

G/S

GREFFE DE LA COUR
N° 357 CIV/19
DU 24/05/2019
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE
PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

-AD DE FEUE EPHOI AMINAN
AGNES

-Mme CAMARA AHOUA
EMILIENNE

(Me BONFIN EDMOND)

C/

-Maître CHECKNA SYLLA

-M. BERETE SIDIKI

(Me KOUADIO EMMANUEL)



24000

BS

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

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

AUDIENCE DU VENDREDI 24 MAI 2019

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

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

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur **OULAÏ LUCIEN**, 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 : 1- Les Ayants droit de Feue EPHOI ANIMAN AGNES et plus particulièrement de sa fille ;

2- Madame CAMARA AHOUA Emilienne, Secrétaire Comptable à la retraite, née à ADIAKE en 1946 de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan Koumassi SICOGI lot n° 376 – Cel : 07 31 31 28 – 17 BP 290 ABIDJAN 17 ;

APPELANTS

Représentés et concluant par Maître BONFIN Edmond, Avocat à la Cour, leur conseil ;

D'UNE PART

ET : 1- Maître CHEICKNA SYLLA, Notaire à Abidjan, 16 Avenue Houdaille Résidence KISSIMALA Abidjan Plateau, 01 BP 3773 ABIDJAN 01, Tél : 20 32 34 22 ;

2- Monsieur BERETE SIDIKI, de nationalité Guinéenne, Commerçant demeurant à Abidjan Marcory Zone 4/C 05 BP 148 ABIDJAN 05 ;

INTIMES

Représentés et concluant par Maître KOUADIO Emmanuel, Avocat à la Cour, leur 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 d'Abidjan, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N°2235/12 du 14 juin 2012 enregistré à Abidjan le 10 décembre 2014 (reçu : dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 07 mai 2015, AD de feu EPHOI ANIMAN AGNES et Mme CAMARA AHOUA EMILIENNE ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné 1- Maître CHECKNA SYLLA, 2-BERETE SIDIKI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 26 mai 2015 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° 749 de l'an 2015 ;

Par arrêt avant dire droit N° 277 CIV/17 du 30 mai 2017 la Cour d'Appel de céans a désigné Monsieur AMOUTI ADIKO CAMUE, expert immobilier ;

Cette mesure close, l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 22 avril 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 14 décembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 11 janvier 2019 a requis qu'il plaise à la Cour ordonner une mise en état dans le sus indiqué ; - Désigner un de ses membres pour l'exécution de cette mission ;

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 24 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 24 mai 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, préentions des parties et motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public en date du 23 janvier 2019 ;

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 7 mai 2015 avec ajournement au 26 mai 2015, les ayants droit de feu EPHOI ANIMAN AGNES plus particulièrement sa fille et madame CAMARA AHOUA EMILIENNE, ayant pour conseil, le maître BONFIN Edmond, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, ont interjeté appel du jugement civil contradictoire N° 2235/2012 rendu le 14 juin 2012 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;* »

« *Déclare les ayants droit de feu EPHOI ANIMAN AGNES et dame CAMARA AHOUA EMILIENNE irrecevables en leur action, pour violation de la règle « nul ne plaide par procureur »;* »

« *Les condamne aux dépens de l'instance »;* »

Il résulte des énonciations du jugement attaqué que par exploit d'huissier de Justice en date du 25 juin 2010, les ayants droit de feu EPHOI ANIMAN AGNES et plus particulièrement sa fille et madame CAMARA AHOUA EMILIENNE ont assigné maître CHECKNA SYLLA, notaire et monsieur BERETE SIDIKI à comparaître par devant le Tribunal de première instance d'Abidjan pour entendre ordonner une expertise immobilière ;

Au soutien de leur action, les demandeurs ont exposé avoir été en litige avec monsieur BERETE SIDIKI et maître CHEICKNA SYLLA relativement à la mutation de cinq (05) lots formant les Titres fonciers N° 14.618, 14.619,

15.104, 29.635 et 29.636 de la circonscription foncière de Bingerville, au profit de madame KABA ALAMAKO ;

Ils ont fait savoir qu'ils ont été déboutés de leur action en raison de la défaillance de maître CHEICKNA SYLLA, ce qui leur a fait perdre les cinq lots urbains susmentionnés ;

