

22500 DP

Y.Y
N°107
DU 29/01/2019

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

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

**ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE**

AUDIENCE DU MARDI 29 janvier 2019

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième
Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du mardi
vingt et neuf janvier deux mil dix-neuf à laquelle
siégeaient :

AFFAIRE:

DJE YAO CHRISTOPHE
(Me KOUAME BI IRITIE)
C/

Madame GILBERNAIR B. JUDITH Président
de Chambre, **PRESIDENT** ;

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE
BANQUE dite SIB
(Me AMADOU FADIKA ET
ASSOCIES)

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et
Madame KAMAGATE NINA Née AMOATA,
Conseillers à la Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de **Maître YAO AFFOUE**
YOLANDE épouse DOHOULOU, Attachée des
Greffes et Parquets,
Greffier ;

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

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

ENTRE :

Monsieur : DJE YAO CHRISTOPHE, né le 30 juin
1962 à Aboisso, Ingénieur Informaticien, de
nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan cocody ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par maître KOUAME BI
IRITIE, Avocat à la Cour, son conseil;

D'UNE PART ;

Et :

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE BANQUE
dite SIB SA, au capital de 4 000 000 000 FCAF,
sise au Plateau, 01 BP 1300 Abidjan 01, tel : 20
20 00 48 immatriculée au RCCM n° CI-ABJ-
19626-B-956, représenté par monsieur
Coulibaly Daouda, son Directeur Général
Adjoint de nationalité ivoirienne;

INTIMEE ;



Représenté et concluant par maître Me AMADOU
FADIKA ET ASSOCIES, 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 ;

FAITS : Le Tribunal du Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n° 1967 en date du 31 mai 2012, enregistré au plateau le 16 mai 2014, à dix-huit mille francs aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 23 février 2018, maître KOUAME BI IRITIE conseil de monsieur DJE YAO CHRISTOPHE, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné la SOCIETE IVOIRIENNE DE BANQUE dite **SIB**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 21 avril 2017 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°278 de l'année 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 29 mai 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Conclut qu'il plaise à la cour :

Déclarer Dje Yao Christophe recevable en son appel ;

L'y dit bien fondé ;

Dire que la SIB est responsable de l'occupation par monsieur Toure Ibrahim de la villa vendue à monsieur Dje Yao Christophe par la société Constructor ;

Dire que cette occupation a causé des dommages au sieur Dje Yao Christophe ;

Condamner la SIB à les réparer ;

Condamner la SIB aux 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 29 janvier 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 29 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

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

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 23 Février 2017, monsieur DJE Yao Christophe ayant pour conseil maître Kouame Bi Iritié, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil n°1967 rendue 31 mai 2012 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan lequel en la cause a statué ainsi qu'il suit :

« -Déclare DJE Yao Christophe mal fondé en son action ;
-L'en déboute ;
-Le condamne aux dépens. »

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que monsieur DJE Yao Christophe a fait assigner la société ivoirienne de banque dite SIB, société anonyme prise en la personne de son représentant légal, monsieur Jacques DU VIGNAUD, par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan aux fins de voir cette dernière condamnée à lui payer la somme de 65.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, monsieur DJE Yao Christophe expose que la banque lui a consenti un prêt assorti d'une hypothèque conventionnelle d'un montant de 8.505.000 francs pour l'achat d'une maison ;

Il signale qu'alors qu'il s'est entièrement acquitté de sa dette à l'égard de la SIB qui a même donné mainlevée de l'hypothèque, cette dernière a cependant vendu la maison à un tiers, l'empêchant de jouir de son bien, lui causant ainsi un préjudice matériel certain qu'il convient de réparer ;

En réplique, la société SIB fait savoir que monsieur DJE Yao s'est acquitté tardivement de sa dette, favorisant l'occupation de la maison par une tierce personne,

occupation qui n'est pourtant pas de son fait mais qui a été autorisée par la réalisatrice de l'opération immobilière SCI LES MANGUIERS ;

Elle signale qu'elle n'a commis aucune faute, relativement à la vente de l'immeuble ;

Elle verse au dossier le procès-verbal de mise en état du 27 novembre 2001 constatant que les clés de la maison ont été remise par un représentant de la société CONSTRUCTOR et demande au Tribunal de débouter la SIB de sa demande mal fondée ;

