

24000
BS

G/S

N° 871/CIV/18
DU 28-12-2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

Mme DIAKITE KADDY

(Me OCTVE MARIE DALE)

C/

1-LES AYANTS DROIT DE
BRANCART VARRE
THERESE

(SCPA ACAS)

2-MaîtreLINDA DJOMAN
DIPLO

(Me AGNES OUAGUI)

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE
23 AOUT 2019

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 28 DECEMBRE 2018

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

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

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur **DANHOUE GOGOUÉ ACHILLE**, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **KOFFI TANGUY**, Greffier,

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

ENTRE : Madame **DIAKITE Kaddy**, née le 12 Juin 1967 à Abidjan-Treichville (Côte d'Ivoire), Couturière, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Marcory Zone 4C ;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître Octave Marie DABLE, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : 1- Aux Consorts Brancart que sont :

-Monsieur **Jean-Luc Brancart**, né le 10 Février 1969 à Dakar (Sénégal), de nationalité ivoirienne, demeurant Abidjan-Cocody II Plateaux ;

- Madame **Valérie Marie-Hélène Brancart**, née le 13 Mars 1970 à Dakar (Sénégal), de nationalité ivoirienne, demeurant Abidjan-Cocody II Plateaux ;

GROSSE
EXPÉDITION
Délivré le 09/09/19
à... SPCA ACAS

-Madame Nina Annie Thérèse Brancart, né le 28 Décembre 1974 à Abidjan (Côte d'Ivoire), de nationalité ivoirienne, demeurant Abidjan-Cocody II Plateaux ;

2- Maître Linda DJOMAN DIPLO, Notaire à la Résidence d'Abidjan, de nationalité ivoirienne, demeurant Abidjan-Cocody, Route du Lycée Technique, Tél : 22 40 96 60 ;

INTIMES

Représentés et concluant la SCPA ACAS et Maître Agnès OUANGUI, Avocats à la Cour, leurs conseils ;

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 d'Abidjan Plateau, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N° 935 CIV/3F du 03 Juillet 2017 enregistré à Abidjan le 27 Octobre 2017 (reçu : dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 19 Décembre 2017, dame DIAKITE KADDY a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Les Consorts BRANCART et 01 Autre à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 16 Février 2018 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° 2034 de l'année 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 a requis qu'il plaise à la Cour déclarer l'appel e dame DIAKITE KADDY recevable ; L'y dire bien fondée ; Infirmer le jugement attaqué ; Statuant à nouveau, dire que dame DIAKITE KADDY est la seule propriétaire des appartements n°107 et 108 e Cocody les Deux Plateaux ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties :

SP

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 28 Décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 28 Décembre 2018, 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 des parties et motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public en date du 16 avril 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier de justice en date du 19 décembre 2017, madame DIAKITE KADDY, ayant pour conseil, maître Octave Marie DABLE, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a relevé appel du jugement contradictoire N° 935 CIV 3^{eme} F rendu le 3 juillet 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit:

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

Ordonne la jonction des procédures en déclaration de nullité de la promesse de vente et en paiement de dommages-intérêts ;

Déclare irrecevable la demande en nullité de la promesse de vente fondée sur l'article 1599 du code civil ;

Déclare recevables les autres chefs de demande ;

Sur l'action principale

Déclare les ayants droit de BRANCART VARRE THERESE partiellement fondés ;

Dit qu'ils sont propriétaires du logement N°108 du lotissement de Cocody les II Plateaux ;



Les débute du surplus de leurs préentions ;

Sur l'intervention forcée

Dit que DIAKITE KADDY est mal fondée ;

Lui donne acte de sa demande de mise hors de cause de LINDA DJOMAN DIPLO ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Fait masse des dépens, condamne les ayants droit de BRANCART VARRE THERESE et DIAKITE KADDY, chacun pour moitié des dépens » ;

Au soutien de son appel, madame DIAKITE KADDY expose que les 17 et 24 novembre 1990, monsieur BRANCART RENE YVON, agissant en son nom personnel et au nom de ses enfants mineurs, à savoir JEAN-LUC BRANCART, né le 10 février 1969, VALERIE MARIE-HELENE BRANCART, née le 13 mars 1970 et NINA ANNI THERESE BRANCART, née le 28 décembre 1974, a signé par devant maître LINDA DJOMAN DIPLO, une promesse de vente portant sur les 'appartements 107 et 108 sis à Cocody II Plateaux pour un montant total de 15.000.000 de francs qu'elle a intégralement payé par divers versements, ainsi que la somme de 589.015 francs CFA représentant les frais de notaire ;

