

CSO
N°328COM
DU 22/3/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

AUDIENCE DU VENDREDI 22 MARS 2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE**

AFFAIRE :
La société Civile
Immobilière MARINA (SCI
MARINA)
Maître AJAVON Elise
épouse KONE

C/

Madame M'BOH Dorothée
Maître MOULARE Thomas G



La troisième chambre civile et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt deux mars deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;
Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;
Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

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

ENTRE : La société Civile Immobilière MARINA (SCI MARINA), société au capital de 22 000 000 F CFA, dont le siège social est à Bingerville, 17 BP 1349 Abidjan 17, tél: 22 40 26 37, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur KOFFI Koua Hilaire, Gérant statutaire, Ivoirien, domicilié à Bingerville au siège de ladite société ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par Maître AJAVON Marie Elise, avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Madame M'BOH Dorothée, née vers 1938 à Aboisso, Ivoirienne, Infirmière à la retraite, domiciliée à Abidjan cité ATCI, cél : 05 05 69 94 ;

Représentée et concluant par Maître MOULARE Thomas, avocat à la Cour, son conseil ;

INTIMEE ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 en matière Commerciale a rendu

**GROSSE
EXPEDITION**
Livrée, le 24/04/19
à.....

l'ordonnance n° RG 802/2016 du 15 avril 2016, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par acte d'appel en date du 28 décembre 2017, la société civile immobilière MARINA en abrégé SCI MARINA, déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Madame M'BOH Dorothée à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 06 janvier 2018, pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°56 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 30 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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 vendredi 22 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 22 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 28 Décembre 2017, la société civile immobilière MARINA en abrégée SCI MARINA a attiré Madame M'BOH Dorothée devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer le jugement contradictoire RG n° 802/2016 rendu le 15 Avril 2016 par le tribunal de commerce d'Abidjan qui a statué ainsi qu'il suit :

≤Rejette la fin de non-recevoir soulevée ;

Reçoit Madame M'BOH Dorothée en son action et la société civile immobilière MARINA dite SCI MARINA en ses demandes reconventionnelles ;

Les y dit respectivement partiellement et mal fondées ;

Prononce la résolution de la vente de la villa de 4 pièces individuelle de l'opération de la SCI MARINA sise à Bingerville lot 127, ilot 09, superficie 256 mètres carré ;

Condamne la SCI MARINA à payer à Madame M'BOH Dorothée les sommes suivantes :

-23 000 000 FCFA à titre de remboursement ;

-3 000 000 à titre de dommages-intérêts ;

Déboute Madame M'BOH Dorothée de ses demandes dirigées contre Maître N'ZI Akissi Victorine ;

Déboute la SCI marina de ses demandes reconventionnelles ;

Condamne la SCI MARINA aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son appel, la SCI MARINA expose que Monsieur COMARA Daye, son Directeur Général n'avait reçu aucun pouvoir pour vendre les maisons de son opération immobilière, ses attributions ne se limitant qu'à des tâches administratives ;

Elle affirme que seul le promoteur de la SCI MARINA, monsieur Koffi Koua Hilaire avait le pouvoir de céder les maisons de ladite opération immobilière ;

Elle indique qu'ayant constaté que le Directeur Général de la SCI MARINA avait vendu à plusieurs personnes, dont l'intimée des maisons à l'insu du promoteur, celui-ci a donc saisi le 18 Avril 2012, le Procureur de la République près le tribunal d'Abidjan d'une plainte contre lui pour les faits d'abus de confiance et de faux et usage de faux ;

Elle soutient que contre toute attente, Madame M'BOH Dorothée qui n'arrivait pas à entrer en possession de sa villa a porté plainte contre le Promoteur de la SCI MARINA, qui sous la contrainte des agents de police judiciaire de le déférer au parquet, s'engageait au nom de la SCI MARINA par courrier en date du 9 Janvier 2013 à lui rembourser le prix d'achat de la villa qu'elle avait acquise avec Monsieur COMARA Daye ;

