RG : 69/18

N°79/19 COM-P
DU 28/06/2019

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

ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE

22 FEV 2021

CHAMBRE
PRESIDENTIELLE

AFFAIRE:

MONSIEUR OHOUOCHI YAPI ROGER et AUTRES
(SCPA SORO, BAKO& ASS)

C/

LA SOCIETE DAKA SERVICE INTERNATIONAL
(Me ARMEL THIERRY LIKANE
Me ORE ET ASS)

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 28 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, première Chambre Présidentielle séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt huit juin deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs AFFOUM HONORE JACOB et OULAI LUCIEN, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître N'GOUAN OLIVE, Attachée des Greffes et Parquets ;

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

ENTRE :

-MONSIEUR OHOUOCHI YAPI ROGER, inspecteur, demeurant à Abidjan, Abobo djibi, né le 01/01/1954 à Abobo djibi, de nationalité ivoirienne;

- MONSIEUR OHOUOCHI AKUDA FRANCOIS, retraité, demeurant à Abidjan Abobo, né le 01/01/1938 à djibi/Bingerville de nationalité ivoirienne ;

- MONSIEUR OHOUOCHI ASSAMOUA AUGUSTIN, retraité demeurant à Abidjan, Abobo Djibi, né le 01 janvier 1938, de nationalité ivoirienne,

- MONSIEUR OHOUOCHI OHOUOCHI, Administrateur civil à la retraite, demeurant à Abidjan Yopougon, né le 01/01/1949 à Djibi/Bingerville,

GROSSE EXPEDITION

-MADAME OHOUOCHI BROU JEANNE,
Retraitée, demeurant à Abidjan abobo djibi, née le 01/01/1952 à Abobo-baoulé ;

APPELANTS:

Représentés et concluant par **SCPA SORO, BAKO& ASS**, Avocat à la cour son conseil;

D'UNE PART:

Et :

LA SOCIETE DAKA SERVICE INTERNATIONAL, SARL, au capital de 1.000.000 FCFA, RCCM N°CI-ABJ-2013-B-17052, dont le siège est à Abidjan Treichville, Avenue 22 Rue 16 B, 01 BP 8667 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur SORE DAOUDA, son gérant, de nationalité Burkinabé ;

INTIMEE:

Représentée et concluant, respectivement par **Me ARMEL THIERRY LIKANE et Me ORE ET ASS**, Avocats à la cour ses conseils;

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 Commerce d'Abidjan statuant en la cause, a rendu le jugement N°1128/17 du 19 juillet 2017 aux qualités duquel il convient de se reporter,

Par exploit en date du 11 janvier 2018, MONSIEUR OHOUOCHI YAPI ROGER et AUTRES, ont déclaré interjeter appel du jugement, sus-énoncé et ont par le même exploit assigné LA SOCIETE DAKA SERVICE INTERNATIONAL à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 19 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°69 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 03 mai 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;
Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 29 juin 2019
A requis qu'il plaise à la cour :

Déclarer l'appel de MONSIEUR OHOUOCHI YAPI ROGER, MONSIEUR OHOUOCHI AKUDA FRANCOIS, MONSIEUR OHOUOCHI ASSAMOUA AUGUSTIN, MONSIEUR OHOUOCHI OHOUOCHI, MADAME OHOUOCHI BROU JEANNE recevable ;

Les y dire bien fondés ;

Infirmer partiellement le jugement ;

STATUANT A NOUVEAU

Déclarer la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en débouter ;

Confirmer le surplus.

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 14 juin 2019, délibéré qui a été prorogé au 28 juin 2019,

Advenue l'audience de ce jour vendredi 28 juin 2019, 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 écrites du Ministère Public 18 Juillet 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Il résulte des énonciations du jugement attaqué que suivant exploit d'Huissier de justice daté du 17 Mars 2017, OHOUOCHO YAPI ROGER, OHOUOCHI AKUDA FRANCOIS, OHOUOCHI ASSAMOUA AUGUSTIN, OHOUOCHI OHOUOCHI et madame OHOUOCHI BROU JEANNE ont fait servir assignation à la société DAKA SERVICE INTERNATIONAL d'avoir à comparaitre devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan aux fins de s'entendre :

-prononcer la résolution de la convention notariée de vente immobilière du

04 Avril 2016 ;

-condamner la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL au paiement de la somme de vingt millions (20.000.000) de francs à titre de dommages et intérêts ;

