDING Philippe et la SICOGI recevables en leurs appels principal et incident relevés du jugement civil contradictoire n°554 du 24 avril 2017 rendu par le Tribunal de 1^{ère} instance d'Abidjan-Plateau

Au fond

Déclare les ayants-droit de feu HARDING Philippe mal fondés en leur appel principal

Les en déboute ;

Déclare la SICOGI partiellement fondée en son appel incident ;

Infirme le jugement attaqué en ce qu'il a condamné la SICOGI à payer aux ayants-droit de feu HARDING Philippe la somme 05 millions (cinq millions) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Statuant à nouveau, déboute les ayants-droit de feu HARDING Philippe de leur action en indemnisation formée contre la SICOGI ;

Confirme le dit jugement en ce qu'il a débouté la SICOGI de son action en indemnisation contre les ayants-droit de feu HARDING Philippe ;

Condamne les ayants-droit de feu HARDING Philippe ; aux dépens ;

Fait, jugé et prononcé publiquement les, jour, mois et an que dessus ;

Ont signé le Président et le Greffier.

N°03397 68
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 26 Sept 2015
REGISTRE A.J. Vol..... F^o
N°..... 14951 Bord..... 14951
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affumalos



