

BAMB
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ARRÊT CONTRADICTOIRE
N° 192/2019

3EME CHAMBRE
du 15/05/2019

Affaire :

Monsieur BANGROU AHIBIE BASILE

Contre

NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE
(SCPA DOGUE-ABBE YAO & ASSOCIES)

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement, contradictoirement
et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Reçoit monsieur Bangrou Ahibié Basile en
son appel ;

AU FOND

L'y dit partiellement fondé ;

Infirmes le jugement attaqué en ce qu'il l'a
condamné à payer à NSIA BANQUE CI la
somme de vingt-trois millions six cent
cinquante mille (23.650.000) francs CFA au
titre des loyers échus et impayés ayant
couvert la période d'août 1999 à juillet 2018 ;

Statuant à nouveau sur ce point

Ramène le montant de la condamnation à la
somme de quatorze millions quatre cent dix
mille (14.410.000) francs CFA représentant
les loyers échus et impayés couvrant la
période allant d'août 2007 à juillet 2018 ;

Confirme la décision attaquée en ses autres
dispositions ;

Condamne l'appelant aux dépens.

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
MERCREDI 15 MAI 2019

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son
audience publique ordinaire du mercredi quinze mai de
l'an deux mil dix-neuf tenue au siège de ladite Cour, à
laquelle siégeaient :

Madame TAPE-DJE BI DJE NATHALIE Présidente
de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan,
Présidente ;

Messieurs VAHA NIONAN GNONKONSON
CASIMIR, ALLAH KOUAME YAO, TALL
YACOUBA et madame KONE AISSITA, Conseillers
à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'DJA A. GISELE
GNAORE, Greffière ;

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

ENTRE :

1/Monsieur BANGROU AHIBIE BASILE, de
nationalité ivoirienne, ex chef d'agence de la BIAO-CI,
rue des jardins/Cocody ; Cel : 48856818 ; domicilié à
Abidjan-Koumassi, en face de Vista non loin de la
pharmacie Saint Viateur, lot 191 ; titre foncier n°17412;

Appelant ;

Lequel, pour la cause, fait élection de domicile en sa
demeure ;

D'UNE PART

ET ;

NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE, société anonyme
avec conseil d'administration au capital de
23.170.000.000f CFA dont le siège social est sis à
Abidjan-Plateau 8-10, avenue Joseph Anoma, 01 BP
1274 Abidjan 01 ; Tel : 20200720 ; RCCM n° CI-ABJ-
1981-B-52039 ;

Intimée ;

Laquelle a élu domicile, pour la cause, à la SCPA DOGUE-ABBE YAO & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 29, boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan 01 ;

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 ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant, publiquement, contradictoirement et en premier ressort, a rendu le 24 octobre 2018 le jugement N° 2579/2018 par lequel il a rejeté l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir soulevé par monsieur Bangrou Ahibié Basile,

- A déclaré recevable l'action de NSIA BANQUE CI ;
- L'y a dit bien fondée ;
- A condamné monsieur Bangrou Ahibié Basile à lui payer la somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23.650.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés d'août 1999 à juillet 2018 ;
- A prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- A ordonné en conséquence l'expulsion de monsieur Bangrou Ahibié Basile de l'immeuble formant le lot n°191 d'une superficie de 849 m2, sis à Koumassi zone de recasement, objet du titre foncier n°17412 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville/koumassi qu'il occupait, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;
- Et a mis les dépens à sa charge ;

Par exploit en date du 07 février 2019, monsieur Bangrou Ahibié Basile a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a assigné la société NSIA BANQUE CI ; par le même exploit à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mercredi 27 mars 2019 pour s'entendre :

- Déclarer recevable son appel régulièrement interjeté ;
- L'y dire bien fondé ;
- Infirmer en toutes ses dispositions le jugement

2579/2018 du 24 octobre 2018 ;