Le Ministère public a conclu ;

Le Tribunal vidant sa saisine, a relevé que les clés de l'immeuble litigieux ont été remises aux époux TOURE par la société CONSTRUCTOR, ce qui prouve que ladite vente n'est pas le fait de la société SIB et en a déduit que le dommage dont monsieur DJE Yao se prévaut n'est pas imputable à ladite banque ;

Le Tribunal a également souligné que monsieur DJE Yao n'a pas rapporté la preuve d'une faute commise par la SIB lors de la vente de l'immeuble litigieux de sorte qu'il n'y a pas lieu d'engager la responsabilité civile de la SIB;

En cause d'appel, monsieur DJE Yao Christophe par les écritures de son conseil maître KOUAME Bi Iritié fait grief au Tribunal de l'avoir débouté de son action ;

Il explique qu' alors qu'il a régulièrement acquis la maison par acte notarié en dates des 25 juillet et 03 août 1990 avec le prêt contracté auprès de la SIB qu'il a entièrement remboursé, il n'a pu avoir accès à ladite maison et en jouir que près d'un quart de siècle après son achat, simplement parce qu'elle était irrégulièrement et illégalement occupée par une tierce personne suite aux autorisations et accords donnés par la SIB et la société CONSTRUCTOR ;

Il fait savoir que pour obtenir l'expulsion des occupants de la maison, il a dû les assigner avec la SIB et la société CONSTRUCTOR et que le Tribunal a fait droit à sa demande puis a condamné la SIB et la société CONSTRUCTION, in solidum à payer à l'occupant les sommes de 7.536.000 francs au titre des améliorations apportées aux lieux et 6.000.000 francs à titre de dommages intérêts en précisant que l'occupant demeurera

dans les lieux jusqu'au remboursement des sommes à lui octroyées ;

Il précise que la décision est devenue définitive avec le rejet du pourvoi formé par la SIB et que cette dernière malgré les significations des différentes décisions, a résisté abusivement à leur exécution pendant plusieurs années ;

Il signale que c'est seulement dans le courant du mois de septembre 2014 que la SIB a exécuté sa condamnation à l'égard de l'occupant qui a cessé son occupation des lieux à son profit, qu'au mois de décembre 2014 ;

Il affirme alors, que les actes posés par la SIB lui ont causés un préjudice certain et grave qu'elle doit réparer conformément aux dispositions des articles 1383 et 1384 du code civil et qu'en retenant qu'il n'y avait pas lieu d'engager la responsabilité civile de la SIB, le Tribunal s'est contredit dans les termes de son jugement puisque pour les mêmes faits opposant les mêmes parties, il a retenu la responsabilité de la SIB, décision qui est devenue définitive et exécutoire avec le rejet du pourvoi par la Cour Suprême ;

Pour situer la responsabilité de la SIB, monsieur DJE Yao relève que l'occupant de sa maison dans son acte du 05 novembre 1998 portant protestation à mise à demeure, a décrit les courriers, rencontres et pourparlers qu'il a eu avec la SIB, et qui ont abouti à l'occupation de la villa litigieuse ;

Il ajoute que l'occupant au cours de la mise en état ordonné par le Tribunal a précisé qu'il a personnellement approché la SIB dans le courant de l'année 1996 en vue d'acquérir la villa litigieuse et que la banque lui a proposé de racheter la créance de monsieur DJE Yao, ce qu'il a accepté, avant de lui indiquer les actes à mener auprès de la société CONSTRUCTOR promoteur de l'opération immobilière pour l'acquisition ;

Il indique aussi que les courriers librement échangés ou cours des années 1995, 1996 et 1998 à son insu entre l'occupant des lieux, la SIB et le notaire ayant pour objet : « Vente villa DJE YAO à Mme COULIBALY KADHY TOURE », témoignent éloquemment de la participation de la SIB dans la transaction qui a abouti à l'occupation de sa maison par des tiers pendant près d'une vingtaine d'années

et que ces faits justifient largement la responsabilité de la SIB ;

Il fait valoir que les décisions déjà rendues devenues définitives et exécutoires dans lesquelles la responsabilité de la SIB a été reconnue, s'imposent à la Cour ;

