

24.000

MJ
N° 851
DU 14/12/2018

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail
COUR D'APPEL D'ABIDJAN- COTE D'IVOIRE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
2^{ème} CHAMBRE

2^{ème} CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE
AUDIENCE DU VENDREDI 14 DECEMBRE 2018

AFFAIRE :

La Cour d'Appel d'Abidjan, 2^{ème} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi quatorze décembre deux mil dix-huit**, à laquelle siégeaient :

M. N' DRI N' GORAN
NARCISSE ET AUTRES

(ME KOFFI BROU JONAS)

Madame **SORI HENRIETTE**, Présidente de chambre, PRESIDENTE,

Madame **OUATTARA M' MAM** et Madame **N'GUESSAN AMOIN HARLETTE**, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY YAKOU MARIE -JOSEE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier,
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

c/
LA SOCIETE DE
CONSTRUCTION ET DE
MAINTENANCE EN COTE-
D'IVOIRE
(ZIE SORO)

ENTRE : 1/ Monsieur N'DRI N' GORAN NARCISSE né le 16 Novembre 1982, de nationalité ivoirienne, Marin, demeurant à Songon- route de Dabou BP V 12 Abidjan ;

2/ Monsieur N'GUESSAN YAHOU FRANCK KOUAKOU, né le 24 Mars 1979, de nationalité ivoirienne, Militaire, 07 BP 10 Abidjan 07, demeurant à Songon-route de Dabou ;

3/Monsieur TANOH KOUASSI JEAN-CLAUDE, né 22 decembre 1978, de nationalité Ivoirienne, Militaire, demeurant à Songon-route de Dabou ;

4/Monsieur YAO SELOUE FERDINAND, majeur, de nationalité ivoirienne, Militaire, demeurant à Songon-route de Dabou



**GROSSE
EXPEDITION**
Delivrée, le
à

5/Monsieur KOUAKOU ALPHONSE, né le 06 Novembre 1967, de nationalité ivoirienne, Militaire, demeurant à Songon- route de Dabou ;

6/Monsieur DJA KOFFI MARCEL, majeur, de nationalité ivoirienne, Militaire, demeurant à songon route de dabou ;

7/Monsieur KOUASSI KONAN CHARLES, majeur, de nationalité ivoirienne demeurant à Songon route de dabou ;

8/Monsieur DIARRASSOUBA LOSSENI, né le 11 janvier 1979, de nationalité ivoirienne, Militaire, demeurant à Songon route de Dabou ;

9/Monsieur BOUDIE KANON ROBERT, né le 06 AOUT 1957, de nationalité ivoirienne, Militaire, demeurant à Songon route de Dabou ;

10/Monsieur DELLOTE TRE, majeur, de nationalité ivoirienne, Militaire, demeurant à songon route de Dabou ;

11/Monsieur ATTEY AHIBO JEROME, né le 30 Décembre 1968, de nationalité ivoirienne, Militaire, demeurant à Songon route de Dabou ;

APPELANTS

Représenté et concluant par Maitre KOFFI BROU JONAS, Avocat à la Cour son Conseil ;

D'UNE PART

ET La Société de Construction et de Maintenance en Côte-d'Ivoire dite SOCOMCI, dont le siège est à Abidjan, 21 BP 3222 Abidjan 21, TEL : 23 48 00 60 ;

INTIMEE ;

Représenté et concluant par Maitre ZIE SORO, Avocat à la Cour son Conseil ;

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 ;

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 23 juillet 2018;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 27 octobre 2017, N'DRI N'goran Narcisse, N'GUESSAN Yahau Franck Kouakou, TANOHO Kouassi Jean-Claude, YAO Seloue Ferdinand, KOUAKOU Kouadio Alphonse, DJA Koffi Marcel, KOUASSI Konan Charles DIARRASSOUBA Losseni, BOUDIE Kanon Robert, DELLOTO Tre et ATTEY Ahibo Jérôme, ayant pour conseil Maître KOFFI Brou Jonas, Avocat à la Cour, ont relevé appel du jugement civil contradictoire n°1003 rendu le 16 juin 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon lequel en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

