

GHD

N°704
DU 11/06/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
6^{ème}CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

MONSIEUR DIALLO
HABIB

SCPA SORO, BAKO &
ASSOCIES

CI

MONSIEUR YAO
KONAN JULES ET
AUTRE



29 AOÛT 2019

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

24.000

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

6^{ème} CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 28 MAI 2019

La Cour d'appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi vingt-huit mai deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,
Président de Chambre,
Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,
Monsieur GUEYA ARMAND,
Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de **Maître SANHIEGNENE Léa Patricia,** Greffier ;

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

ENTRE:

MONSIEUR DIALLO HABIB, majeur de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Riviera Palmeraie ;

APPELANT

Représenté et concluant par la *SCPA SORO, BAKO & ASSOCIES*, conseil;

D'UNE PART

Et :

- 1- **MONSIEUR YAO KONAN JULES,** né en 1952 à Tenikro (Toumodi), de nationalité à Abidjan, 01 BP 670 Abidjan

01 ;

2- MADAME BAGAYOKO FATOUMATA épouse YAO, née le 07 mars 1956 à Yamoussoukro, Informaticienne, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan, 01 BP 670 Abidjan 01 ;

INTIMES;

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux 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 dans la cause en matière civile a rendu le jugement N°452/16 du 21 juillet 2016 aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 09 mars 2017, **MONSIEUR DIALLO HABIB** ont déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR YAO KONAN JULES et autre** à comparaître à l'audience du vendredi 05 mai 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°397 de l'année 2017 ;

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

Droit : En cet état, la cause présentait 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 28 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 28 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ; Vu les conclusions écrites du Ministère Public ; Ouï les parties en leurs moyens, fins et conclusions ; Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 09 mars 2017 de Maître DADIE Digra Sylvain, huissier de justice à Abidjan, monsieur DIALLO Habib ayant pour conseil la SCPA SORO-BAKO & Associés, Avocats à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°452/ 2016 du 21 juillet, rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

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

Déclare les demandeurs partiellement fondés en leur action ;

Dit que la demande aux fins d'annulation de la vente est sans objet ;

Ordonne néanmoins l'expulsion de monsieur DIALLO Habib des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Déboute cependant les demandeurs du surplus ;

Sur la demande reconventionnelle ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Condamne monsieur DIALLO Habib aux dépens » ;

Il ressort des pièces de la procédure que les époux YAO estimant que monsieur DIALLO Habib rechignait à leur payer la somme de 20.000.000 francs CFA représentant le reliquat du prix de vente convenu à 25.000.000 francs CFA de leur terrain urbain bâti d'une superficie de 251 m² formant le lot n°162 îlot 08 du lotissement « Résidences Émeraudes 4 » situé à la Riviera Palmeraie, Commune de Cocody, objet du titre foncier n°97790 de la circonscription foncière de Bingerville, l'ont par exploit du 06 juin 2015, assigné par devant le Tribunal de céans, en résolution de vente, déguerpissement et paiement de dommages-intérêts ; Au soutien de leur action, les époux YAO ont exposé qu'ils sont propriétaires du terrain sus visé, qu'ils ont cédé à monsieur DIALLO Habib en 2009 au prix de vente convenu de 25.000.000 francs CFA qui devait être acquitté au plus tard à la fin de l'année 2*010 ;

Ils ont indiqué que depuis cette date et en dépit de leurs relances, l'acquéreur ne s'est pas exécuté et pire n'offre même plus de payer ;

Ils ont sollicité l'annulation de ladite vente sur fondement des dispositions de l'article 1650 du code civil et 8 de la loi 70-209 de mars 1970 portant loi de finances ainsi que sa résolution en application de l'article 1654 du code civil ;

Enfin, se prévalant de l'article 1147 du code civil, ils ont sollicité la condamnation de leur adversaire au paiement de la somme de 10.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts en raison du préjudice subi du fait de< l'inexécution de son obligation ;

En première instance , monsieur DIALLO Habib fait valoir que la vente intervenue entre les époux YAO et lui est parfaite en raison de l'accord des parties sur la chose et le prix et a relevé qu'eu égard à leur échange de consentements en vue de la conclusion du contrat de vente, aucune des parties ne peut valablement invoquer l'absence d'acte notarié au soutien de l'annulation de leur contrat de vente ;

Poursuivant, il a sollicité un délai de trois (03) ans afin d'acquitter de manière échelonnée la totalité du prix de vente et qu'à défaut, qu'il soit procédé à la désignation d'un expert pour évaluer les travaux qu'il a effectués sur l'immeuble et sur la plus-value dont il a été augmenté afin que lui soit restitué le prix de ses impenses outre le remboursement de l'acompte du prix de vente déjà versé ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal a rejeté les demandes principale en résolution de vente et reconventionnelle de remboursement d'impenses comme sans objet au motif qu'aucune partie ne rapporte la preuve du contrat de vente allégué ainsi que celle relative au paiement de dommages-intérêts comme mal fondée ; Il a en revanche ordonné le déguerpissement de monsieur DIALLO Habib estimant qu'en leur qualité de propriétaires de l'immeuble en cause et de titulaires d'un droit réel ils sont fondés à réclamer le départ de leur adversaire ;

Critiquant cette décision, monsieur DIALLO Habib réitère ses arguments articulés en première instance et plaide l'infirmité du jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Les époux YAO concluent pour leur part au rejet des demandes tendant à la nomination d'expert aux fins de remboursement d'impenses et de l'acompte au motif que sur le premier point, l'appelant ne fait pas la preuve des impenses alléguées et que sur le second point l'acompte de 5.000.000 francs CFA versé a été suffisamment compensé par l'occupation du local par monsieur DIALLO Habib qui n'a pas payé le moindre loyer depuis 2009 ;