Aussi, ont-ils sollicité par la présente action, avant-dire-droit, la nomination d'un expert immobilier à l'effet de déterminer la contenance et la valeur des parcelles litigieuses ainsi que la condamnation de maître CHEICKNA SYLLA à leur payer la somme de 500.000.000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

En réplique, monsieur BERETE SIDIKI a excipé de l'irrecevabilité de l'action au motif qu'il ne saurait y être fait droit sans violer les droits de madame KABA ALAMAKO bénéficiaire des mutations litigieuses ;

Maitre CHEICKNA SYLLA n'a pas conclu ;

Pour statuer comme il l'a fait, le tribunal a invoqué l'adage juridique en vertu duquel « nul ne plaide par procureur » pour déclarer irrecevable l'action des demandeurs ;

Il a estimé en effet que dans l'action initiée pour le compte des ayants droit de feu EPHOI ANIMAN AGNES et plus particulièrement sa fille, en l'occurrence madame CAMARA AHOUA EMILIENNE, il n'est pas indiqué l'identité du représentant pas plus que celle des mandants ;

Au soutien de leur appel, les ayants droit de feu EPHOI ANIMAN AGNES plus particulièrement sa fille et madame CAMARA AHOUA EMILIENNE exposent qu'à l'origine des faits, monsieur FETEKE BAMBA était propriétaire d'un terrain sis en zone 4C en bordure du boulevard Valéry Giscard D'Estaing autrefois appelé autoroute de l'aéroport, objet du Titre Foncier N° 3869 ;

Après morcellement dudit Titre Foncier, poursuivent-ils, monsieur FETEKE BAMBA a cédé sa propriété à plusieurs personnes dont, madame EPHOI ANIMAN AGNES qui a acquis, le 23 novembre 1963, une parcelle de terrain de 1437 m², objet du Titre Foncier N° 13.712, monsieur MAIGA HAMA BAGNA a acquis, le 5 juin 1969 un terrain, objet du Titre Foncier N° 15.358 et monsieur BERETE SIDIKI qui a acquis le terrain, objet du Titre Foncier N° 14.671 situé du côté de la Rue Benjamin FRANKLIN, loin de l'autoroute de l'aéroport ;

Ils ajoutent que sur conseil de monsieur BERETE SIDIKI, l'établissement des actes de cession et de mutation fut confié à maître CHEICKNA SYLLA ;



Cependant, disent-ils, par lettre en date du 17 mai 1977, le Ministre des Travaux Publics et des Transports a informé tous les propriétaires riverains de l'autoroute de l'aéroport, qu'une partie de leur terrain fera l'objet d'expropriation de la part de l'Etat de Côte d'Ivoire pour l'élargissement de ladite autoroute et que les constructions y érigées seront démolies ;

Ainsi, précisent-ils, suivant les travaux du boulevard Valéry Giscard D'Estaing entrepris, la parcelle de terrain de feu EPHOI ANIMAN AGNES initialement de 1437 m² fut amputée de 525 m² et réduite à 912 m² ;

Ils précisent que suite à un acte d'échange établi le 4 août 1980 entre l'Etat et monsieur FETEKE BAMBA, madame EPHOI ANIMAN AGNES a acquis entre les mains de ce dernier, cinq (05) Titres fonciers par acte notarié de vente passé le 10 janvier 1985 devant maître CHEICKNA SYLLA à titre de compensation ;

Mais curieusement, font-ils observer, monsieur BERETE SIDIKI qui n'a reçu aucune procuration du cédant monsieur FETEKE BAMBA, encore moins de madame EPHOI ANIMAN AGNES, s'est attribué quatre des cinq lots, ce qui a entraîné un litige foncier qui a opposé les ayants droit de EPHOI ANIMAN AGNES à monsieur BERETE SIDIKI et maître CHEICKNA SYLLA relativement à la mutation, à tort, le 30 octobre 1985, par acte notarié de maître ADOU NANGON, des T.F N° 14.618, 14.619, 29.635 et 29.636 au nom de madame KABA ALAMAKO avec qui il vivait maritalement, alors que les mêmes lots avaient antérieurement fait l'objet de mutation par acte du 14 janvier 1985 au profit des ayants droit de feu EPHOI ANIMAN AGNES ;