-la condamner aux dépens de l'instance, dont distraction au profit de la SCPA SORO, BAKO et Associés, Avocats aux offres de droit ;

Suivant jugement contradictoire RG n°1128/2017 du 19/07/2017, la juridiction saisie s'est prononcée comme ci-dessous :

« Vu le jugement avant dire droit n°1128/2017 du 17 Mai 2017 ;

Dit les demandeurs bien fondés en leur demande principale ;

Prononce la résolution de la convention notariée de vente immobilière du 04 Avril 2016 liant les parties ;

Condamne la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL à payer aux demandeurs la somme de vingt millions de francs (20.000.000) CFA, à titre de dommages et intérêts ;

Dit la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL bien fondée en sa demande reconventionnelle ;

Condamne les demandeurs à lui payer la somme de deux cent dix-neuf millions neuf cent quarante mille francs (219.940.000 F) CFA à titre de remboursement des impenses ;

Condamne la défenderesse aux dépens » ;

Suivant exploit d'Huissier de justice daté du 11 Janvier 2018, OHOUOCHI YAPI ROGER et autres ont relevé appel dudit jugement ;

Après avoir conclu à la recevabilité de leur recours, en ce sens qu'il est respectueux des exigences de forme et de délai prévues par la loi, ils concluent par le canal de leur conseil, la SCPA SORO-BAKO et Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, à l'infirmation du jugement entrepris ;

Au soutien de leur appel, ils exposent que suivant acte notarié du 04 Avril 2016, ils ont cédé à la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL, Sarl, leurs droits immobiliers sur une parcelle de terrain d'une contenance de 209.967 m2, sise à Abobo village Djibi, 3ème Extension complémentaire, au prix de 1.200.000.000 de francs, payable comme suit :

400.000.000 de francs à la signature du contrat, précisément le 04/04/2016 ; 800.000.000 de francs, à payer dans le délai de 03 mois après l'encaissement du premier chèque ;

Cependant, font-ils remarquer, alors même qu'elle n'a opéré le moindre paiement. la société DAKA-SERVICE a, contre toute attente entrepris des constructions sur le site dont s'agit ; si bien que, après plusieurs relances et tentatives de règlements amiables, par le biais de leur Conseil, demeurées vaines, ils se sont résolus à saisir le Tribunal de commerce d'Abidjan, qui a rendu la décision querellée ;

Contre cette décision, ils invoque l'unique moyen tiré de la violation de l'article 555 du code civil sur les biens et les obligations; ils expliquent que la mauvaise foi de l'intimé est d'autant plus avérée que c'est hors leur consentement que cette dernière a réalisé les constructions litigieuses ; que le Tribunal ayant également retenu cet état de fait, il apparait paradoxal qu'il les ait condamné au remboursement des impenses, surtout qu'ils n'ont ,note-t-ils, aucunement entendu conserver ces constructions, mais plutôt leur démolition aux frais de l'intimée ;

En réplique aux déclarations des appelants, la société DAKA Service International poursuit par l'entremise de son conseil, MAITRE ARMEL THIERRY LIKANE, la confirmation du jugement querellé en ses dispositions ayant condamné les appelants à lui rembourser les impenses par elle exposées ;

Elle explique que, contrairement aux dires des appelants, c'est avec leur consentement qu'elle a réalisé des construction sur le site objet de leur convention ; estimant pour ce faire, qu'elle est un constructeur de bonne foi, elle conclut que le Tribunal a fait une juste application de l'article 555 du code civil sur les biens et les obligations , qui prévoit en une telle occurrence que le propriétaire aura le choix, « ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur » ;

faisant remarquer que les travaux de construction consistent en des travaux de grande envergure, elle conclut les appelants ne peuvent valablement prétendre qu'ils ont été faits leur insu ;

Le Ministère Public, à qui le dossier de la procédure a été transmis, a conclu qu'il plaise à la Cour déclarer les appelants recevables et bien fondés en leur recours et partant, infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il échet de statuer contradictoirement, conformément à l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant qu'il résulte de l'article 168 du code de procédure civile que le délai pour interjeter appel contre un jugement est de 30 jours, à compter de sa signification ;

Qu'en l'espèce, le jugement attaqué n'a pas été signifié aux appelants ; si bien que le délai imparti par la disposition textuelle ci-dessus spécifiée, pour relever appel, est censé n'avoir jamais couru ;

