

G/S

N° 10 CIV/19  
DU 11/01/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

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

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 11 JANVIER 2019

**AFFAIRE :**

M. SAKO MAMADOU

(Me PACAL ADOU)

C/

SCI BABY

(Me YEO MASSEKRO)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi onze Janvier deux mil dix neuf**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président,  
PRESIDENT ;

Monsieur **KOUADIO CHARLES DAVID WINNER** et  
Monsieur **DANHOUE GOGOUE ACHILLE**, Conseillers à la  
Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUDA**,  
Greffier ;

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

**ENTRE :** Monsieur **SAKO MAMADOU**, né en 1963 à  
MAMBALA, Médecin, de nationalité ivoirienne, demeurant  
à Abidjan Yopougon Ananeraie, BP 389 Cidex 3 Abidjan  
Riviera ;

**APPELANT**

Représenté et concluant par Maître Pascal ADOU,  
Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :** La Société Civile Immobilière **SABY** dite **SCI SABY, SARL**,  
au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège est situé à  
Abidjan-Adjamé, 03 BP 2775 Abidjan 03, le 1<sup>er</sup> mars 1961 à  
**BOROMO**, de nationalité ivoirienne, Administrateur de  
société, demeurant à Abidjan Adjamé ;



## INTIMEE

Représentée et concluant par Maître YEO MASSEKRO, 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 de Première Instance de Yopougon, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N° 18 du 29 Juillet 2016 enregistré à Yopougon le 20 Septembre 2016 (reçu : 66.650 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 07 Mars 2017, Le sieur SAKO MAMADOU a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le exploit assigné SCI SABY à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 17 Mars 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 367 de l'an 2017 ;


Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 27 Juillet 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 23 Mars 2018 a requis qu'il plaise à la Cour déclarer l'appel de Monsieur SAKO Mamadou recevable ; L'y dire cependant mal fondée ; Confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ; Le condamne 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 11 Janvier 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 11 Janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :





## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

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

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 02 mai 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS, MOYENS DES PARTIES ET MOTIFS CI-APRES

Par acte notarié en date du 16 mai 2013, Monsieur SAKO Mamadou a vendu à la Société Civile Immobilière SABY dite SCI SABY un terrain urbain bâti formant le n°505 îlot 15 d'une superficie de 442 m<sup>2</sup> sis à Abidjan, Commune de Yopougon, quartier Ananeraie, au prix libellé de 30 000 000 de F CFA ;

Estimant avoir subi une lésion à l'occasion de cette transaction, Monsieur SAKO Mamadou a saisi le Tribunal de Première Instance de Yopougon d'une action en rescision pour lésion ;

Par jugement contradictoire n°18 en date du 29 juillet 2016, la chambre présidentielle dudit tribunal vidant sa saisine, a admis la lésion des plus de 7/12<sup>ème</sup> du prix de l'immeuble et, la SCY SABY ayant manifesté le désir de conserver l'immeuble, a condamné celle-ci à payer à Monsieur SAKO Mamadou la somme de 2.665.678 F CFA à titre de supplément du juste prix ;

Pour se déterminer, le tribunal a jugé qu'il ressort des quittances produites qu'en plus de la somme de 30.000.000 F CFA mentionnée dans l'acte de vente, le demandeur a perçu, hors la comptabilité du notaire, la somme de 45 000 000 F CFA de portant ainsi le prix total acquitté à 75 000 000 F CFA ;

Et tenant compte du rapport d'expertise qui a estimé la valeur réel de l'immeuble à 160 687 610 F CFA, le tribunal a arrêté les 7/12<sup>ème</sup> du prix à 93 734 439 F CFA somme qu'il a retenu comme le juste prix ;

Aussi, a-t-il calculé le supplément du juste prix comme suit :  $93\,734\,439$  (le juste prix) -  $16\,068\,761$  (le  $1/10^{\text{ème}}$  du prix total) -  $75\,000\,000$  (prix réellement acquitté) =  $2\,665\,678$  F CFA ;

Monsieur SAKO MAMADOU estimant ce montant modique a, par exploit en date 05 janvier 2017 du suivi d'un avenir d'audience en date du 07 mars 2017, relevé appel pour obtenir la réformation du jugement entrepris ;

Au soutien de son appel, il articule que le prix de vente à prendre en compte pour le calcul du supplément du juste prix est la somme de  $30\,000\,000$  F CFA libellée dans l'acte notarié du 16 mai 2013 ;

Il considère que ledit acte, en termes de valeur juridique, est au dessus tous autres actes sous seing privé de manière qu'il s'impose au tribunal ;

Il fait, en conséquence, grief au premier juge d'avoir inclus dans le prix de vente de l'immeuble la somme de  $45\,000\,000$  F CFA alors qu'il a toujours contesté ce fait dont la SCI SABY n'a pas rapporté la preuve contraire ;