Ils expliquent que par une première action judiciaire par eux initiée le 8 novembre 2001, ils ont fait délivrer assignation à monsieur BERETE SIDIKI, monsieur FETEKE BAMBA, maître CHEICKNA SYLLA, maître ADOU NANGON et madame KABA ALAMAKO, aux fins de constater que la vente conclue les 4 et 30 décembre 1985 par devant maître ADOU NANGON relativement aux T.F N° 14.618, 14.619, 29.635 et 29.636 est nulle pVce que les mêmes terrains ont fait l'objet d'une précédente vente conclue et passée par devant maître CHEICKNA SYLLA, notaire à Abidjan ;

Par jugement N° 230/CIV/4 du 22 avril 2002, le Tribunal de première instance d'Abidjan les a déboutés au motif qu'en matière immobilière, la vente n'est réalisée qu'après l'accomplissement de toutes les formalités administratives d'une part, et que d'autre part lorsqu'un même immeuble a été vendu à plusieurs acquéreurs successifs, la propriété du bien revient à l'acquéreur le plus diligent, c'est-à-dire à celui qui aura accompli en premier toutes les formalités administratives parachevant la vente ;

p

Sur appel, disent-ils, la Cour a confirmé le jugement susdit par arrêt civil N° 933 du 11 juillet 2003 ;

Ils font savoir que la vente sur les mêmes lots faite à feu EPHOI ANIMAN AGNES le 10 janvier 1985 n'a été parachevée que le 22 avril 1997 « faute de diligence du notaire instrumentaire » ;

C'est pourquoi, relèvent-ils, par exploit d'huissier de Justice du 25 juin 2010 les ayants droit de feu EPHOI ANIMAN AGNES et plus particulièrement sa fille ainée madame CAMARA AHOUA EMILIENNE ont assigné maître CHEICKNA SYLLA et monsieur BERETE SIDIKI en responsabilité et dire et juger que le notaire est responsable du préjudice constaté et qu'il y a lieu de réparer, avant-dire-droit, ordonner une expertise immobilière ;

Suivant jugement dont appel, s'étonnent-ils, le Tribunal a déclaré cette action irrecevable sur le fondement de l'adage « nul ne plaide par procureur » ;

Ils sollicitent l'infirmation dudit jugement et soutiennent à cet effet que l'exploit d'assignation du 25 juin 2010 a été délivré à la requête particulière de madame CAMARA AHOUA EMILIENNE pour tenir compte du fait que son frère TERMON VINCENT, le second héritier de feu EPHOI ANIMAN AGNES, n'a pas voulu se joindre à la présente procédure initiée par madame CAMARA AHOUA EMILIENNE agissant en son nom propre et pour son propre compte et non es-qualité de mandataire de TERMON VINCENT ;

En outre, ils affirment que le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action n'était pas recevable puisqu'aucune des parties à l'instance ne l'a soulevé ;

D'autre part, ils soulignent que maître CHEICKNA SYLLA est responsable du préjudice par eux subi et résultant de la perte de quatre (04) lots par sa faute ;

Aussi, ils demandent à la Cour de désigner un expert immobilier à l'effet de déterminer la contenance et la valeur vénale actuelle de chacune des parcelles litigieuses et en dresser rapport ;

Dans ses conclusions datées du 18 juin 2015, monsieur BERETE SIDIKI plaide sa mise hors de cause estimant qu'il est étranger au présent litige qui met enjeu la responsabilité de maître CHEICKNA SYLLA, notaire ;

En réplique, madame CAMARA AHOUA EMILIENNE indique dans ses écritures du 2 novembre 2015 que monsieur BERETE SIDIKI est le bénéficiaire direct de la faute commise par le notaire et il a même usé de



manœuvres pour empêcher maître CHEICKNA SYLLA d'accomplir les formalités de dépôt de l'acte de régularisation de la cession en faveur des ayants de droit de feue EPHOI ANIMAN AGNES au Livre Foncier, en manifestant sa volonté de trouver un règlement amiable ;

De ce fait, dit-elle, monsieur BERETE SIDIKI engage sa responsabilité civile ;

