

ABOUA

N°137  
DU 05/02/2019  
ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

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

24.070 80  
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

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

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 05 FEVRIER 2019

AFFAIRE:

LA SOCIETE PROMOGIM

C/

MONSIEUR KONE YAYA

MADemoiselle  
DIARRASSOUBA  
GOIFONGNON N'NAN

& AUTRES

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Mardi Cinq Février deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN  
EPOUSE LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,  
Monsieur GNAMBA MESMIN et Madame  
TOURE BIBA EPSE OLAYE, Conseillers à la Cour,  
MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître ABOUA JEANNETTE,  
GREFFIER,

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

**ENTRE** : LA SOCIETE PROMOGIM, société à responsabilité limitée de droit ivoirien, au capital de 1 000 000 FCFA, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro CI ABJ 2006 B4217, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Cité des cadres villa N°105, 06 BP 593 Abidjan 06, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur MOREAU JEAN FRANCOIS, de nationalité française, gérant de ladite société, demeurant es qualité au siège ;

**APPELANTE**

Comparant concluant en personne;

**D'UNE PART**

**ET** : 1- MONSIEUR KONE YAYA, né le 26 Novembre 1968 à Bingerville, Fonctionnaire, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, 06 BP 1361 Abidjan 06 ;

2- MADemoiselle DIARRASSOUBA GOIFONGNON N'NAN, née le 21 Juillet 1973 à Bouaké, couturière, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan ;



3- MONSIEUR CHIAKA CAMARA, né en 1967 à Anyama, paysagiste, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, 01 BP 1354 Abidjan 01 ;

4- MADAME DIARRASSOUBA TIAGNINE MAMAN, épouse DOUMBIA née le 09 Mai 1970 à Abidjan, secrétaire de direction, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Yopougon, 01 BP 224 Abidjan 01 ;

**INTIMES**

Comparant et concluant en personne ;

**D'AUTRE PART**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N°329 CIV 1 F/B du 28/02/2013 enregistré le 25 Octobre 2013 (Reçu : 75 000 (soixante Quinze mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 15 Avril 2014, LA SOCIETE PROMOGIM déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné MONSIEUR KONE YAYA & AUTRES à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du MARDI 29 Juillet 2014 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1534 de l'an 2014 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 20 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 11 Décembre 2018, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 05 Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 05 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Entendu les parties en leurs conclusions, prétentions et moyens ;

Vu l'arrêt avant-dire droit n°234 du 24 mars 2015 ;

Vu les conclusions du Ministère Public du 23 janvier 2014 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 15 avril 2014, la Société PROMOGIM a relevé appel du jugement civil contradictoire n°329 rendu le 28 février 2013 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, qui dans la cause, a statué comme suit :

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

*Déclare KONE Yaya, DIARRASSOUBA Golifongnon N'nan, Chiaka CAMARA et DIARRASSOUBA Tiagnine Maman épouse DOUMBIA recevable en leur action ;*

*Les y dit partiellement fondés ;*

*Condamne la Société de Promotion et de Gestion Immobilière à payer à titre de remboursement des apports initiaux à :*

*KONE Yaya : 9.100.000 FCFA ;*

*DIARRASSOUBA Golifongnon N'nan : 4.100.000FCFA ;*

*Chiaka CAMARA : 1.590.000 FCFA*

*DIARRASSOUBA Tiagnine Maman épouse DOUMBIA : 1.498.275 FCFA ;*

*Condamne celle-ci à payer à chacun des demandeurs, la somme de 3.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;*

*Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision en ce qui concerne le remboursement des apports initiaux ;*

*Déboute KONE Yaya, DIARRASSOUBA Golifongnon N'nan, Chiaka CAMARA et DIARRASSOUBA Tiagnine Maman épouse DOUMBIA du surplus de leurs prétentions ;*

*Met les dépens de l'instance à la charge de la Société de Promotion et de gestion Immobilière » ;*

Au soutien de son appel, la société PROMOGIM explique que sollicitée par le Syndicat National des agents et travailleurs du BNETD dit SYNAGTB et la société ORIBAT en

vue de la construction de logements dans le cadre de l'opération immobilière « CITE DON MELLO », elle a signé avec les réservataires et ledit syndicat des contrats de réservation, outre la signature d'une convention dite mandat de gestion immobilière avec ledit syndicat et la société ORIBAT ;

Conformément aux actes qui précèdent, poursuit-elle, les réservataires dont font partie les intimés ont versé entre les mains du SYNAGTB aussi bien les frais d'adhésion que des avances relatives aux apports initiaux ;

Plaidant donc l'infirmité du jugement querellé, elle relève que contrairement aux énonciations de celui-ci, c'est plutôt la société ORIBAT qui a procédé à l'encaissement des sommes versées au titre des prix de cessions des maisons projetées et qui est donc redevable aux intimés de ces sommes ; d'ailleurs, ladite société a entamé le remboursement des sommes perçues à ce titre ainsi que le corroborent les pièces produites notamment la correspondance du 31 décembre 2012 de monsieur CAMARA CHIAKA, l'un des souscripteurs, intimé à la présente procédure, dans laquelle il sollicite de la société ORIBAT la restitution du montant de l'apport initial par lui versé en vue de l'acquisition d'une villa dans le cadre de l'opération immobilière en cause et des trois chèques remis par elle en remboursement de la somme de 1.490.000 FCFA ;