Elle allègue que sur la base de ce courrier, Madame M'BOH Dorothée a saisi en résolution de vente et en paiement de dommages-intérêts, le tribunal de commerce d'Abidjan, qui vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Elle estime que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

En effet, elle fait savoir que l'engagement de rembourser le prix d'achat de la maison a été pris dans les locaux de la police économique, dénotant ainsi la preuve de la contrainte morale exercée sur le promoteur de la SCI MARINA ;

Elle fait valoir que la menace de le déférer au parquet alors qu'il est cardiaque a été déterminante, puisque c'est ladite menace qui a amené le promoteur de la SCI MARINA à s'engager ;

Elle sollicite par conséquent l'infirmité de la décision entreprise, de sorte que statuant à nouveau, la Cour constate que l'engagement du 9 Janvier 2013 a été obtenu sous la contrainte exercée sur le promoteur de la SCI MARINA dans les locaux de la police économique, déclare nul ledit engagement et déboute en conséquence Madame M'BOH Dorothee de l'ensemble de ses demandes ;

Pour sa part, Madame M'BOH Dorothee explique qu'elle a acquis une villa de 4 pièces individuelle avec la SCI MARINA sur son opération immobilière sise à Bingerville, lot 127, îlot 9 au prix de 27 000 000 de francs Cfa, qu'elle a entièrement soldé, comme l'attestent le contrat de réservation daté du 30 Novembre 2011, les différents reçus de paiement et ordre de virement et l'attestation de vente en date du 3 Janvier 2012 ;

Elle affirme que tous les actes accomplis durant cette opération d'acquisition de la villa portent la signature du Directeur Général de la SCI MARINA et sont établis sur les papiers entête de ladite société ;

Elle indique que pour finaliser cette acquisition, elle a versé le 9 Janvier 2012, la somme de 921 000 francs Cfa à la notaire, Maître N'ZI en vue de la rédaction de l'acte de vente ;

Elle soutient que lassée d'attendre la livraison de sa maison, elle a adressé le 21 Mai 2012 des courriers à la SCI MARINA et à la notaire en vue de s'enquérir de la situation réelle de l'immeuble acheté ;

Elle allègue qu'alors que la SCI MARINA n'a pas daigné lui répondre, la notaire lui a fait savoir par contre par courrier en date du 7 Juin 2012, que le Directeur Général de la SCI MARINA lui avait demandé dans une correspondance à elle adressé, de suspendre toutes formalités de vente jusqu'à nouvel ordre ;

Elle ajoute que par courrier daté du 9 Janvier 2013, monsieur Koffi Koua Hilaire, promoteur de la SCI MARINA l'informait qu'elle avait été grugée par le Directeur Général de la SCI MARINA et s'engageait dans le même courrier à lui livrer une nouvelle maison au plus tard fin Mai 2013 ;

Elle argue que la SCI MARINA n'ayant pas respecté ses engagements, elle l'a alors assigné par devant le tribunal de

commerce d'Abidjan, en résolution de vente et en paiement de dommages-intérêts ;

Elle fait savoir que la SCI MARINA qui invoque une contrainte morale exercée sur monsieur Koffi Koua Hilaire, son promoteur ne caractérise ni les faits qui constituent ladite contrainte ni que ceux-ci l'ont d'une quelconque manière, déterminée à contracter ou qu'ils ont pu lui inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune ;

Elle indique qu'en définitive la SCI MARINA se contente de simples allégations sans pour autant rapporter la preuve de la contrainte exercée par les forces de l'ordre sur son promoteur, qui l'a déterminé à signer l'engagement du 9 Janvier 2013 ;

Elle fait valoir par ailleurs, qu'avec la flambée du coût de l'immobilier, elle ne peut trouver à ce jour, un logement convenable à un coût raisonnable et similaire au coût proposé par la SCI MARINA en 2012 ;