Pour sa part, monsieur BERETE SIDIKI invite la Cour à déclarer irrecevable comme nouvelle, la demande des appellants tendant à le voir condamner solidairement avec le notaire puisque cette demande n'avait pas été présentée devant les premiers juges ;

En outre, il conclut au mal fondé d'une telle demande dénuée de fondement puisque les manœuvres frauduleuses que les appellants lui reprochent ne sont pas prouvées ;

Pour sa part, madame CAMARA AHOUA EMILienne soutient que l'exception d'irrecevabilité de sa demande en condamnation solidaire de monsieur BERETE SIDIKI ne peut pas prospérer puisque l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative autorise une demande procédant directement de la demande initiale ;

Elle ajoute que dans l'acte d'assignation en responsabilité, monsieur BERETE SIDIKI avait été mis en cause puisqu'il est l'instigateur et bénéficiaire de la faute commise par le notaire ainsi qu'il résulte de la lettre de ce dernier en date du 30 mai 2005 ;

Aussi, sollicite-t-elle leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 98.460.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Par arrêt avant-dire-droit N° 602 bis du 28 juin 2016, la Cour d'Appel de céans a ordonné une mise en état à l'effet de déterminer la valeur des terrains litigieux ;

Au cours de la mise en état, madame CAMARA AHOUA EMILienne a rappelé qu'après morcellement du T.F N° 3869, monsieur FETEKE BAMBA a cédé des lots à madame EPHOI ANIMAN AGNES, à monsieur MAIGA HAMA BAGNA et à monsieur BERETE SIDIKI ;

Elle a ajouté que sur conseil de monsieur BERETE SIDIKI, maître CHEICKNA SYLLA a été désigné pour établir les actes de vente des différents lots et ils étaient tous dans l'attente de l'accomplissement de cette formalité lorsque l'Etat a pris la décision d'exproprier certains propriétaires pour l'élargissement du VGE ;



Et en compensation de la démolition d'une partie de la maison de sa défunte mère, a-t-elle poursuivi, le service des Domaines lui a payé la somme de 835.000 francs CFA et donné cinq lots ;

Elle a aussi indiqué que sa mère a constaté que monsieur BERETE SIDIKI avait commencé à construire sur ses terrains et le notaire lui a fait injonction d'arrêter les travaux ;

Alors qu'elle attendait l'inscription des lots litigieux au nom de madame EPHOI ANIMAN AGNES par suite de la procuration donnée par ,le vendeur au notaire, il a été constaté que monsieur BERETE SIDIKI a eu recours à maître ADOU NANGON pour parfaire la vente en son nom ;

Elle a estimé qu'en demandant au cours de leurs différentes rencontres de lui accorder du temps pour régler le litige à l'amiable, monsieur BERETE SIDIKI a usé de manœuvres frauduleuses pour les déposséder de leurs biens ;

Aussi, a-t-elle plaidé que sa responsabilité civile soit retenue tout comme celle du notaire ;

Monsieur BERETE SIDIKI a soutenu que les lots donnés en compensation l'ont été au nom de monsieur FETEKE BAMBA qui les lui a cédés ;

Quant à monsieur OUATTARA NOUHOUM, représentant maître CHEICKNA SYLLA, il a indiqué qu'informé de ce que madame EPHOI ANIMAN AGNES avait reçu procuration du propriétaire, monsieur FETEKE BAMBA à l'effet de procéder à la vente des lots litigieux par devant maître CHEICKNA SYLLA, monsieur BERETE SIDIKI a fait opposition à ladite vente suivant lettre du 19 mars 1985 ;

Il a ajouté qu'à la réception de ladite lettre, maître CHEICKNA SYLLA a suspendu la procédure de vente afin d'entamer des négociations en vue du règlement amiable du litige ;

Il a conclu en disant que dans l'attente de ces négociations, monsieur BERETE SIDIKI a obtenu une procuration de monsieur FETEKE BAMBA pour procéder à la vente et plus tard à la mutation au nom de madame KABA ALAMAKO, sa concubine ;

Suivant arrêt avant-dire-droit N° 277/CIV/17 du 30 mai 2017, la Cour d'Appel de céans a désigné monsieur AHOUTI ADIKO CAMUS, Expert immobilier, à l'effet de déterminer la valeur vénale des terrains litigieux ;