Elle argue n'avoir pas failli à ses obligations contractuelles, puisqu'elle n'a pas renoncé à livrer les maisons aux réservataires, ni indiqué qu'elle était incapable de le faire, le délai de trente-six mois mentionné dans le contrat de réservation comme délai de livraison des logements étant un délai indicatif qui tient compte de l'exécution par toutes les parties de leurs obligations réciproques ; pour elle, le défaut de livraison desdits logements ne lui est pas imputable, mais résulte du défaut de finalisation du financement de l'opération et du changement par la SYNAGTB et la société ORIBAT des clauses initiales du contrat, de sorte que c'est à tort que le tribunal a fait droit à l'action en résolution de contrat et en paiement de dommages et intérêts des intimés ;

Par arrêt avant-dire-droit n°234 du 24 mars 2013, la Cour a ordonné une mise en état dont il résulte du procès-verbal en date du 23 mars 2018 que des paiements ont été effectués, d'autant que Maître TOUALLY Sylvain, Avocat de la Société Civile Professionnelle d'Avocats a déclaré que « L'affaire ici présente est sans objet parce que les sommes demandées par PROMOGIM ont été payées. Nous avons déjà procédé au recouvrement. » ;

Le Ministère Public a conclu qu'il plaise à la Cour ordonner une instruction complète du dossier ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les intimés ayant été cités à comparaître à la personne de leur conseil la SCPA LEXWAYS, il sied de dire que la décision est contradictoire ;

### Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de la société PROMOGIM ayant été exercé dans le respect des règles de forme et de délai légaux, il convient de le déclarer recevable ;

### AU FOND

Il est constant comme ressortant des pièces du dossier que le Syndicat National des agents et travailleurs du BNETD dit SYNAGTB, la société PROMOGIM et chacun des agents ont conclu un contrat tripartite pour la construction de logements au bénéfice desdits agents ; A côté de ce contrat, un contrat dit de « Mandat de Recherche de Financement, de Construction et de Gestion immobilière » a été signé entre ce syndicat et la société ORIBAT ;

Les intimés ont obtenu la résiliation des contrats de réservation conclus tant avec la société PROMOGIM qu'avec le SYNAGTB, au motif, selon les premiers juges, que la société PROMOGIM, une des parties audit contrat, n'avait pas exécuté son obligation contractuelle de livrer dans un délai de trente-six mois leur villas devant être construites dans l'opération immobilière dite « CITE DON MELLO » ;

Mais s'il ne peut être contesté que la société PROMOGIM avait pris un tel engagement, il est non moins constant qu'il l'était en contrepartie de l'exécution par les autres parties de leurs obligations issues du contrat en cause ;

Or, il s'établit des pièces du dossier que la société PROMOGIM a dénoncé le contrat litigieux du fait que les différents contrats ne lui avaient pas été remis ;

Les mêmes pièces attestent de façon indéniable que les sommes réglées par les intimés l'avaient été entre les mains de la société ORIBAT, tels qu'il apparaît de la mise en état au cours de laquelle, leur Avocat a déclaré que lesdites sommes avaient été remboursées ;

Il s'ensuit que l'inexécution alléguée au soutien de la résolution du contrat litigieux n'étant pas du fait de la société PROMOGIM, ce n'est pas à bon droit que le Tribunal a prononcé la résolution du contrat dont s'agit à ses torts et l'a condamné subséquemment au remboursement des sommes versées par les intimés et à des dommages-intérêts, aucune faute ne pouvant lui être reprochée ;

Dans ces conditions, il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau, débouter les intimés de toutes leurs prétentions infondées ;

### Sur les dépens

Les intimés ayant succombé, il convient de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare la société PROMOGIM recevable en son appel ;

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement n° 329 CIV rendu le 28 février 2013 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau entrepris.

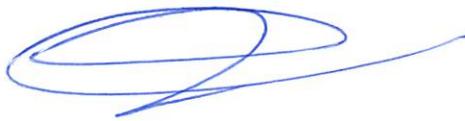
Statuant à nouveau :

Déboute KONE YAYA, DIARRASSOUBA GOIFONGNON N'NAN, CHIAKA CAMARA et DIARRASSOUBA TIAGNINE MAMAN épouse DOUMBIA de leurs demandes en résolution, en remboursement et en paiement de dommages-intérêts dirigées contre la société PROMOGIM ;

Les 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 PRESIDENT et le GREFFIER ./.



NS00282810

**D.F: 24.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... **03 MAI 2018** .....

REGISTRE A. J. Vol..... F°.....

N°..... Bord.....

**REÇU : Vingt quatre mille francs**

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