Enrôlée sous le N° 192/2019 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à 27 mars 2019 ; puis renvoyée le 24/04/2019 pour une mise en état ; ensuite, elle a été mise en délibéré le 15 mai ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré comme suit :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Maître Yéboua Koffi, huissier de justice à Abidjan en date du 02 Avril 2019, Monsieur BANGROU AHIBIE BASILE a interjeté appel du jugement RG n°2579/2018 du 24 octobre 2018, par lequel le Tribunal de Commerce d'Abidjan l'a condamné à payer à la société NSIA BANQUE CI la somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23 650 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ayant couvert la période d'août 1999 à juillet 2018, a prononcé la résiliation du contrat de bail et a ordonné en conséquence son expulsion des lieux par lui occupés ;

A l'appui de son recours, il rappelle qu'en sa qualité de directeur d'agence BIAO-CI, celle-ci, bien que n'étant pas encore propriétaire, lui a donné en location à compter du mois de février 1992, un logement de fonction sis à ABIDJAN/KOUMASSI lot 191 du titre foncier N°17412 de Bingerville moyennant un loyer mensuel de cent dix mille (110 000) francs CFA ;

Il ajoute qu'il s'est régulièrement acquitté de ses loyers jusqu'au 28 Mars 2001, date à laquelle la BIAO-CI devenue NSIA BANQUE CI, lui a fait parvenir un courrier pour l'informer qu'elle a accepté son offre lors de son comité immobilier du 23 Juillet 1999, de lui céder la villa au prix de trente-quatre millions (34 000 000) de francs CFA ;

Selon lui, par cette correspondance, la banque lui a fait une promesse de vente valant vente et il considère ainsi que la villa litigieuse est sa propriété et que faute de précision des modalités de paiement par les parties, les loyers de février 1992 à 2007 qu'il a versés entre les

maines de la BIAO- CI sont des acomptes dur le prix ;
C'est donc avec surprise dit-il, qu'il a reçu une assignation en déguerpissement le 26 juin 2018 devant le tribunal de commerce, lequel n'a pas tenu compte dans son jugement des paiements par lui effectués couvrant la période de 1992 à 1999 et celle allant de 1999 à 2007 ;

Partant, il allègue en premier lieu, que c'est à tort que le tribunal de commerce l'a condamné à payer à NSIA BANQUE CI la somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23 650 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés d'août 1999 à juillet 2018 alors que sur la période allant de 1999 à 2007 il s'est régulièrement acquitté de ses loyers entre les mains de son ancien employeur à hauteur de la somme totale de dix-neuf millions huit cent mille (19 800 000) francs CFA ;

Le montant de la condamnation étant par conséquent inexact, il sollicite l'infirmité de ce point de la décision critiquée ;

En second lieu, excipant des dispositions de l'article 1589 du code civil qui énoncent que « *la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix* », il soutient avoir conformément à cette promesse de vente portant sur la villa litigieuse pour un montant de trente-quatre millions (34 000 000) de francs CFA, versé la somme de 19 800 000 francs sus-indiquée de 1999 à 2007 de sorte que pour lui, la vente de la villa est parfaite depuis cette date ;

Par ailleurs, fait-il observer, contrairement à ce qu'a indiqué le premier juge, il ne pouvait attester de l'acquisition de cette villa, car la BIAO-CI elle-même n'avait pas la qualité de propriétaire de l'immeuble au vu du certificat de mutation de propriété foncière délivré le 05 Mai 2017 ; aussi, c'est seulement à compter de cette date, que les parties pouvaient rédiger une promesse de vente ou un acte de vente et que NSIA BANQUE pouvait solliciter légitimement le paiement du reliquat du prix de la villa cédée, après déduction des sommes versées par lui et attestées par les quittances délivrées par l'AZUREENNE DE PROMOTION ;

D'ailleurs précise-t-il, la BIAO et lui s'étaient accordés sur les modalités de cette transaction et il en veut pour preuve, l'état de situation de la gestion du patrimoine immobilier de la BIAO tel qu'établi par l'AZUREENNE DE PROMOTION produit au dossier ;

En définitive, Monsieur BANGROU fait valoir que les sommes d'argent versées à la BIAO depuis 1999 jusqu'en