Poursuivant, elle ajoute que monsieur BRANCART RENE YVON décédait par la suite et toutes les démarches par elle entreprises pour amener les enfants BRANCART à signer l'acte de vente sont restées vaines ;

Elle précise que depuis l'acquisition des deux appartements, elle a régulièrement payé les impôts y afférents ;

Cependant, s'étonne-t-elle, dans le courant de l'année 2007, les consorts BRANCART ont entrepris d'expulser les locataires qu'elle a installés dans lesdits appartements, ce qui donnait lieu à plusieurs ordonnances d'expulsion dont elle obtenait la rétractation ;

Elle souligne que le 30 juillet 2008, alors que le père des intimés a signé la promesse de vente sus-mentionnée et a perçu l'intégralité du prix, monsieur JEAN-LUC BRANCART, madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et madame NINA ANNI THERESE BRANCART ont signé avec la SICOGI, par devant notaire un acte de vente portant sur lesdits appartements ;

Forts de cette vente, dit-elle, monsieur JEAN-LUC BRANCART, madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et madame NINA ANNI THERESE BRANCART l'ont assignée par exploit d'huissier de Justice du 5

BP

mai 2010, pour s'entendre annuler l'acte notarié de promesse de vente des 17 et 24 novembre 1990, revendiquer la propriété immobilière et enfin ordonner l'expulsion de l'appelante des appartements 107 et 108 ;

Parallèlement à cette procédure, elle dit avoir assigné, maître LINDA DJOMAN DIPLO en intervention forcée pour voir celle-ci, condamner en cas d'annulation de la promesse de vente, à lui payer les sommes de 15.000.000 de francs CFA à titre de remboursement du prix d'acquisition, 589.015 francs CFA au titre des émoluments du notaire et 25.000.000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts, ce qui a abouti au jugement attaqué dont elle sollicite l'infirmerie ;

Elle s'étonne que les premiers juges aient déclaré les consorts BRANCART propriétaires du logement N° 108 alors qu'ils ont déclaré irrecevable leur action en annulation de la promesse de vente fondée sur l'article 1599 du code civil, surtout même qu'ils ont jugé que monsieur JEAN-LUC BRANCART et madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART ayant paraphé et apposé leur signature sur l'acte notarié de promesse de vente, avaient par cette ratification, couvert le présumé vice de consentement par eux allégué ;

Elle explique en outre que dans leur acte d'assignation du 5 mai 2010, monsieur JEAN-LUC BRANCART, madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et madame NINA ANNI THERESE BRANCART avaient soutenu qu'au moment de la signature de l'acte de promesse de vente, monsieur JEAN-LUC BRANCART avait 21 ans révolus, donc majeur, si bien que son père BRANCART RENE YVON ne pouvait pas prendre d'engagement en son nom et pour son compte alors qu'il a été produit par maître LINDA DJOMAN DIPLO, la grosse de la promesse de vente portant la signature de BRANCART RENE YVON, époux commun en biens avec sa défunte épouse, l'ordonnance N° 2148 du 19 novembre 1990 par laquelle monsieur BRANCART RENE YVON a été autorisé à vendre la part des deux appartements revenant aux enfants et le certificat d'administration légale N° 1916 du 30 juin 1988 ;

Selon elle, au regard de tous ces actes, la promesse de vente litigieuse a été régulièrement signée par monsieur BRANCART RENE YVON ;

Elle s'estime donc propriétaire des deux appartements ;

Par ailleurs, elle fait remarquer que le tribunal a, à tort, soutenu qu'elle a demandé la mise hors de cause de maître LINDA DJOMAN DIPLO alors que sa demande en intervention forcée avait pour objet de condamner celle-ci à lui payer diverses sommes d'argent en cas d'annulation de la promesse de vente : 

Aussi, prie-t-elle, la Cour d'appel de céans d'infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Concluant par le canal de leur conseil, la SCPA ACAS, monsieur JEAN-LUC BRANCART, madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et madame NINA ANNI THERESE BRANCART exposent qu'ils ont hérité de leur défunte mère BRANCART VARRE THERESE de deux appartements SICOGI formant les logements 107 et 108 suivant deux contrats de location-vente ;

