

G/S

N° 478 CIV/18
DU 25/05/2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 25 MAI 2018

AFFAIRE :

M. DACOURY-TABLEY
LOUIS ANDRE

(SCPA LOLO, DIOMANDE,
OUATTARA & ASSOCIES)

c/

LA STE CIVILE
IMMOBILIERE SONGON
dite SCI SONGON

(SCPA EDGAR YVES
MONNOU & ASSOCIES)

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

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,
Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur
TRAORE DJOUHATINE, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,
Avec l'assistance de Maître **BONI KOUASSI LUCIEN**,
Greffier,

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

ENTRE : Monsieur **DACOURY-TABLEY Louis André**, Majeur de nationalité ivoirienne, Ministre des Eaux et Forêts du Gouvernement de la République de Côte d'Ivoire, domicilié à Abidjan Cocody-Riviera Golf ;

APPELANT

Représenté et concluant par la SCPA LOLO, DIOMANDE, OUATTARA et Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : La **Société Civile Immobilière SONGON** dite **SCI SONGON**, dont le siège social est sis à Dabou, BP 98, prise en a personne de son représentant légal, demeurant ès qualité audit siège social ;

INTIMEE

Représentée et concluant par la SCPA EDGAR Yves Monnou et Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN

SERVICE INFORMATIQUE

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

MINISTRE DES Eaux et Forêts

RECEVU

LE 25 MAI 2018

15:27:40

SECTION DES IMPOTS

REPUBLIC DE COTE D'IVOIRE

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° 889 du 17/07/2014 enregistré à Abidjan le 26/02/2016 (reçu : dix-huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 19 mai 2016, M. DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA STE CIVILE IMMOBILIERE SONGON dite SCI SONGON à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 03 juin 2016 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° 756 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 06 avril 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 24 novembre 2017 a requis qu'il plaise à la Cour : -Infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, débouter la SCI SONGON de son action ;

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 25 mai 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 25 mai 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 15 Janvier 2018 ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 19 Mai 2016, Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE, Ministre des Eaux et Forêt du Gouvernement de la République de Côte d'Ivoire, domicilié à Abidjan COCODY-RIVIERA Golf et ayant pour conseil la SCPA LOLO, DIOMANDE, OUATTARA et Associés , Avocats à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°889/CI/1^{ère} FB rendu le 17 Juillet 2014 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, laquelle saisie d'une action en résolution d'une promesse de vente immobilière, en expulsion, en paiement d'arriérés de loyers et en dommages-intérêts, a statué comme suit:

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

En la forme

Rejette l'exception d'irrecevabilité tirée d'un vice de forme de l'exploit de sommation de payer ;

Déclare en conséquence la SCI SONGON recevable en son action en résolution contractuelle de vente immobilière, en expulsion et en paiement d'arriérés de loyers et de dommages-intérêts ;

Au fond

Sur la demande principale de la SCI SONGON

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résolution de la promesse de vente du 07 Novembre 2008 portant sur l'immeuble sis à COCODY RIVIERA GOLF 4 formant le lot n°11 de l'îlot objet du titre foncier n°59 277 de Bingerville ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE dudit immeuble, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne en outre au paiement de la somme de 105 000 000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Déboute la SCI SONGON du surplus de sa demande ;

Sur la demande reconventionnelle en délai de grâce de Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE ;

La rejette comme injustifiée ;

Met les dépens à sa charge » ;

Au soutien de son recours, Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE , par le canal de son conseil, la SCPA LOLO, DIOMANDE, OUATTARA & Associés, expose que par convention en date du 13 février 2004, il a conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur une villa construite sur une superficie de 3182 m2 sise à la RIVIERA 4 appartenant à la SCI SONGON pour un loyer mensuel de 1 500 000 FCFA;

Il ajoute que par courrier en date du 07 décembre 2007, la SCI SONGON lui a proposé la vente de ladite villa au prix de 510 824 000 FCFA et les deux parties ont matérialisée leur accord à travers une convention dite promesse synallagmatique de vente en date des 04 et 07 Novembre 2008 passée par-devant Maître SIDIBE-AKA ANGHUI DIAMILATOU, Notaire;

Il indique qu'à la signature de la convention, il a versé à la SCI SONGON, la somme de 200 000 000 FCFA comme acompte et que le solde de 310 824 000 FCFA devrait être payé en une seule fraction au plus tard le 31 Janvier 2009 ;

Il souligne que le 18 Janvier 2009, la SCI SONGON et lui ont apporté un avenant au premier acte notarié et ont défini un nouvel échéancier pour le paiement du solde du prix et qu'à cette occasion, il a de nouveau payé la somme de 100 000 000 FCFA sur le reliquat du prix de vente de la villa ;