2007, sont un acompte sur le prix de la villa cédée et il ne peut lui être reproché de n'avoir pas soldé le prix car, comme expliqué plus haut, les parties n'ont pas convenu des modalités de paiement de l'immeuble ;

En conséquence de ces développements, il demande à la Cour de céans d'infirmer le jugement déféré et statuant à nouveau :

- Constaté qu'il a payé ses loyers mensuels jusqu'en 1999 après quoi, la BIAO a décidé de la promesse de vente en 1999 ;
- Constaté qu'il est resté employé de la BIAO de 1999 à 2007 et s'est acquitté des paiements tels que prévus par la BIAO CI ;
- Constaté que les paiements sont dans les livres de la BIAO CI ;
- Constaté que la promesse de vente n'a pas fait l'objet d'annulation ;
- Constaté que la mutation de la qualité de propriétaire ne pouvait lui être acquise avant le 05 Mai 2017 étant donné que c'est à cette date que la BIAO CI devenue NSIA Banque, a acquis cette qualité en tant que vendeur ;
- Débouter la NSIA BANQUE de sa demande injustifiée ;
- Lui accorder le bénéfice des paiements et dire qu'ils viennent en déduction du coût de la villa ;
- Condamner la NSIA Banque aux dépens ;

Réagissant par l'entremise de son conseil, la SCPA DOGUE-ABBE YAO & Associés, la NSIA BANQUE CI objecte que depuis le mois d'août 1999, Monsieur BANGROU AHIBIE a cessé de s'acquitter des loyers entre les mains de son ex employeur et en réponse à la mise en demeure à lui servie d'avoir à libérer la villa qu'il occupe, il a soutenu que la banque et lui s'étant accordées sur le prix de vente de l'immeuble, la vente ainsi survenue serait parfaite conformément à l'article 1589 du code civil ;

Elle relève cependant, que suite aux correspondances échangées entre les parties au cours des négociations intervenues dans le cadre du règlement amiable, il est ressorti que celles-ci n'ont jamais signé d'acte de vente et que même le prix de vente proposé par elle, n'a pas été payé par l'appelant qui, d'ailleurs, n'a jamais marqué son accord pour ce prix ainsi qu'en attestent tant les courriers des 29 juin et 22 juillet 1999 de celui-ci, que les courriers de la banque des 11 août 1999 et 28 mars

2001 ;

Elle fait valoir que l'appelant ne peut valablement prétendre être propriétaire de la villa alors que les parties n'ont signé aucun acte de vente notarié car s'agissant d'un immeuble, les dispositions de l'article 1589 du code civil sont inapplicables, la promesse de vente tout comme la vente d'un bien immeuble en droit ivoirien, devant être rédigée en la forme authentique sous peine de nullité; les parties, ajoute l'intimée, n'ont pas non plus signé un acte sous seing privé relativement à la vente de l'immeuble ni même un acte de vente ou promesse de vente ;

En outre, relativement à la preuve des paiements des loyers, elle précise que la banque délivre une quittance à son employé-preneur à chaque règlement de loyers de sorte que le tableau récapitulatif établi unilatéralement par le preneur sur papier libre en version Word, ne peut être reçu comme preuve devant la Cour ;

C'est pourquoi, la Cour constatera que monsieur BANGROU n'a jamais donné de suite à l'offre proposée par la banque, ni payé le prix de vente et n'est demeuré dans la villa ce faisant, qu'en sa seule qualité d'employé - preneur ;

Sur le prétendu défaut de qualité de propriétaire de la BIAO- CI au moment ou le bien dont s'agit a été donné en location, l'intimée fait remarquer que l'immeuble a été acquis par BIAO-CI selon jugement d'adjudication daté du 20 Janvier 1983, et c'est donc bien en qualité de propriétaire qu'elle a donné à bail la villa adjudgée à son profit ; étant devenue NSIA BANQUE CI, c'est à bon droit qu' un certificat de mutation foncière a été établi au profit de celle-ci suivant acte notarié de changement de dénomination ;