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

Déclare la Société de Construction et de Maintenance en Côte d'Ivoire dite SOCOMCI en ses demandes principales et N'DRI N'goran Narcisse, N'GUESSAN Yahau Franck Kouakou, TANOHO Kouassi Jean-Claude, YAO Seloue Ferdinand, KOUAKOU Kouadio Alphonse, DJA Koffi Marcel, KOUASSI Konan Charles DIARRASSOUBA Losseni, BOUDIE Kanon Robert, DELLOTO Tre et ATTEY Ahibo Jérôme en leurs demandes reconventionnelles;

Déclare la SOCOMCI partiellement fondée en ses demandes principales;

Interprétant les contrats conclus entre les parties, dit que les loyers mensuels dus par YAO Seloue Ferdinand et KOUASSI Konan Charles s'élèvent à 78.750 FCFA pour chacun d'eux jusqu'à paiement du prix de vente ;

Dit également que le loyer mensuel dû par TANOHO Kouassi Jean-Claude est de 83.333 FCFA jusqu'à paiement intégral du prix de vent ;

Prononce la résiliation de contrats conclus entre la SOCOMCI d'une part et DELLOTO Tre, KOUAKOU Kouadio Alphonse, N'GUESSAN Yahau Franck Kouakou, TANOHO Kouassi Jean-Claude, YAO Seloue Ferdinand, N'DRI N'goran Narcisse, DJA Koffi Marcel et BOUDIE Kanon Robert d'autre part;

Ordonne en conséquence l'expulsion de :

DELLOTO Tre du logement formant le lot n°39, ilot 6 ;

KOUAKOU Kouadio Alphonse du logement formant le lot n°34B, ilot 4 ;
N'GUESSAN Yahau Franck Kouakou du logement formant le lot n°10, ilot 2 ;
N'DRI N'goran Narcisse du logement formant le lot n°12, ilot 2 ;
DJA Koffi Marcel du logement formant le lot n°61, ilot 08 ;
BOUDIE Kanon Robert du logement formant le lot n°33, ilot 4 ;
DIARRASSOUBA Losseni du logement formant le lot n°334 A, ilot 4
ATTEY Ahibo Jérôme, du logement formant le lot n°40, ilot 6 de la cité SOCOMCI de Songon ;

Condamne les défendeurs suivants à payer à la SOCOMCI :

DELLOTO Tre : 2.500.000 FCFA;
N'GUESSAN Yahau Franck Kouakou : 2.500.000 FCFA;
N'DRI N'goran Narcisse : 2.500.000 FCFA;
DJA Koffi Marcel : 2.500.000 FCFA;
BOUDIE Kanon Robert : 2.500.000 FCFA;
DIARRASSOUBA Losseni : 3.000.000 FCFA ;
ATTEY Ahibo Jérôme : 3.000.000 FCFA ;
KOUAKOU Kouadio Alphonse : 3.000.0000 FCFA ;
Au titre de l'indemnisation pour l'occupation des logements ;

Déboute la SOCOMCI du surplus de ses demandes ;

Déclare N'DRI N'goran Narcisse, N'GUESSAN Yahau Franck Kouakou, TANOHI Kouassi Jean-Claude, YAO Seloue Ferdinand, KOUAKOU Kouadio Alphonse, DJA Koffi Marcel, KOUASSI Konan Charles DIARRASSOUBA Losseni, BOUDIE Kanon Robert, DELLOTO Tre et ATTEY Ahibo Jérôme partiellement fondés en leur demandes reconventionnelles ;

Condamne la SOCOMCI à payer à :

N'DRI N'goran Narcisse la somme de 2.300.000 FCFA ;
YAO Seloue Ferdinand la somme de 1.718.600 FCFA ;
DELLOTO Tre la somme de 90.000 FCFA au titre des impenses réalisées ;

Déboute les défendeurs du surplus de leurs demandes reconventionnelles ;

Fait masse des dépens et les met à la charge de chacune des parties pour moitié » ;

Au soutien de leur action, N'DRI N'goran Narcisse et 10 autres exposent qu'en raison de la modicité de leurs salaires, 100.000 FCFA pour certains et 150.000 FCFA pour d'autres, ils ont adhéré au projet

FAITS: Le Tribunal de Première Instance de yopougon, statuant en la cause, en matière civile a rendu le N°1003 du 16 Juin 2017 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date Jeudi 27 Octobre 2017 et a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Dame YAPI ACHI SIDONIE épouse ADOU à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 23 Février 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 311 de l'année 2018