Ils ajoutent que les contrats étant arrivés à terme, la SICOGI les a invités à accomplir les formalités en vue de consolider leur droit sur les immeubles, ce qui a abouti à la signature, le 30 juillet 2008, d'un contrat de cession notarié pour le logement 108 tandis que les formalités de consolidation concernant le logement 107 sont en cours ;

Mais bien avant l'acte de cession susdit, notent-ils, monsieur JEAN-LUC BRANCART et autres avaient conclu une promesse de vente sur lesdits appartements avec madame DIAKITE KADY pour un montant de 8.000.000 de francs CFA dont un acompte de 4.000.000 de francs CFA avait été payé ;

Pour solliciter la nullité de ladite promesse de vente, la revendication des deux appartements et l'expulsion de madame DIAKITE KADY, ils indiquent avoir saisi le tribunal le 5 mai 2010 qui a rendu le jugement dont appel ;

Ils sollicitent la confirmation dudit jugement en ce qu'il a reconnu leur droit de propriété sur l'appartement 108, mais sollicite son infirmation s'agissant du logement 107 ;

En effet, ils soutiennent qu'en déclarant que madame DIAKITE KADY détient un droit de jouissance sur les immeubles, cela vaut reconnaissance de leur qualité de propriétaire dans la mesure où ledit droit tire sa source de la promesse de vente ;

Au demeurant, ils font appel incident et demandent que la Cour déclare caduque la promesse de vente des 17 et 24 novembre 1990 et prononce sa résolution puisqu'elle était assortie de conditions suspensives qui devaient être réalisées au plus tard le 31 juillet 1992, sauf prorogation expresse ou tacite décidée de commun accord par les parties ;

Or, relèvent-ils, advenue la date du 31 juillet 1992, la vente projetée n'a pas été conclue, faute de réalisation des conditions suspensives mentionnées dans la promesse de vente ;

En outre, ils prient la Cour d'ordonner le déguerpissement de madame DIAKITE KADY tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef;

Concluant par le canal de son conseil, maître Agnès OUANGUI, avocate près la Cour d'Appel d'Abidjan, maître LINDA DJOMAN DIPLO explique que la promesse de vente des 17 et 24 novembre est parfaitement régulier, d'autant que d'une part, les biens immobiliers vendus appartenaient pour moitié à monsieur BRANCART YVON RENE, époux commun en bien de madame BRANCART VARRE THERESE et qu'il pouvait conclure pour son propre compte et d'autre part, il a obtenu l'autorisation du juge des tutelles de vendre l'autre moitié appartenant à ses enfants mineurs, suivant ordonnance N° 2148 du 19 novembre 1990;

Par ailleurs, souligne-t-elle, à la lecture de l'original de l'acte de promesse de vente, il est apparu que les consorts BRANCART l'ont ratifié par leur signature ;

Aussi, elle soutient qu'aucune faute ne peut lui être reprochée et sollicite sa mise hors de cause ainsi que l'infirmation du jugement querellé ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée conclut à l'infirmation du jugement attaqué ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Il est acquis que les parties ont eu connaissance de la procédure ;

Aussi, convient-il de statuer par décision contradictoire ;

En la forme

Les appels tant principal qu'incident ont été interjetés dans les forme et délai légaux ;

Il échet de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur l'appel principal

Sur la reconnaissance du droit de propriété de madame DIAKITE PADDY fondée sur la promesse de vente des 17 et 24 novembre 1990

Madame DIAKITE KADDY sollicite l'infirmation du jugement attaqué qui a déclaré les intimés propriétaires de l'appartement N° 108



alors que selon elle, la promesse de vente des 17 et 24 novembre 1990 étant valable, son droit de propriété doit être reconnue sur les deux appartements en dehors de toute autre personne ;

En droit, on ne peut aliéner un bien immeuble qu'autant qu'on en est propriétaire ;

Il est constant que madame BRANCART VARRE THERESE bénéficiait auprès de la SICOGI, de deux contrats de location-vente portant sur les appartements litigieux avant son décès survenu le 3 janvier 1987 ;

A la date de signature de la promesse de vente des 17 et 24 novembre 1990, les deux appartements n'étaient pas sortis du patrimoine de la SICOGI qui en demeurait propriétaire, les ayants-droit du dé cujus ne bénéficiant que d'un droit de jouissance ;