Elle plaide en somme, pour la confirmation du jugement entrepris, l'appelant ayant failli à son obligation de paiement des loyers depuis le mois d'août 1999 en sorte à lui devoir au moment de la saisine du premier juge, la somme de 23 650 000 f CFA au titre des loyers échus et impayés allant du mois d'août 1999 au mois de juillet 2018 ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que la décision est contradictoire, les parties ayant produit des écritures et pièces ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur BANGROU AHIBIE Basile a été relevé dans le respect des forme et délai prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la vente du bien immeuble

Considérant que l'appelant excipant d'une promesse de vente à lui faite par la BIAO- CI dans sa correspondance du 23 juillet 1999, par laquelle elle lui offrait d'acheter la villa qu'il occupait au titre d'un bail d'habitation, soutient qu'il en est devenu propriétaire en tirant argument des dispositions de l'article 1589 du code civil, étant entendu par ailleurs d'une part, que les loyers acquittés mensuellement étaient des acomptes, en l'absence d'indication de modalités de paiement du prix, et d'autre part, aucun titre de propriété ne pouvait lui être réclamé, la BIAO CI elle-même n'ayant bénéficié d'un certificat de propriété que le 05 mai 2017 ;

Considérant qu'aux termes 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 »* ;

Considérant que la promesse unilatérale de vente s'entend d'un avant-contrat par lequel une personne s'engage à vendre un bien à des conditions particulières ou déjà déterminées qui sont acceptées par le bénéficiaire ;

Considérant que dans le cas présent, il ressort des courriers adressés par monsieur BANGROU AHIBIE à la BIAO-CI les 29 juin et 22 juillet 1999 produits au dossier, que celui-ci confirmait son intention d'acquérir la villa qu'il occupait depuis 1992 en qualité d'agent de la banque moyennant un paiement mensuel de 110 000 francs, se disait disposer à répondre aux conditions qui lui seraient fixées et souhaitait connaître le coût de la cession pour présenter un prêt immobilier ;

Qu'en réponse à ces correspondances, la BIAO CI l'informait par lettre du 11 aout 1999, de l'acceptation du comité immobilier de lui céder le bien d'un montant de 40 000 000 francs ramené à 34 000 000 francs pour lui, en considération de sa qualité d'agent de la banque ; Que cependant, il ne résulte pas des produits à la procédure, que l'intéressé qui argue d'une promesse de vente, ait donné suite à ce courrier qu'il ne conteste pas du reste avoir reçu, afin de marquer son accord à l'offre

de vente au prix qui lui a été notifié ;

Qu'il n'est pas non plus contesté, qu'il n'a pas répondu au courrier de relance de la BIAO-CI daté du 28 Mars 2001, au terme duquel Louis Albert DE NEEF consultant immobilier, tout en lui notifiant la reprise des activités du Service SCI du Département de la Logistique et du Patrimoine, lui demandait de faire connaître la suite réservée à l'offre d'achat du 21 juillet 1999, en lui rappelant l'acceptation par le Comité Immobilier de la banque de lui vendre le bien pour 34 000 000 net vendeur ;

Qu'il n'apparaît pas plus en la cause, que même un acte sous seing privé ait été conclu matérialisant un accord des parties sur la chose et le prix pouvant caractériser une promesse de vente ;

Que c'est donc vainement, que l'appelant se prévaut du courrier du 23 juillet 1999 auquel il n'a pas répondu, pour affirmer qu'il y a eu vente parfaite entre les parties, alors qu'aucun élément du dossier n'établit qu'il a consenti à l'offre d'achat de l'immeuble au prix fixé par la banque et qu'un acte formalisant une promesse de vente ait été conclu ;

Qu'en décidant dans ces conditions, que les parties sont demeurées dans les liens d'un contrat de bail verbal, le premier juge a correctement apprécié les faits de la cause ;

Qu'il conviendra dès lors, par motifs propres et adoptés, d'approuver ce chef de la décision critiquée ;