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 09 Mars 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère public à qui été le dossier a été communiqué le 02 novembre 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

-Déclarer l'Appel recevable ;

-Dire que le montant des mensualités initialement convenu entre les parties doit être maintenu jusqu'au paiement intégral du prix de vente des immeubles ;

Surseoir à statuer ;

Ordonner une mise en état à l'effet D'identifier ceux des appelants qui ont failli à leurs obligations contractuelles ;

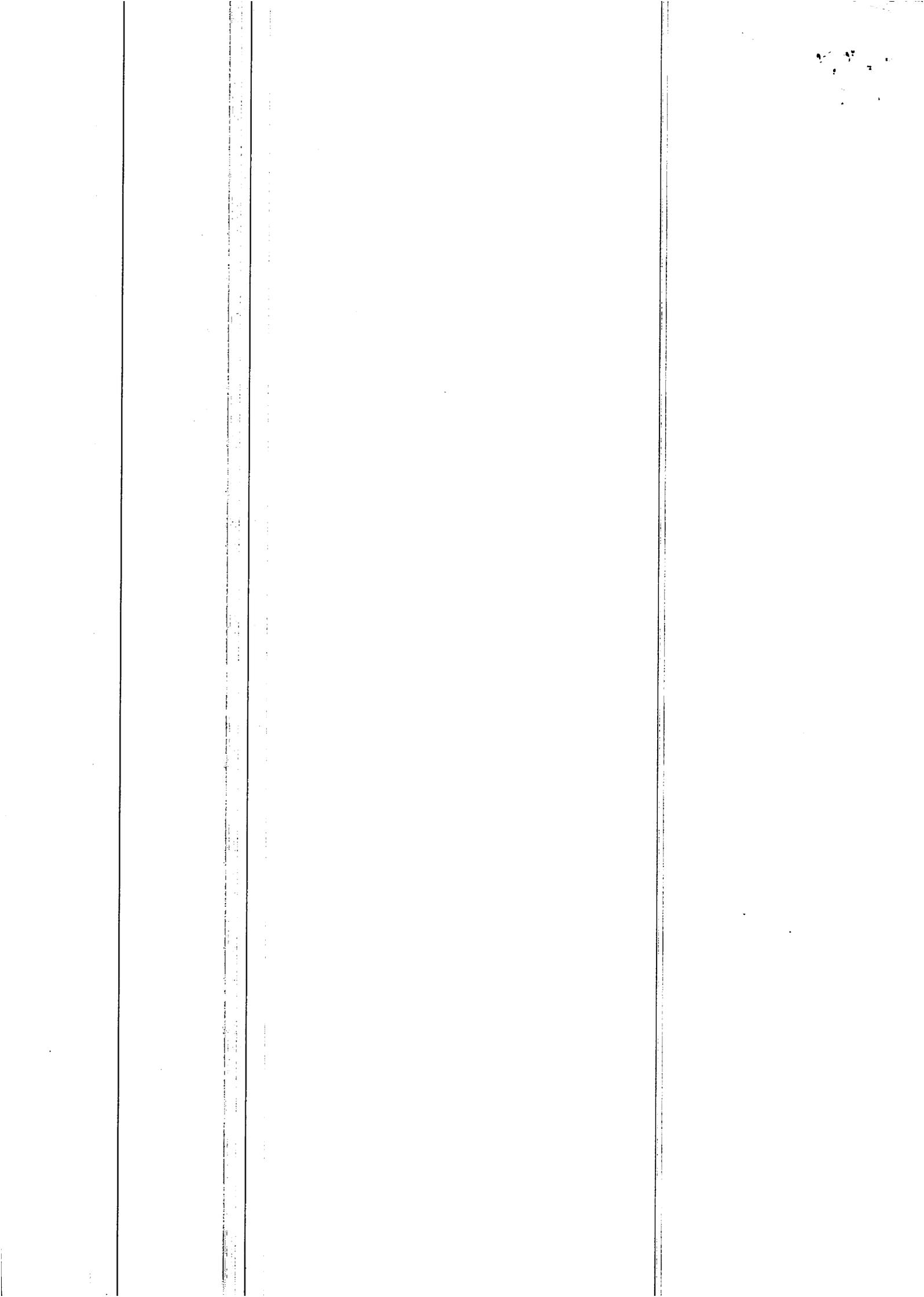
Nous communiquer à nouveau le dossier après le dépôt du procès-verbal de mise en état, pour qu'il soit par nous conclu ce qu'il appartiendra ;