Qu'il convient de déclarer OHOUOCHI YAPI ROGER et autres recevables en leur appel relevé le 11 Janvier 2018 du jugement contradictoire RG n°1128/2017 rendu le 19/07/2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

AU FOND

Sur la résolution de la vente et la condamnation de DAKA-Service

Considérant qu'il résulte de l'article 1147 les biens et les obligations que « la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à ses obligations » ;

Qu'en l'espèce, les appelants sollicitent la résolution de la convention de vente notariée du 04/04/2016, aux termes de laquelle ils ont cédé une parcelle de terre coutumière, d'une contenance de 209.967 m^2 à la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL ;

Qu'il est constant, comme non contesté par l'intimée que cette dernière ne s'est pas acquittée de sa part d'obligation, à savoir le paiement du prix de la parcelle objet de la convention des parties ; qu'il s'agit là d'un manquement qui emporte nécessairement la résolution de la convention des parties ;

Qu'il convient d'en déduire que c'est à bon droit que le premier Juge a prononcé la résolution de la vente dont s'agit ;

Sur la condamnation de la Société DAKA-SERVICE International au paiement de la somme de 20.000.000 de francs

Considérant que, ainsi qu'il a été démontré ci-haut, la résolution de la convention des parties résulte de l'inexécution par l'intimée de sa part d'obligation emporte ; qu'un tel manquement est constitutif d'une faute qui, du fait de l'immobilisation par l'intimée de leur parcelle, , les appelants ont nécessairement subi un préjudice financier qui justifie leur demande tendant à la condamnation cette dernière à leur payer la somme de 20.000.000 de francs à titre de dommages et intérêts ; sur le fondement de l'article 1147 du code civil sur les biens et les obligations qui prévoit la condamnation du débiteur au paiement de dommages et intérêts, à raison de l'inexécution de son obligation ;

Qu'il convient d'en déduire que, sur ce point, la décision du premier Juge résulte également d'une exacte application de la loi ;

Sur la demande de la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL tendant à la condamnation des appelants à lui payer les impenses par elle réalisées sur la parcelle objet de la convention

Considérant que la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL sollicite, sur le fondement de l'article 555 du code civil sur les biens et les obligations la condamnation des appelants à lui rembourser la somme de 219.940.000 francs, représentant les impenses par elle réalisées sur le site objet de la convention la liant à ces derniers ; en raison, dit-elle, de sa bonne foi ;

Considérant que l'usage du terme « le propriétaire » implique que l'article 555 du code civil sur les biens et les obligations ne trouve à s'appliquer qu'à la condition que

l'une des parties justifie de cette qualité ; qu'or, en l'espèce, les appelants n'ont que des droits coutumiers sur la parcelle objet de convention ;

Qu'il suit de là que, en raison de ce que ces derniers pas ne justifient pas de la qualité de propriétaire, l'article spécifié supra ne trouve pas à s'appliquer ;

Que mieux, à supposer que ladite disposition textuelle trouve à s'appliquer, il demeure que la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL n'est pas un constructeur de bonne foi ; qu'en effet, non seulement cette dernière a entrepris des constructions sur le site, objet de la convention des parties, avant la réalisation des conditions suspensives contenues dans le contrat, mais aussi, elle n'a versé aux appelants la moindre fraction du prix de la parcelle ;

Qu'il convient, au regard du développement qui précède, de déclarer les appelants bien fondés en leur recours et partant, infirmer le jugement entrepris, en ce qu'il a condamné les appelants à payer à la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL la somme de 219.940.000 francs représentant le montant des impenses ;

SUR LES DEPENS

Considérant que la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL succombe ; qu'il échet de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

-Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

-Déclare OHOUOCHI YAPI ROGER et autres recevables en leur appel ;

-Les y dit bien fondés ;

-Infirme le jugement entrepris, en ce qu'il a condamné les appelants à payer à la société DAKA-Service international la somme de 219.940.000 francs représentant le montant des impenses ;

-Confirme pour le surplus ;

-Condamne la société DAKA-SERVICE INTERNATIONAL aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

Le Chef de Bureau
Poste Comptable 8003
Droit Fixe % x = 24 000
Hors Délai
Reçu la somme de Vingt quatre mille francs
Quittance n° 00343694 et
24 FEV 2021
Vol. 46 Folio 15 Bord. 220 / 2021/27
Le Receveur
Le Chef de Bureau Domaine de l'Enregistrement et du Timbre
Le Conservateur