Il affirme que c'est bien la SIB qui a permis l'installation d'autres personnes dans sa maison et non pas la société CONSTRUCTOR qui avait déjà reçu l'intégralité du prix de vente de la villa et qui n'aurait pas remis les clés à ces derniers si la SIB n'avait pas consenti à cette transaction, ce qui justifie sa faute ;

Il soutient que l'occupation de sa villa lui a causé d'énormes préjudices aux motifs qu'il a dû engager de longues et coûteuses procédures judiciaires pour expulser les occupants, sans percevoir de loyers ni d'indemnité d'occupation, qu'il a dû effectuer des frais de location d'une maison pour s'abriter alors qu'il payait des impôts fonciers élevés de sa maison qu'il n'occupait pas ;

Il signale qu'il doit à présent déboursier des sommes pour restaurer sa maison qui a été dégradée par les occupants ;
Il relève qu'il a remboursé à la SIB la somme de 15.000.000 francs, intérêts compris pour un prêt d'un montant de 8.505.000 francs et que la SIB en plus de ses agissements sus indiqués a gravement porté atteinte à son patrimoine et lui a porté un coup au plan moral, lui laissant une idée négative des banquiers et des promoteurs immobiliers ;

Il estime qu'il existe un lien de causalité direct entre son dommage, le fait, et la faute de la SIB et sollicite réparation de son préjudice ;

Il prie par conséquent la Cour d'infirmer le jugement querellé et de condamner la SIB à lui payer la somme de 65.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, la Société Ivoirienne de Banque par le canal de son conseil le Cabinet A.FADIKA & Associés fait savoir que monsieur DJE Yao Christophe après l'acquisition de son bien immobilier, n'a pas honoré ses engagements dans les termes et délais convenus, et ne donnant pas signe de vie, elle a orienté le tiers qui voulait acquérir le bien laissé à l'abandon vers l'opérateur

immobilier la société CONSTRUCTOR qui n'a pas hésité à lui remettre les clés de la villa;

Elle demande à la Cour de déclarer monsieur DJE Yao mal fondé en son appel faisant valoir qu'il est le seul responsable de sa situation, puisque s'il avait remboursé le prêt dans les termes et délais convenus, et avait pris des dispositions utiles pour ne pas laisser son bien à l'abandon, tout en se mettant en règle vis-à-vis de la société CONSTRUCTOR, il n'aurait permis à une personne d'occuper sa villa ;

Elle souligne aussi que ce n'est pas la SIB qui a installé d'autres personnes dans la maison et qu'elle n'est également pas responsable de leur maintien en ces lieux, puisque lors de la mise en état du 27 novembre 2001, l'agent de la société CONSTRUCTOR a déclaré que c'est bien la société qui a remis les clés aux occupants de sorte que la présence continue de ces derniers dans les lieux ne peut lui être imputable ;

Elle relève enfin qu'elle n'est pas la seule à avoir été condamnée à payer des sommes d'argent à ceux qui ont occupé la maison de sorte qu'il n'est pas exact pour les besoins de la cause de dire que la SIB est la seule responsable de cette situation, la société CONSTRUCTOR ayant également été condamnée, elle qui a reconnu avoir remis les clés aux occupants ;

Elle conclut qu'elle n'est pas responsable de la situation décrite par monsieur DJE Yao et c'est donc à raison que le Tribunal l'a débouté de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

Elle sollicite la confirmation de la décision attaquée ;
Répondant, monsieur DJE Yao affirme que contrairement aux déclarations de la SIB, les occupants ne se sont pas installés dans la villa parce qu'elle avait été abandonnée ou parce qu'il avait commis une faute quelconque envers le promoteur immobilier, mais qu'ils se sont retrouvés en ces lieux, en vertu d'un projet de vente réalisé et exécuté avec la SIB et la SCI CONSTRUCTOR en parfaite connaissance de cause ;

Il indique que la SIB s'est engagée à ses risques et périls dans cette démarche inopportune alors qu'elle disposait sur

ladite villa, d'une hypothèque qu'il lui suffisait de réaliser pour recouvrer sa créance le cas échéant ;

Pour lui, le maintien des occupants dans la villa est du fait de la SIB qui pendant environ 20 ans, a pris le risque de résister et a délibérément refusé de mettre la maison à sa disposition par le paiement des indemnités réparatrices dues aux occupants qu'elle y a illégalement installés et doit à présent réparer les torts, griefs et préjudice qu'elle lui a causé;