Réserver les dépens ;

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 décembre 2018 ;

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



d'acquisition de logements à des couts réduits de la SOCOMCI, représentée par BAH Joachim, qui proposait le paiement de mensualités de 25.000 FCFA à 30.000 FCFA sur une période de 120 mois, et ce, après s'être acquittés de la somme de 1.500.000 FCFA au titre de l'apport initial ;

Ils expliquent que bien qu'ayant respecté ces exigences, les maisons ne leur ont pas été livrées ; que sur leur pression la SOCOMCI les a autorisé à occuper les maisons inachevées les contraignant de ce fait à réaliser des impenses pour rendre les locaux habitables ;

Ils déclarent qu'alors que la SOCOMCI continue de percevoir les sommes indiquées dans le contrat de vente, le Tribunal, saisi par la SOCOMCI, a rendu le jugement dont appel ;

Ils estiment que cette décision a été prononcée en méconnaissance des termes de leurs contrats ;

A cet effet, ils soutiennent qu'en application de l'article 1134, le contrat est la loi des parties de sorte qu'aucune des parties ne peut unilatéralement le modifier ; qu'ainsi, estiment-ils, c'est à tort que le Tribunal sans tenir compte du pouvoir d'achat de certains souscripteurs, a augmenté le montant des mensualités librement fixé par les parties au contrat de vente à 78.750 FCFA pour YAO Seoule Ferdinand et KOUASSI Kona Charles et 83.333 FCFA pour TANOHO Kouassi Jean-Claude; Ils précisent que ces nouveaux loyers fixés par le Tribunal, représentent, en violation de la loi, plus des ($\frac{3}{4}$) de leur salaire;

Ils ajoutent qu'aux termes des contrats de vente à crédit conclus avec la SOCOMCI, les mensualités fixées constituent des paiements partiels du prix de vente des maisons ; qu'ils détiennent tous des preuves des prélèvements mensuels qui continuent d'être opérés sur leurs différents comptes bancaires pour le compte de la SOCOMCI ; qu'à ce jour, ils ne restent rien devoir à la société ; que par conséquent la résiliation de leurs contrats et leur condamnation au paiement de sommes d'argent à titre d'indemnité d'occupation n'est pas justifiée ; que s'agissant d'une vente, celle-ci en vertu de l'article 1583 du code civil, est parfaite dès lors qu'il y a accord sur la chose et le prix de la vente et la propriété de la chose s'en trouve transférée alors que le prix n'a pas encore été payé ;

Ils réfutent les énonciations du jugement qualifiant de voies de fait l'occupation des maisons par certains d'entre eux sous prétexte que ces maisons ne leur jamais été attribuées ; Ils précisent qu'ils détiennent tous des attestations d'attribution délivrées par monsieur le Directeur Général de la SOCOMCI ; qu'ainsi les résiliations de contrats, l'expulsion des acquéreurs et leur condamnation à payer des indemnités d'occupation ne sont pas fondées ;

Ils sollicitent enfin l'infirmité du jugement en ce qu'il a condamné la SOCOMCI au remboursement des impenses à seulement trois souscripteurs alors qu'ils ont tous sans exception exposé des frais pour

rendre habitables les maisons inachevées qui leur ont été remises :

Ils prient la Cour d'infirmier la décision entreprise et statuant à nouveau, dire et juger qu'ils sont propriétaires des lots qu'ils occupent et condamner la SOCOMCI à rembourser à chacun des souscripteurs les sommes d'argent engagées pour la réalisation des impenses ;

En réplique, la Société de Construction et de Maintenance en Côte d'Ivoire, par le canal de son conseil, Maître Zié SORO, Avocat à la Cour, explique qu'elle a conclu des avec les appelants des contrats de vente à crédit de maisons et de terrains pour des montants compris entre 10 et 15 millions de francs à payer sur 120 mois soit 10 ans ; que suivant les stipulations des contrats, le montant des cotisations mensuelles des souscripteurs devait passer, une fois les maisons intégrées à 120.000 FCFA par l'affectation de leurs baux administratifs d'une valeur de 70.000 FCFA à la SOCOMCI jusqu'au règlement définitif du prix d'achat ; qu'en outre, il a été convenu qu'elle se réservait le droit d'annuler les contrats et de retirer les maisons ou terrains si les souscripteurs accusaient un retard de trois mois dans le paiement des mensualités ;

