

KV
N°501 CIV/18
Du 01/06/2018
ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE
CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

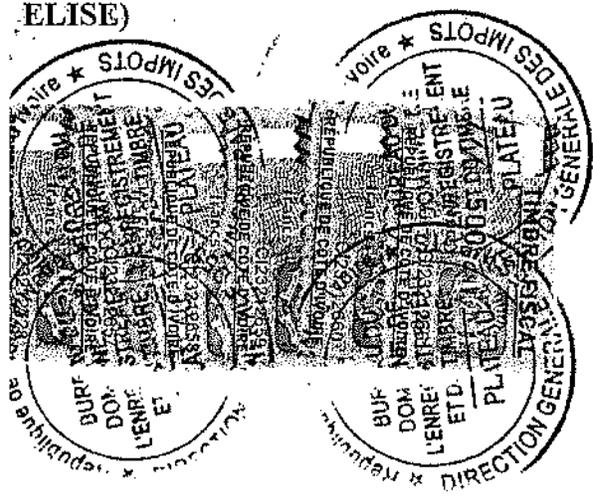
Monsieur ZIE KONATE)
(SCPA LEX WAYS)) *Greffier*

CI

LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE MARINA (SCI
MARINA)

Madame BAZELI ALAIGNE
GEORGETTE

(Maître AJAVON MARIE
ELISE)



REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE
.....
UNION-Discipline-Travail
GREFFE DE LA COUR.....
D'APPEL D'ABIDJAN.....
SERVICE INFORMATIQUE
COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE
.....

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

.....
AUDIENCE DU VENDREDI 1^{er} JUIIN 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Vendredi premier juin deux mil dix-huit** à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, **PRESIDENT** ;
Messieurs KOUADIO CHARLES DAVID WINNER et DANHOUE GOGOUE ACHILLE, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**

Avec l'assistance de Maître OUATTARA DAOUDA, Attaché des Greffes et Parquets, **GREFFIER**

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

ENTRE

MONSIEUR ZIE KONATE, né le 16 mars 1970 à Adjamé, médecin, de nationalité ivoirienne, domicilié à BINGERVILLE, résidence PALMA, 25 BP 1551 Abidjan 25, tél : 57 64 04 74 ;

APPELANT

Représenté et concluant par LA SCPA LEX WAYS, avocat à la cour son conseil ;

D' UNE PART

ET :

LA SOCIETE IMMOBILIERE MARINA en abrégé **SCI MARINA**, société de 22.000.000.000 FCFA dont le siège social est sis à Bingerville, 17 BP 1349 Abidjan 17, tél : 22 40 26 37, prise en la personne de monsieur **KOFFI KOUA HILAIRE**, gérant statutaire, de nationalité ivoirienne ;

[Signature]

Grosse délivrée le 28/06/18
à SCPA LEX WAYS

Madame BAZELI ALAIGNE GEORGETTE, né le 1^{er} janvier 1960 à OURAGAYO, de nationalité ivoirienne ;

INTIMEES

Représentées et concluant par Maître AJAVON MARIE ELISE, avocat à la cour leur conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

FAITS : Le Tribunal d'Abidjan, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°349 du 07 mars 2013, enregistré au plateau le 18 décembre 2013 (reçu : soixante quinze mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 28 février 2014, la SCI MARINA, a Déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur ZIE KONATE, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du 12 janvier 2018, 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°16 de l'an 2018;

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

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 12 janvier 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

Déclarer recevable la SCI MARINA et dame Bazeli Alaigne Georgette en leur appel, les y dire cependant mal fondées ;

Confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

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 13 avril 2018, délibéré qui a été prorogé au 1^{er} juin 2018 ;



Advenue l'audience de ce jour vendredi 1^{er} juin 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu un l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère Public en date 08 Juin 2017;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 28 Février 2014, la société civile immobilière MARINA en abrégé SCI MARINA, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur KOFFI KOUA HILAIRE, son Gérant et ayant pour conseil, Maître AJAVON MARIE ELISE, Avocate la Cour a relevé appel du jugement civil contradictoire n°349 rendu le 07 Mars 2013 par la Chambre Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui en la cause a statué comme suit :

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

En la forme

Déclare ZIE KONATE partiellement fondé en son action ;

Ordonne l'expulsion de Madame BAZELI ALAIGNE GEORGETTE du lot n°137 Ilot n°09, objet du titre foncier n°71745 de la circonscription foncière de BINGERVILLE, tant de sa personne de ses biens et de tous occupants de son chef ;

Liquide l'astreinte à la somme de 3 000 000 FCFA.

Condamne BAZELI ALAIGNE GEORGETTE à payer à ZIE KONATE ladite somme ;

Dit toutefois n'y avoir lieu à exécution provisoire ;



Met les dépens à la charge de dame BAZELI ALAIGNE GEORGETTE » ;

Il résulte des pièces du dossier ainsi que des énonciations du jugement attaqué que par acte notarié en date du 26 Mars 2008, la SCI MARINA a vendu à Monsieur ZIE KONATE, une villa de trois pièces au prix de 12 500 000 FCFA ;

Après l'acquisition de cette maison, Monsieur ZIE KONATE a constaté que des travaux de construction étaient réalisées sur le lot par Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE qui a également acheté le même lot avec la SCI MARINA;

Ainsi, par exploit d'huissier, il a adressé à la SCI MARINA et à Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE, une sommation d'avoir à arrêter les travaux puis il a saisi le Juge des référés pour obtenir la suspension des travaux effectués par Madame BAZILI, sous astreinte comminatoire de 1 000 000 FCFA par jour de retard ;