Le Ministère public a conclu qu'il plaise à la Cour, infirmer le jugement querellé ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

1-Sur la recevabilité de l'action

Considérant que monsieur DJE Yao Christophe a relevé appel le 23 Février 2017 du jugement civil n°1967 rendu le 31 mai 2012 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Qu'au dossier de la procédure ne figure pas d'acte de signification ;

Qu'il échet de recevoir son appel pour être intervenu dans les forme et délai de la loi ;

2-Sur le caractère de la décision

Considérant que la SIB a conclu ;

Qu'il ya lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

AU FOND

Considérant que monsieur DJE Yao se fondant sur les dispositions des articles 1383 et 1384 du code civil, demande à la Cour d'infirmer la décision attaquée et de tenir la SIB, pour responsable de son préjudice en ce qu'elle a autorisé l'installation et le maintien d'autres occupants dans sa villa ;

Considérant qu'il est constant comme résultant du dossier de la procédure que monsieur DJE Yao Christophe pour acquérir la villa dans l'opération immobilière de la société CONSTRUCTOR, a contracté un prêt auprès de la SIB qui a pris sur ladite villa, une hypothèque conventionnelle ;

Que la SIB ne conteste pas qu'à l'insu de monsieur DJE Yao, les occupants pour se voir attribuer la même villa, ont

racheté la créance et ont obtenu par la suite, les clés de la maison de la société CONSTRUCTOR;

Qu'il est donc établi que l'installation des occupants n'a pu avoir lieu qu'avec l'accord de la SIB qui bien que détenant une hypothèque sur la maison a opté pour cette transaction ;

Que monsieur DJE YAO Christophe même s'il n'a pas respecté les délais convenus pour rembourser le prêt consenti par la SIB ne pouvait se voir déposséder de sa villa dans ces conditions, surtout qu'il a fini par rembourser le prêt au cours de l'année 1998, comme l'a affirmé la SIB dans ses écritures en date du 19 avril 2017 ;

Que malgré le remboursement, la SIB n'a pu mettre la maison à la disposition de monsieur DJE Yao, l'obligeant à s'adresser à justice pour obtenir une décision le 26 mai 2003, décision qu'elle s'est entêtée à contester jusqu'au rejet de son pourvoi par arrêt N°553 rendu le 07 novembre 2013 ;

Qu'il s'ensuit que la SIB qui a favorisé l'installation et le maintien d'autres occupants dans la maison litigieuse, a commis une faute, faute qui a déjà été retenue dans des précédentes décisions, notamment le jugement N°243 du 26 mai 2003, confirmé en appel ;

Que cette faute n'a pas permis à monsieur DJE Yao de jouir à temps de sa maison, l'obligeant à supporter des frais pour se loger, lui causant ainsi un préjudice;

Que même si la SIB n'a pas été la seule à avoir été condamnée à payer des sommes d'argent aux occupants, monsieur DJE Yao dans la présente cause a choisi de la faire payer pour sa faute, cause de son préjudice et ce conformément à l'article 1383 qui dispose que : « Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence » ;

Considérant toutefois que la somme de 65.000.000 francs réclamée par monsieur DJE Yao à titre de dommages et intérêts est excessive ;

Qu'il convient de ramener ce montant à de justes proportions et de condamner la SIB à lui payer la somme de 15.000.000 francs à ce titre;

SUR LES DEPENS

Considérant que la SIB succombe à l'instance ;
Qu'il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Reçoit monsieur DJE Yao Christophe en son appel relevé le 23 février 2017 du jugement civil n°1967 rendu le 31 mai 2012 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

AU FOND

L'y dit partiellement fondé ;
Infirme le jugement attaqué ;
Statuant à nouveau,
Condamne la Société Ivoirienne de Banque dite SIB à payer à monsieur DJE Yao Christophe, la somme de 15.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;
Condamne la SIB aux dépens.

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

Et ont signé le Président et le Greffier.


GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

13/12/2019



CPFH Plateau
Poste Comptable 8003

DEBET

Droit: 15 x 15000 000 = 225000
Doit la somme de deux cent vingt cinq mille francs

Enregistré le: 17 DEC 2019
Registre Vol: 45 Folio: 23 Bord: 609, 1840/08



Le Receveur

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

Le Conservateur