Elle indique que faute d'avoir régulièrement exécuté leurs obligations contractuelles, N'DRI N'goran Narcisse et autres lui étaient redevables en décembre 2014 de diverses sommes d'argent ;

Elle ajoute que par ailleurs en plus d'accuser un retard dans le paiement des mensualités, certains acquéreurs se sont installés sans titre ni droit, dans des maisons qui ne leur appartiennent pas et qui ne leur ont pas été attribuées ; que les diverses relances faites aux appelants aux fins de respecter les termes des contrats sont restées vaines, de sorte qu'elle a sollicité du Tribunal l'interprétation et la rectification des contrats de cession, le délai convenu pour le paiement intégral du prix de vente ne pouvant être tenu ;

Elle plaide la confirmation du jugement querellé en ce qu'il a révisé le montant des cotisations mensuelles dues par YAO Seoule Ferdinand et KOUASSI Konan Charles de 30.000 FCFA à 78.750 FCFA et celles dues par TANOHI Kouassi Jean-Claude de 20.000 FCFA à 83.333 FCFA afin de respecter la volonté des parties de limiter l'exécution des contrats de cession dans un délai de 10 ans ; qu'en maintenant le montant initial des cotisation il aurait fallu à la SOCOMCI au moins 30 ans pour recouvrer le prix total de vente des maisons ;

Elle estime que c'est à juste titre que le Tribunal, conformément aux articles 1156 et 1159 du code civil, interprétant les conventions de cession, a rectifié les mensualités sus indiquées ;

La SOCOMCI ajoute que contrairement à leurs allégations, DELLOTO Tre, N'GUESSAN Yahau Franck Kouakou, N'DRI N'goran Narcisse, DJA Koffi Marcel et BOUDIE Kanon Robert ont arrêté les paiements depuis plusieurs années ainsi que l'attestent leurs fiches

individuelles de suivi de paiement ; qu'ainsi conformément à la clause contractuelle qui prévoit comme sanction à un tel manquement, la résiliation du contrat et l'expulsion des acquéreurs indécis, elle a sollicité et obtenu du Tribunal la résiliation des contrats et l'expulsion des susnommés des maisons ;

Elle fait valoir enfin c'est à bon droit que le premier juge a ordonné l'expulsion de DIARRASSOUBA Losseni, ATTEY Ahibo Jérôme et KOUAKOU Kouadio Alphonse qui occupent illégalement des lots dont ils n'ont jamais été tributaires ;

Par appel incident, la SOCOMCI conteste le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée à payer à certains souscripteurs des sommes d'argent au titre des impenses réalisées arguant d'une part que le prix d'achat des maisons n'étant pas soldé celles-ci restent sa propriété et d'autre part que ces impenses ont été réalisées sans aucune autorisation ni judiciaire, ni de sa part ;

Le Ministère Public a conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La Société de Construction et de Maintenance en Côte d'Ivoire a été représentée;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel a été relevé dans les formes et délai de la loi ; Il sied de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la révision du montant des cotisations mensuelles

Il est constant ainsi qu'il résulte des contrats d'achat de maison ou terrain à crédit que les coûts des immeubles vendus aux nommés YAO Seoule Ferdinand, KOUASSI Konan Charles et TANOHI Kouassi Jean-Claude varient entre 10.500.000 FCFA et 11.800.000 FCFA et que le paiement doit se faire par mensualité de 20.000 FCFA et 30.000 FCFA sur 120 mois soit 10 ans ;

Le calcul des échéances à payer sur la période indiquée laisse apparaître qu'au terme du délai de règlement, les acquéreurs n'auront

payé que les sommes de 2.400.000 FCFA et 3.600.000 FCFA en plus de l'apport initial d'un montant de 1.050.000 FCFA;