Elle affirme que du fait la SCI MARINA, elle a subi un préjudice financier énorme qu'il convient de réparer, de sorte qu'elle sollicite incidemment que celle-ci soit condamnée à lui payer la somme de 20 000 000 de francs Cfa à titre de dommages-intérêts ;

Elle sollicite par conséquent la réformation du jugement entrepris, de sorte que la Cour condamne la SCI MARINA à lui payer la somme de 20 000 000 Francs Cfa à titre de dommages-intérêts et confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'intimé a conclu ;

Il sied par conséquent de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de la SCI MARINA a été introduite conformément à la loi ;

Il sied donc de le déclarer recevable ;

AU FOND
Sur l'appel principal

La SCI MARINA sollicite que l'engagement du 9 Janvier 2013 soit déclaré nul car il a été obtenu sous la contrainte exercée sur son promoteur dans les locaux de la police économique;

Madame M'BOH Dorothée oppose pour sa part, que la SCI MARINA qui invoque une contrainte morale exercée sur monsieur Koffi Koua Hilaire, son promoteur ne rapporte pas la preuve des faits qu'elle allègue ;

Aux termes de l'article 1112 du code civil, *≤ Il y a violence, lorsqu'elle est de nature à faire impression sur une personne raisonnable, et qu'elle peut lui inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable et présent.*

On a égard, en cette matière, à l'âge, au sexe et à la condition des personnes.≥

Il est acquis aux débats, que par courrier en date du 9 Janvier 2013, le promoteur de la SCI MARINA s'est engagée à bâtir pour le compte de Madame Dorothée M'BOH, une villa de quatre(4) pièces et à la lui livrer au plus tard à la fin du mois de mai 2013 ;

Il est constant qu'à la date du 9 Janvier 2013, Monsieur KOFFI Koua Hilaire s'est rendu dans les locaux de la Police Economique accompagné par son avocate c'est-à-dire une professionnelle du droit ;

En effet, par un courrier en date du 4 Janvier 2013, Maître AJAVON Elise, Avocate, a notifié à monsieur le Directeur de la Police économique, sa constitution pour défendre les intérêts de Monsieur KOFFI Koua Hilaire et a sollicité que la comparution de son client initialement prévue ce jour à 10 heures soit reportée au 9 Janvier 2013 à 15 heures ;

Il s'induit que Monsieur KOFFI Koua Hilaire a été utilement conseillé par son avocat dans la prise de cet engagement de sorte que son consentement n'a pas pu être vicié;

Dès lors, faute pour la SCI MARINA de rapporter la preuve que le contrat d'engagement du 9 Janvier 2013 a été établi sous l'emprise de la violence, il convient de la débouter de sa demande en annulation dudit engagement ;

Il sied donc de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur l'appel incident

Madame M'BOH Dorothée motif pris de ce que le non-respect par la SCI MARINA de ses engagements lui cause un préjudice financier énorme, sollicite incidemment que les dommages-intérêts à elle alloués et qui s'élèvent à 3 000 000(trois millions) de francs CFA soient portés à 10 000 000(dix millions) de francs CFA ;

Madame M'BOH Dorothée ne démontre pas avec des pièces probantes que le montant de 3 000 000(trois millions) de francs CFA alloué au titre des dommages-intérêts ne couvre pas son préjudice financier ;

Il sied pour cette raison, de la débouter de ce chef de demande, et partant de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur les dépens

La SCI MARINA succombe pour l'essentiel ;
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare la SCI MARINA et Madame M'BOH Dorothée recevables respectivement en leur appel principal et incident ;

Les y dit mal fondées ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne la SCI MARINA aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3^{ème} chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.

N° 000; 00282805

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 17 AVR 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 31
N° 641 Bord 248/1 10

REÇU : Dix huit mille francs

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

UNIVERSITY OF CALIFORNIA
LIBRARY
DIVERSITY AND INCLUSION
DEPARTMENT OF EDUCATION
100 SHREVE DRIVE
LOS ANGELES, CA 90024
TEL: 213 875 8000