L'expert a déposé son rapport aux termes duquel, les terrains litigieux sont au nombre de quatre (04) (T.F N° 14.618, 14.619, 29.635 et



29% 636) d'une contenance totale de 1433 m² situés à Abidjan, zone 4 C entre le boulevard Valéry Giscard D'Estaing et la rue Lumière ;

Selon l'expert, la valeur marchande des quatre terrains est estimée à 859.800.000 francs CFA, à raison de 600.000 francs CFA le mètre carré ;

Monsieur BERETE SIDIKI rejette les conclusions du rapport et sollicite de nouveau que la demande de condamnation in solidum soit déclarée irrecevable et subsidiairement sa mise hors de cause ;

Selon lui, la négligence de maître CHEICKNA SYLLA ne peut lui être imputée ;

Quant à madame CAMARA AHOUA EMILIENNE elle conclut à l'homologation du rapport de l'expert et à la condamnation tant de maître CHEICKNA SYLLA que de monsieur BERETE SIDIKI au paiement de la somme de 859.800.000 francs CFA ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée conclut qu'il plaise à la Cour, ordonner une mise en état ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Il est acquis que les parties ont conclu ;

Aussi, convient-il de statuer par décision contradictoire ;

EN LA FORME

L'appel a été interjeté dans les forme et délai légaux ;

Il échet de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la recevabilité de l'action initiée au nom des ayants droit de feue EPHOI ANIMAN AGNES et plus particulièrement de sa fille

Il résulte de l'examen de l'acte de notoriété déterminant la qualité des héritiers établi le 22 novembre 1995 par maître CHEICKNA SYLLA, que feue EPHOI ANIMAN AGNES a laissé à son décès deux héritiers, à savoir madame CAMARA AHOUA EMILIENNE et monsieur TERMON VINCENT ;

Il est constant que l'action dont le Tribunal a été saisi le 25 juin 2010 a été initiée au nom des ayants droit de la défunte alors qu'à l'exception de madame CAMARA AHOUA EMILIENNE, le nom de son

cohéritier monsieur TERMON VINCENT n'a pas été mentionné dans ledit acte ;

Mieux, madame CAMARA AHOUA EMILIENNE n'indique pas le mandat qu'elle aurait reçu de monsieur TERMON VINCENT pour agir en son nom ;

En procédant ainsi, elle a violé la maxime « Nul ne plaide par procureur » qui signifie que personne ne peut se faire représenter par un mandataire qui figureraient seul dans l'acte introductif d'instance ;

Sur la recevabilité de l'action initiée au nom de madame CAMARA AHOUA EMILIENNE

L'action initiée par madame CAMARA AHOUA EMILIENNE en son nom seul alors qu'elle se trouve en indivision avec monsieur TERMON VINCENT, pour réclamer des droits résultant d'un bien successoral indivis, viole la règle de l'unanimité qui commande que les actions attachées à la protection de tel bien soit conjointement menées par les coindivisiaires ;

En somme, le jugement attaqué qui a déclaré l'action irrecevable procède d'une bonne application de la loi ;

Aussi, mérite-t-il confirmation par complément de motifs ;

Sur les dépens

Les appellants succombent ;

Il échet de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Déclare recevable l'appel des ayants droit de feue EPHOI ANIMAN AGNES plus particulièrement sa fille et madame CAMARA AHOUA EMILIENNE relevé le 7 mai 2015 du jugement civil contradictoire N° 2235/2012 rendu le 14 juin 2012 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

AU FOND

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

p

Confirme le jugement attaqué par complément de motifs ;

Condamne les appellants 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 Président et le Greffier.

N°Qc: 0100 6230

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 23 AOUT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 43 F° 64
N° 1334 Bord 3021 09

REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

affomalq

[Large blue ink signature] *[Small blue ink signature]*

1297191-02

05/540001202

REGISTREAU THEA

13 JUL 1961

REGISTREAU Vol. 1

N. 1961 Registreau

REC'D: Vingt-deuxième édition, fascicule

de l'Opéra Garnier de la

Académie Nationale de l'Opéra

1961

1297191-02