Il relève que peu de temps après, il a encore fait un acompte de 50 000 000 FCFA conformément aux clauses de l'avenant de sorte qu'à ce moment précis, le reliquat arrêté d'accord partie s'élevait à la somme des 160 824 000 FCFA, payable au plus tard le 31 décembre 2010;



Il fait savoir qu'en exécution d'une décision de condamnation de la SCI SONGON devenue définitive initiée par l'huissier instrumentaire pour avoir paiement de ses commissions, celui-ci a pratiqué entre ses mains, une saisie attribution de créances portant sur la somme de 55 300 000 FCFA qu'il détenait pour le compte la SCI SONGON ;

Il ajoute qu'en sa qualité de tiers saisi, il n'avait d'autres choix que d'exécuter cette décision en se libérant entre les mains de l'huissier instrumentaire de la créance de la SCI SONGON qu'il détenait à hauteur de la somme de 55 300 000 FCFA ;

Il poursuit en soutenant qu'il n'a pu solder le prix de vente de la villa à la date indiquée en raison de la crise socio politique qui a impacté négativement sur ses revenus ;

A la fin de cette crise, précise-t-il, il a de nouveau versé à la SCI SONGON la somme de 50 000 000 FCFA, ramenant ainsi à 455 300 000 FCFA, le montant total des sommes versées pour l'acquisition de la villa et au regard de tous les différents paiements effectués, il a sollicité un nouveau délai pour solder le prix de ladite villa ;

Il tient à préciser que malgré les efforts qu'il a eu à faire dans le cadre de cette transaction, la SCI SONGON a estimé que le paiement fait à l'huissier ne lui était pas opposable et que par ailleurs, tous les paiements qu'il a effectué devaient être imputés sur les loyers échus de la maison vendue ;

Suite à son désaccord, la SCI SONGON l'a attiré devant le Tribunal en résolution de la vente de la villa, en expulsion, en paiement de la somme de 105 000 000 FCFA représentant les loyers impayés, en paiement de la somme de 100 000 000 FCFA à titre de dommages intérêts, en paiement de la somme de 25 000 000 FCFA au titre des frais irrépétibles et en paiement de la somme de 39 750 000 FCFA au titre des frais de recouvrement ;

Il a fait remarquer qu'après le prononcé du jugement querellé qui a ordonné la résolution de la vente intervenue ainsi que son expulsion de la villa, il a proposé à la SCI SONGON, pour marquer sa bonne foi, de solder le reliquat du prix de vente de la villa et lui a remis à cet effet, un chèque d'un montant de 147 000 000 FCFA à titre de solde de tout compte ;

Il a précisé qu'après avoir encaissé sans hésitation et sans protestation le chèque d'un montant de 147 000 000 FCFA qui lui a été remis à titre de solde de tout compte, la SCI SONGON a continué de lui réclamer diverses sommes d'argent à titre de frais de procédures ainsi que la somme de 160 000 000 FCFA correspondant selon elle, au reliquat du prix de vente de la villa;

Pour prononcer la résolution de la promesse de vente de la villa et l'expulsion de Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE de ladite villa, le Tribunal a estimé que ce dernier n'a pas soldé le prix de vente de la villa et qu'en raison de l'inexécution par lui de ses obligations, ladite vente est résolue de sorte qu'il est devenu un occupant sans titre ni droit, ce qui justifie son expulsion de la villa ;

Le Tribunal a par ailleurs déclaré qu'en plus de la convention de cession immobilière, les parties étaient liées par un contrat de bail qui n'a pas été résilié et que pour n'avoir pas payé le loyer mensuel qui s'élevait à 1500 000 FCFA, il y a lieu de condamner Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE à payer à la SCI SONGON, la somme de 105 000 000 FCFA correspondant à 70 mois de loyers échus et impayés;

En cause d'appel, Monsieur LOUIS DACOURY-TABLEY, l'appelant reproche au premier Juge d'avoir ainsi statué alors et surtout que dans le cadre de cette transaction, il a versé à l'intimée, la somme totale de 620 000 000 FCFA pour acquérir la villa litigieuse dont le prix initial était fixé à 510 000 000 FCFA;

Sur la résolution de la promesse de vente de la villa et son expulsion de ladite villa, l'appelant estime qu'une telle demande sollicitée par la SCI SONGON est sans objet du fait des paiements non contestés qu'il a effectués et qui au demeurant sont largement supérieurs au prix de vente convenu ;