Par ordonnance de référé en date du 09 septembre 2009, le juge des référés a fait droit à sa demande et sur appel relevé contre cette décision par la SCI MARINA et Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE, la Cour d'appel a confirmé ladite ordonnance ;

La SCI MARINA et de Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE ont ensuite formé un pourvoi contre l'arrêt de la Cour d'Appel et le 22 Septembre 2010, la Cour Suprême a confirmé l'arrêt querellé ;

Malgré ces décisions, la SCI MARINA et de Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE ont continué de poursuivre les travaux sur le lot querellé et le 03 Novembre 2011, Monsieur ZIE KONATE a saisi le Tribunal pour voir ordonner l'expulsion de la SCI MARINA et Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE de la villa et aussi voir liquider l'astreinte qui a couru à la somme de 848 000 000 FCFA ;

Statuant en la cause, le tribunal a ordonné l'expulsion de Madame BAZILI et a liquidé l'astreinte à la somme de 3 000 000 FCFA en estimant que les prétentions de Monsieur ZIE KONATE

étaient fondées motif pris de ce que son acte de vente notarié était antérieur à celui de Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE ;

En appel, La SCI MARINA et de Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE concluent à l'infirmité du jugement entrepris ;

La SCI MARINA indique que malgré la mention qui figure dans l'acte notarié de vente en date du 26 Mars 2008, disant que Monsieur ZIE KONATE a entièrement payé le prix de vente de la villa, celui-ci n'a pas entièrement payé le prix convenu , de sorte qu'elle a dû vendre la villa à Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE qui a payé intégralement le prix de la villa et en est devenue propriétaire;

En réplique, Monsieur ZIE KONATE relève que l'acte notarié de vente en date des 13 et 26 Mars 2008 mentionne clairement qu'il a intégralement payé au comptant le prix de la villa, ce qui le rend propriétaire de la villa ;

Aussi, sollicite-t-il la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Pour sa part, le Ministère Public a conclu à la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions en relevant que la SCI MARINA ne pouvait pas vendre à une tierce personne, la même maison sans avoir préalablement résilié le contrat initial ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu en cours de procédure et conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

En la forme

L'appel de la SCI MARINA et Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE relevé selon les forme et délai est recevable ;

Au fond

 Sur la validité du contrat de Monsieur ZIE KONATE

La SCI MARINA et Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE font grief au jugement entrepris d'avoir statué sur la demande d'expulsion formulée par Monsieur ZIE KOANTE sans avoir préalablement statué sur la validité de son contrat de vente ;

Elles indiquent à cet effet que celui-ci ne produit aucun reçu justifiant qu'il a intégralement payé le prix de la villa de sorte qu'il y a lieu d'annuler le contrat de vente du 26 Mars 2008 pour défaut de paiement intégral du prix de vente ;

Aux termes des dispositions de l'article 1583 du code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la SCI MARINA a proposé à Monsieur ZIE KONATE, la vente de la villa sise à la cité FLAMBOYANT sur la route de BINGERVILLE et portant le numéro 137 Ilot 09 au prix de 12 500 000 FCFA et que les deux parties ont matérialisée leur accord à travers un acte notarié en date des 13 et 26 Mars 2008 passée par-devant Maître N'ZI A. VICTORINE, Notaire ;

Il résulte également de la rubrique intitulé « prix » figurant à la page 7 de l'acte susvisé que « la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 8 500 000 FCFA, lequel prix, l'acquéreur a payé comptant dès avant ce jour, directement en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance » ;

Il convient dans ces conditions de dire que Monsieur ZIE KONATE a entièrement payé le prix de vente de la villa litigieuse et en est devenu le propriétaire de sorte que c'est à tort que la SCI MARINA et Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE soutiennent que celui-ci n'a jamais fait la preuve du paiement effectué de la somme de 8 500 000 FCFA correspondant au prix de la villa ;

Sur la demande en expulsion

Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE soutient qu'elle n'est pas une occupante sans titre ni droit de la villa litigieuse et demande à la



Cour d'infirmier le jugement entrepris sur ce point étant donné qu'elle est devenue propriétaire de ladite villa pour en avoir intégralement payé le prix;

La SCI MARINA qui confirme les déclarations faites par Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE et qui estime que le prix de la villa n'a pas été intégralement payé par Monsieur ZIE KONATE n'a cependant pas provoqué la résolution de la vente au profit de ce dernier avant de céder la villa à Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE;

Il y a lieu dans ces conditions de dire que Monsieur ZIE KONATE est devenue le propriétaire de la villa litigieuse pour l'avoir acquise par acte notarié en date des 13 et 26 Mars 2008 passée par-devant Maître N'ZI A. VICTORINE, Notaire et conséquemment, ordonner l'expulsion de Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE de ladite villa;

Sur l'astreinte

L'astreinte est une mesure qui a pour but de vaincre la résistance d'un débiteur récalcitrant ;

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'en dépit de la décision du premier Juge ayant ordonné l'astreinte, Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE continue de se maintenir sur les lieux ;

Il y a lieu de confirmer la décision du premier juge qui a liquidé l'astreinte à la somme de 3 000 000 FCFA et condamner Madame BAZILI ALAIGNBE GEOGETTE à payer à Monsieur ZIE KONATE, ladite somme ;

Sur les dépens

La SCI MARINA et Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE ayant succombées, il y a lieu de mettre les dépens à leur charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare recevable l'appel relevé par la SCI MARINA et Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE du jugement civil contradictoire n°349 rendu le 07 Mars 2013 par la Chambre Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan;

Au fond

Les y dit mal fondées ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Condamne la SCI MARINA et Madame BAZILI ALAIGNE GEORGETTE aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

N°001 282788

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 25 FEV. 2019.....

REGISTRE A.J. Vol. 45..... F° 17.....

N° 318..... Bord. 1341..... 04.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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