Il en résulte que l'ambiguïté des contrats de l'espèce est manifeste ; que dès lors c'est à bon droit que le premier juge, en vertu des articles 1156 et suivants du code civil, recherchant la commune volonté des parties a procédé, en interprétant leurs conventions, à la révision des cotisations mensuelles des acquéreurs de sorte que le contrat soit exécuté dans le délai prévu de 10 ans ;

Par ailleurs, les appelants bénéficiant chacun, en raison de leur statut de militaire, d'une indemnité de logement équivalente à 70.000 FCFA au moins, il convient de rejeter le moyen tiré de ce que les nouveaux montants des mensualités excèdent la quotité cessible de leur salaire ;

Il echet en conséquence de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur l'expulsion des acquéreurs pour non-paiement du prix de vente

Aux termes de la convention liant les parties, la SCOCOMCI se réserve le droit d'annuler le contrat en cas de non-paiement des échéances pendant 3 mois ;

La SOCOMCI reproche le non-paiement des mensualités à :

DELLOTO Tre : de 2009 à 2013 ensuite depuis 2015 ;

N'GUESSAN Yahau Franck Kouakou : depuis décembre 2008 ;

DJA Koffi Marcel : depuis avril 2014 ;

N'DRI N'goran Narcisse : depuis septembre 2014 ;

BOUDIE Kanon Robert : du 31 décembre 2012 au 31 décembre 2014 ;

Les acquéreurs sus nommés contestent le non-paiement des mensualités et soutiennent qu'ils continuent à ce jour, d'être prélevés du montant des échéances mensuelles sur les salaires ;

Cependant, ils ne produisent aucune pièce ou tout autre élément pour soutenir leurs allégations ;

Ils sont en conséquence mal fondés à solliciter l'infirmité du jugement querellé qui en application des clauses contractuelles les liant a ordonné leur expulsion des lieux qu'ils occupent pour non-paiement des échéances ;

Sur l'expulsion pour voies de fait

DIARRASSOUBA Losseni, ATTEY Ahibo Jérôme et KOUAKOU Kouadio Alphonse ne justifient pas leur occupation des lots sur lesquels ils se sont installés ;

Il ressort aucunement du dossier de la procédure qu'ils aient été autorisés à occuper ces lots ni par la SOCOMCI ni par décision de justice ;

Il s'en suit que c'est vainement que les appelants invoquent, sans les produire, des attestations d'attribution que leur aurait délivrées le Directeur Général de la SOCOMCI ;

Il sied dans ces conditions de rejeter le moyen tiré du mal fondé des mesures résiliation de contrats, d'expulsion des appelants et leur condamnation à payer une indemnité d'occupation ;

Sur la demande en paiement des impenses

Les appelants sollicitent le paiement à tous les acquéreurs et pas seulement à N'DRI N'goran Narcisse, YAO Seloue Ferdinand et DELLOTO Tre, de sommes d'argent au titre du remboursement de la valeur des impenses réalisées par leurs soins pour rendre habitables les maisons inachevées mises à leur disposition ;

Cependant, ils n'étaient leurs prétentions par aucun élément de sorte qu'il y a lieu de les rejeter ;

Sur l'appel incident de la SOCOMCI

La SOCOMCI fait grief au Tribunal de l'avoir condamné à rembourser à N'DRI N'goran Narcisse, YAO Seloue Ferdinand et DELLOTO Tre le montant des impenses réalisées sans son autorisation ;

Une telle argumentation ne repose sur aucun fondement juridique alors et surtout que la SOCOMCI ne conteste pas que les logements livrés n'étant pas en état d'être habités nécessitaient des travaux ; qu'elle ne conteste pas non plus que des travaux ont été effectués par les susnommés ;

Il convient de la déclarer mal fondée en son appel incident ;

Sur les dépens

N'DRI N'goran Narcisse et autres succombent ;

Il sied de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare l'appel principal relevé par N'DRI N'Goran Narcisse et autres et l'appel incident de la Société de Construction et de Maintenance en Côte d'Ivoire en abrégé SOCOMCI recevables ;

Les y dit mal fondés;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions;

Condamne N'DRI N'Goran Narcisse et autres aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours mois et an que dessus ;
Et ont signé, le Président et le Greffier

N1002828/13

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... **21 MAI 2019**
REGISTRE A. J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs

.....
**Le Chef du Domaine, de
Enregistrement et du Timbre**