Sur le montant des loyers échus et impayés

Considérant que l'appelant contestant le montant de la créance, fait grief au premier juge de l'avoir condamné au paiement de la somme de 23 650 000 francs CFA au titre des loyers échus et impayés allant d'août 1999 à juillet 2018, et de n'avoir pas pris en compte la somme totale de dix-neuf mille huit cent (19 800 000) francs CFA représentant les loyers couvrant la période allant de 1999 à 2007 versés dans les livres de la banque; qu'il estime en outre, que l'intimée ne pouvait valablement solliciter le paiement des loyers qu'à compter du 05 Mai 2017 date d'acquisition par elle, de la qualité de propriétaire du bien litigieux ;

Considérant d'une part, qu'il s'infère des pièces du dossier, que la BIAO-CI a acquis la villa litigieuse par jugement d'adjudication en date du 20 Janvier 1983 et avait donc qualité pour donner en location son bien à son employé qui, au demeurant, n'est pas admis à lui dénier ses droits réels sur cet immeuble ;

Considérant que la NSIA BANQUE CI, anciennement

BIAO CI, détentrice d'un certificat de mutation foncière délivré le 05 mai 2017 suivant acte notarié de changement de dénomination, et subrogée dans les droits de celle-ci, a également qualité pour réclamer le paiement des loyers échus et impayés antérieurs à la délivrance du certificat susdit ;

Considérant par ailleurs, qu'il résulte de l'exploit de sommation avec interpellation daté du 13 novembre 2018, servi à la société AZUREENNE DE PROMOTION à la requête de monsieur BANGROU AHIBIE Basile, que ladite société a été mandatée par BIAO-CI devenue NSIA BANQUE-CI, pour procéder à l'encaissement des loyers dus par Monsieur BANGROU AHIBIE Basile ;

Qu'en outre, l'examen des quittances délivrées par l'AZUREENNE DE PROMOTION produites au dossier, révèle que monsieur BANGROU AHIBIE s'est acquitté des loyers couvrant la période allant de novembre 2000 à juillet 2007 pour un montant total de 9 240 000 francs CFA et aucune des quittances susdites ne fait mention d'arriérés de loyers échus et impayés notamment dans la rubrique dite « reste à payer » ;

Que l'intimée, qui, pour contester les paiement allégués, affirme que la banque en sa qualité de bailleuse délivrait à chaque règlement de loyers une quittance à son employé -preneur, non seulement, ne produit aucune de ses pièces, mais encore, ne conteste ni l'existence d'un mandat reçu par l'AZUREENNE DE PROMOTION, ni même les pièces produites émanant de cette dernière, se bornant à critiquer le tableau récapitulatif établi unilatéralement par l'appelant sur papier libre en date du 16 mai 2018 ;

Que dès lors, ces productions non discutées, font suffisamment foi du paiement des loyers sur la période sus-indiquée, de sorte qu'il y a lieu de constater que l'appelant est effectivement à jour des loyers antérieurs à juillet 2007, et ne reste devoir au titre des loyers échus et impayés que la somme de quatorze millions quatre cent dix mille (14 410 000) francs CFA pour la période courant août 2007 à juillet 2018, soit 131 mois de loyers ; Qu'il convient par conséquent de réformer le jugement sur le quantum de la somme due correspondant aux loyers échus et impayés, pour condamner en définitive l'appelant à supporter à ce titre la somme susdite ;

Les dépens

Considérant que monsieur BANGROU AHIBIE Basile succombe ;

Qu'il supportera donc les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

En la forme

Reçoit Monsieur BANGROU AHIBIE Basile en son appel ;

Au fond

L'y dit partiellement fondé ;

Infirme le jugement attaqué en ce qu'il l'a condamné à payer à NSIA BANQUE CI la somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23 650 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ayant couvert la période d'août 1999 à juillet 2018 ;

Statuant à nouveau

Ramène le montant de la condamnation à la somme de 14 410 000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés couvrant la période allant d'août 2007 à juillet 2018 ;

Confirme la décision attaquée en toutes ses autres dispositions ;

Condamne l'appelant aux dépens.

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