Sur sa condamnation au paiement de la somme de 105 000 000 FCFA correspondant à 70 mois de loyers échus et impayés, l'appelant relève que le 07 décembre 2007, la SCI SONGON et lui se sont engagés à vendre et acheter la villa litigieuse à un prix fixé d'accord partie, de sorte qu'à la signature de cette convention, le contrat de bail conclu le 13 février 2004 est devenu caduc ;

Dans ces conditions, poursuit-il, la SCI SONGON ne peut plus réclamer de loyer sur la villa au titre d'un contrat de bail qui n'existe plus ;

Pour toutes ces raisons, il sollicite l'infirmité pure et simple du jugement entrepris et le débouté de la SCI SONGON de l'ensemble de ses prétentions ;

La SCI SONGON pour sa part souligne qu'elle a consenti le 07 Novembre 2008, une promesse de vente notariée au profit de Monsieur DACOURY TABLEY portant sur une ville sise à la RIVIERA GOLF pour un montant de 510 000 000 FCFA;

Elle ajoute qu'une somme de 200 000 000 FCFA à titre d'acompte a été payée par Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE et que celui-ci restait lui devoir la somme reliquataire de 310 824 000 FCFA à solder en une seule tranche ;

Elle affirme qu'il a été stipulé dans le contrat liant les parties que Monsieur DACOURY TABLEY devait s'acquitter d'un loyer de 1 500 000 FCFA par mois jusqu'à la réalisation de la promesse de vente par le paiement du montant total du prix de vente ;

N'ayant pas honoré son obligation consistant à payer intégralement le prix convenu dans le délai stipulé dans la convention, la SCI SONGON précise

qu'il est intervenu un avenant à l'acte notarié, fixant ainsi le paiement du solde du prix à la date du 31 décembre 2010 ;

Elle souligne que l'appelant, après avoir difficilement effectué des paiements, reste lui devoir la somme de 160 824 000 FCFA correspondant au reliquat du prix de vente de la villa;

Elle relève qu'en sus, celui-ci lui était aussi redevable de la somme de 105 000 000 FCFA correspondant à 70 mois d'arriérés de loyers sur une période allant du 1^{er} Janvier 2008 au 31 Octobre 2013 ;

Elle soutient que l'appelant ne conteste pas qu'il lui est redevable de la somme de 160 824 000 FCFA correspondant au reliquat du prix de vente et que l'argument développé par lui selon lequel, la promesse synallagmatique de vente vaut vente ne résiste pas à l'analyse selon laquelle, les parties ont clairement exprimé dans l'acte notarié du 07 Novembre 2008 que la promesse conditionnelle de vente qui les liait ne sera réalisée qu'après paiement intégral du prix de vente ;

Sur ce point, elle fait observer que les parties ont signé non pas un contrat de vente notarié, mais une promesse de vente notariée ce qui qui sous-entend que le transfert définitif de propriété est différé jusqu'au paiement intégral du prix de vente ;

Elle estime par ailleurs que l'offre réelle de paiement portant sur la somme de 147 000 000 FCFA faite par Monsieur DACOURY TABLEY comme solde du prix de vente constitue en réalité un acompte sur les condamnations prononcées par le Tribunal au titre de 125 mois de loyers échus et impayés ;

Elle fait appel incident pour solliciter la condamnation de l'appelant à lui payer la somme de 100 000 000 FCFA à titre de dommages intérêts pour préjudice économique et la perte de chance ainsi que la somme de 25 000 000 FCFA à titre de frais de procédure ;

Dans ses conclusions en date du 15 Janvier 2018, le Ministère Public a conclu à l'infirmité du jugement entrepris en toutes ses dispositions

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 Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE relevé selon les formes et délais est recevable ;

Il convient également de déclarer recevable l'appel incident relevé par la SCISONGON;

Au fond

Sur la demande en résolution de la vente de la villa et en expulsion

La SCI SONGON sollicite la résolution de la vente de la villa et l'expulsion de Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE de ladite villa en faisant valoir qu'en dépit de la mise en demeure qui lui a été adressée d'avoir à solder le reliquat du prix de vente, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Elle indique sur ce point que l'appelant et elle ont signé non pas un contrat de vente notarié, mais une promesse de vente notariée qui subordonne le transfert définitif de propriété au paiement intégral par l'acheteur, du prix de vente ;

Pour accueillir cette demande, le jugement retient que Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE n'a pas soldé le prix de vente de la villa à la date du 31 décembre 2010 et qu'en raison de cette inexécution, la vente est résolue ;