De ce fait, monsieur BRANCART RENE YVON, époux commun en bien, ne pouvait, agissant en son nom personnel et au nom de ses enfants JEAN-LUC BRANCART, VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et NINA ANNI THERESE BRANCART, promettre la vente d'un bien dont il n'était pas encore propriétaire ;

Cette solution est l'expression de l'adage juridique selon lequel « nul ne peut transférer plus de droits qu'il n'en a » ;

Un tel acte doit être considéré comme n'ayant jamais été valable, étant entendu que le promettant ne pouvait transférer un bien dont il n'est pas propriétaire ;

Dès lors, la demande en annulation ou en résolution pour cause de caducité de ladite promesse de vente est sans objet ;

Sur la responsabilité professionnelle du notaire

Madame DIAKITE KADDY sollicite la condamnation de maître LINDA DJOMAN DIPLO au paiement de diverses sommes d'argent à titre de remboursement et de dommages-intérêts ;

La cour constate que dans ses conclusions datées du 17 mars 2011 déposées au dossier du tribunal, madame DIAKITE KADDY avait plaidé en définitive la mise hors de cause de maître LINDA DJOMAN DIPLO à laquelle elle imputait une faute professionnelle pour défaut de vérifications nécessaires à l'établissement de l'acte notarié de promesse de vente ;

Dans le jugement dont appel, les premiers juges lui ont donné acte de sa demande de mise hors de cause :



En pareille occurrence elle est mal venue à solliciter à nouveau la condamnation du notaire ;

Sur l'appel incident

Sur la revendication de la propriété de l'appartement N° 107

Il résulte des précédents développements que monsieur JEAN-LUC BRANCART, madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et madame NINA ANNI THERESE BRANCART, héritiers des défunts époux BRANCART sont restés dans les liens du contrat de location-vente initialement conclu par leur mère avec la SICOGI ;

N'ayant pas rapporté la preuve de l'accession à la propriété dudit bien immobilier, il ne peut leur être reconnu qu'un droit de jouissance ;

C'est donc à tort que le tribunal a reconnu un droit de jouissance à madame DIAKITE KADDY sur ledit bien en lieu et place des intimés ;

Sur la revendication de la propriété de l'appartement N° 108

Il est constant que par acte notarié de vente en date du 30 juillet 2008, la SICOGI a vendu à monsieur JEAN-LUC BRANCART, madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et madame NINA ANNI THERESE BRANCART l'immeuble formant le lot N° 108 avec l'ensemble des constructions y édifiées consistant en une villa duplex comprenant trois pièces ;

Cet acte de vente a eu pour effet de transférer la propriété dudit bien à monsieur JEAN-LUC BRANCART, madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et madame NINA ANNI THERESE BRANCART ;

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont reconnu un droit de propriété aux enfants BRANCART sur ledit bien ;

Sur la demande en déguerpissement

Il est constant que la Cour a reconnu à monsieur JEAN-LUC BRANCART, madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et madame NINA ANNI THERESE BRANCART un droit de jouissance et un droit de propriété respectivement sur le lot N° 107 et le lot N° 108 ;

Par conséquent, c'est à bon droit qu'ils sollicitent le déguerpissement de madame DIAKITE KADDY qui devient un occupant sans titre ni droit ;



Sur les dépens

L'appelante succombe ;

Il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare recevables les appels tant principal qu'incident relevés du jugement contradictoire N° 935 CIV 3^{ème} F rendu le 3 juillet 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

AU FOND

Déclare madame DIAKITE KADY mal fondée en son appel principal ;

L'en déboute ;

Déclare monsieur JEAN-LUC BRANCART, madame VALERIE MARIE-HELENE BRANCART et madame NINA ANNÏ THERESE BRANCART partiellement fondés en leur appel incident ;

Reformant le jugement querellé

Dit qu'ils sont bénéficiaires d'un droit de jouissance sur l'appartement N° 107 et d'un droit de propriété sur l'appartement N° 108 SICOGI, tous deux sis à Cocody les II Plateaux ;

Ordonne le déguerpissement de madame DIAKITE KADY des appartements N° 107 et N° 108, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef;

Le 13 Sept 2019

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 13 Sept 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45

N° 1376

Bord. 5751

REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine de

'Enregistrement et du Timbre

La condamne aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois

que dessus ;

Et ont signé le Premier Président et le Greffier.