Poursuivant, ils forment appel incident et sollicitent la condamnation de Rappelant à leur payer la somme de 5.000.000 francs à titre de dommages-

intérêts ;

Le Parquet Général conclut à la confirmation du jugement querellé en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont conclu dans la présente cause ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que les appels principal et incident de monsieur DIALLO Habib et des époux YAO, satisfont aux exigences de forme et de délai prévues par les articles 164 ,168 et 170 du code procédure civile ; Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

Au fond

Sur l'existence et la validité du contrat de vente

Considérant que selon l'article 1582 du code civil, la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à payer ; Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé ; Il s'en suit qu'il a vente dès lors qu'il y a accord sur la chose et le prix entre les parties ;

Qu'en l'espèce, les époux YAO reconnaissent avoir cédé leur villa à monsieur DIALLO Habib au prix convenu de 25.000.000 francs CFA sur lequel ce dernier a versé un acompte de 5.000.000 francs ;

Qu'il y a contrairement à l'opinion du premier juge, il a existé un contrat de vente fut-il verbal entre les partie sur l'immeuble en cause;

Considérant cependant que s'agissant de vente immobilière, l'accord des parties sur la chose et le prix ne suffit pas, la forme notariée est une condition de validité de la vente exigée à peine de nullité absolue par les articles 8 de la loi 70-209 du 20 mars 1970 de l'annexe fiscale de la loi de finance et 5 du Décret 71-74 du 6 février 1971 relatif aux procédures domaniales foncières ;

Considérant qu'en l'espèce la présente vente portant sur la villa

concernée n'a pas été passée par devant notaire en violation des textes sus visés ;

Qu'il y a lieu en application de ces dispositions légales impératives de dire que cette vente est nulle et de nullité absolue et entraîne l'anéantissement de plein droit du contrat de vente ayant existé entre les parties ;

Sur le déguerpissement

Considérant que suite à l'annulation de la vente, l'appelant devient un occupant sans titre ni droit de la villa litigieuse ;

Considérant que l'action en déguerpissement en l'absence de toute contestation participe de l'exercice d'un droit réel immobilier en sorte que la demande des époux YAO tendant à son déguerpissement est justifiée ;

Qu'il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de monsieur DIALLO Habib de la villa en cause tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur le remboursement des impenses et de l'acompte

Considérant que l'annulation de vente remet les parties dans le *statu quo ante* c'est-à-dire qu'elle entraîne la répétition des prestations réciproques, ce qui signifie la restitution de la villa litigieuse aux époux YAO et le remboursement de l'acompte et en principe des impenses à l'appelant ;

Considérant que relativement à l'acompte les époux YAO, soutiennent qu'il n'est pas dû au motif qu'il a été compensé par les nombreuses années passées dans la villa querellée par monsieur DIALLO Habib sans leur verser de loyer ;

Considérant cependant que jusqu'à l'invalidation de la vente, l'appelant occupait de manière régulière en qualité de propriétaire la villa concernée, de sorte qu'il ne devait pas de loyers aux intimés ;

Qu'il y a lieu de les débouter du chef de cette demande et de les condamner au paiement de la somme de 5.000.000 francs CFA à monsieur DIALLO Habib à titre de remboursement de l'acompte ;

Considérant que sur les impenses, l'appelant ne rapporte pas la preuve des impenses réalisées ;

Qu'il y a lieu de le débouter de sa demande en remboursement d'impenses;

Sur les dommages-intérêts

Considérant qu'il ressort de l'article 1149 du code civil, les dommages-

intérêts dus au créancier sont en général de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé ;
Qu'en l'espèce les époux YAO soutiennent qu'en plus de manquer d'offrir de payer, l'appelant refuse de quitter la villa, empêchant ainsi de la céder à des tiers intéressés leur causant un réel préjudice aggravé par le défaut d'entretien de l'édifice qui va en se dégradant ;
Qu'ils sollicitent en conséquence la condamnation de monsieur DIALLO Habib à leur payer la somme de 5.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;
Considérant que l'appelant demeurait dans ladite villa en tant qu'acquéreur de ce bien jusqu'à l'annulation de la vente ;
Qu'il en résulte que les intimés ne peuvent valablement prétendre avoir subi un préjudice du fait de son occupation de lieux litigieux ;
Qu'il convient de les débouter de cette demande ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ; Déclare monsieur DIALLO Habib et les époux YAO recevables en leurs appels principal et incident relevés du jugement civil contradictoire n°452/2016 du 21 juillet 2016 rendu par le Tribunal de première Instance d'Abidjan Plateau ; Les y dit partiellement fondés ;
Infirme le jugement en ce qu'il déclaré que la demande aux fins d'annulation de la vente est sans objet pour défaut de preuve de l'existence de contrat de vente entre les partie ;
Dit qu'il y a eu un contrat de vente portant sur la villa litigieuse entre les parties ; Dit cependant nulle et de nullité absolue ladite vente ; Ordonne la répétition des prestations réciproques ; Ordonne à cet effet la rétrocession la villa concernée aux époux YAO ; Condamne les époux YAO au paiement de la somme de 5.000.000 francs CFA à monsieur DIALLO Habib à titre de remboursement ;
Rejette comme injustifiées les demandes en remboursement d'impenses ;
Rejette comme mal fondée la demande en paiement de paiement de dommages-intérêts formulée-par les époux YAO ; Condamne les parties aux dépens, chacune tenue pour moitié ;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ; Et ont signé, le Président et le greffier.

150339768
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....2.6 SEPT 2019.....
REGISTRE A.J. Vol.....F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs
.....
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