Aux termes des dispositions de l'article 1589 du code civil, la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que par courrier en date du 07 décembre 2007, la SCI SONGON a proposé à Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE, la vente de la villa litigieuse au prix de 510 824 000 FCFA et que les deux parties ont matérialisée leur accord à travers une convention dite promesse synallagmatique de vente en date des 04 et 07 Novembre 2008 passée par-devant Maître SIDIBE-AKA ANGHUI DIAMILATOU, Notaire ;

Il n'est également pas contesté que plusieurs paiements ont été effectués par Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE dans le cadre de cette transaction et que même après le prononcé du jugement entrepris ayant ordonné son expulsion de la villa, il a remis à la SCI SONGON qui l'a accepté sans réserve, la somme de 147 000 000 FCFA pour solder le prix de vente de la villa et mettre fin au litige opposant les parties ;

Il résulte également de l'ensemble des productions qu'en définitive, Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE a versé à la SCI SONGON, la somme totale de 620 000 000 FCFA pour obtenir la villa litigieuse dont le prix initial était fixé à 510 000 000 FCFA ;

Aussi, convient-il de dire que l'appelant a entièrement soldé le prix de vente de la villa et en est devenu le propriétaire de sorte que c'est à tort que le premier Juge a ordonné la résolution de la vente de la villa et son expulsion de ladite villa ;

Sur la demande en paiement de dommages-intérêts et des frais irrépétibles

La SCI SONGON a fait appel incident pour demander la condamnation de Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE à lui payer respectivement, les sommes de 100 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts et 25 000 000 FCFA correspondant à des frais irrépétibles qui sont des frais de justice non compris dans les dépens et comme tels, insusceptibles d'être recouvrés sauf au juge à condamner l'une des parties à verser à l'autre, une indemnité ;

Ces demandes étant subséquentes à la demande en résolution du contrat de vente de la villa qui a été rejeté, il y a lieu également de les rejeter ;

Sur la demande en paiement d'arriérés de loyers

La SCI SONGON soutient que Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE lui est redevable de la somme de 105 000 000 FCFA correspondant à 70 mois d'arriérés de loyers sur une période allant du 1^{er} Janvier 2008 au 31 Octobre 2013 et réclame le paiement de cette somme en se fondant sur le contrat de bail à usage d'habitation qu'elle a conclu avec l'appelant le 13 février 2004 et qui n'a pas été résilié ;

Pour faire droit à cette demande, le premier Juge a estimé que le contrat de bail n'avait pas été résilié et était toujours en cours, ce qui a généré des loyers échus et impayés d'un montant de 105 000 000 FCFA.

Aux termes de l'article 1300 du code civil, lorsque les qualités de créancier et de débiteur se réunissent dans la même personne, il se fait une" confusion de droit qui éteint les deux créances ;

En l'espèce et du fait de l'acquisition par Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE de la villa qu'il louait, les qualités de créancier et de débiteur se sont trouvées réunies en sa personne, opérant ainsi une confusion de droit qui a éteint la créance de la SCI SONGON au titre du bail ;

Il y a lieu de rejeter la demande en paiement de la SCI SONGON portant sur la somme de 105 000 000 FCFA correspondant à 70 mois de loyers échus et impayés

Le premier Juge n'ayant pas statué dans ce sens, il y a lieu d'infirmier sa décision sur ce point ;

Sur les dépens

La SCI SONGON ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PARCES MOTIFS

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

En la forme

Déclare Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE et la SCI SONGON, recevables en leur appel principal et incident relevé du jugement civil contradictoire n°889/CI/1^{ère} FB rendu le 17 Juillet 2014 par la Chambre Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan,

Au fond

Déclare la SCI SONGON, mal fondée en son appel incident et Monsieur DACOURY-TABLEY LOUIS ANDRE, bien fondé en son appel principal;

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

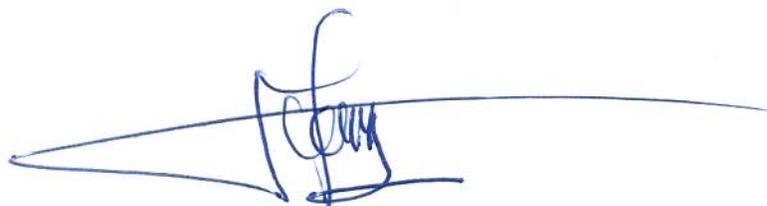
Statuant à nouveau

Déboute la SCI SONGON de l'ensemble de ses demandes ;

La condamne aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier. /.



NS00 28 27 29

D.F.: 24.000 francs

ENREGISTRE A PLATEAU

Le 21 JUIL 2018

REGISTRE A.J. - Vol. 44 - F° 58

N° 229 - Bord 47-16

REQU: Vingt quatre francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