Par ailleurs, il allègue que le véritable juste prix de l'immeuble, est celui fixée par les experts, à savoir  $160.687.610$  F CFA ;

Il critique le premier juge d'avoir fait une confusion entre le juste prix et le seuil «de lésion, qui représente le prix plancher en dessous duquel toute vente causerait une lésion alors que le juste prix est celui auquel le vendeur ne subi aucune perte et duquel il tire complète satisfaction ;

Selon lui, le calcul du supplément juste prix se fait de la façon suivante : la valeur de l'immeuble ( $160\,687\,610$  F CFA) - le vil prix ou le prix de vente réel de l'immeuble ( $30\,000\,000$  F CFA) - 10% de la valeur fixée par les experts ( $16\,068\,761$  F CFA) ce qui donne :  $160\,687\,610 - 30\,000\,000 - 16\,068\,761 = 114.618.894$  F CFA ;

Il prie la Cour de réformer le jugement entrepris en ce sens et dire que le supplément du juste prix est  $114.618.894$  F CFA ;

Pour sa part, concluant par le canal de Maître YEO Massékro, son conseil, la SCI SABY fait valoir qu'elle a payé au titre de la vente litigieuse la



somme totale de 75 000 000 F CFA et estime que les termes du jugement déferés sont conformes au droit et méritent d'être confirmés ;

### **DES MOTIFS**

#### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Considérant que l'intimée a déposé des écritures ; qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que l'appel de Monsieur SAKO MAMADOU est recevable pour être intervenu dans les forme et délai prescrit par la loi ;

#### **Au fond**

Considérant que l'article 1674 du code civil dispose que : « *Si le vendeur a été lésé de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.* » ;

Considérant que l'article 1681 du code civil renchérit que : « *Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total...* » ;

Considérant en l'espèce, qu'il est constant comme non contesté par les parties que le vendeur a subi une lésion de plus de sept douzième, la querelle se situant seulement au niveau des modalités de calcul du supplément à payer ou des conséquence de la lésion ;

Considérant qu'il résulte des dispositions sus indiquées qu'en cas de lésion, les éléments à prendre en considération pour le calcul du supplément du juste prix sont les suivants : le juste prix, le prix total, le dixième du prix total et le prix de vente de l'immeuble ;



Considérant que le juste prix qui représente, en réalité, les sept douzièmes ( $7/12^{\text{eme}}$ ) du prix total ou estimé de l'immeuble est en l'espèce de 93 734 439 F CFA;

Que ce prix constitue le seuil ou la valeur de référence qui mis en rapport avec le prix de vente permet de retenir la lésion lorsque le prix réellement acquitté est inférieur ;

Qu'en l'espèce, le prix total de l'immeuble au moment de la vente étant estimé à 160 687 610 F CFA son dixième est de 16 068 761 F CFA ;

Qu'il s'infère de ce qui précède, que contrairement à l'opinion de l'appelant, la valeur de l'immeuble ou prix total ne constitue pas le juste prix mais seul en tient lieu la somme représentant les sept douzièmes de ladite valeur ;

Considérant par ailleurs, qu'il résulte des pièces du dossier, notamment du procès-verbal de mise en état, et ce nonobstant ses contestations, que l'appelant a perçu, hors la comptabilité du notaire, en plus de la somme 30.000.000 F CFA libellées dans l'acte de vente, la somme de 45.000.000 des mains de la SCY SABY de sorte que le prix total de vente de l'immeuble est 75.000.000 F CFA ;

Qu'en définitive, au regard des données ci-avant, c'est par des motifs pertinents et exactes que le premier juge admettant la lésion a arrêté le supplément du juste prix comme suit :  $93.734.439 - 160.687.610 \times 1/10 - 75.000.000 = 2.665.678$  F CFA ;

#### **Sur les dépens**

Considérant que l'appelant succombe ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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



**En la forme**

Déclare recevable l'appel de Monsieur SAKO MAMADOU formé contre le jugement civil contradictoire n°18 rendu le 29 juillet par le Tribunal de Première Instance de Yopougon ;

**Au fond**

L'y dit mal fondé ;

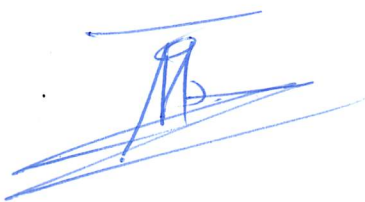
L'en déboute ;

Confirme en toutes ses dispositions le jugement attaqué ;

Condamne l'appelant aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, le jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



N° 00272865

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 20 JUN 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F. 47

N° 976 Bord 320,70

REÇU: Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de

Enregistrement et du Timbre

