

**GROSSE
EXPLICTION**

Livrée, le 03/04/19
à

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 11 JANVIER 2019

SI

**N° 14 CIV/18
DU 11/01/2019**

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

**CHAMBRE
PRESIDENTIELLE
AFFAIRE:**

La Cour d'Appel d'Abidjan, première 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 :

- 1- L'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA
- 2- SOCIETE RESIDENCE BATCHO
- 3-M. ABOBI SEVERIN

Monsieur **ALY YEO** Premier Président, **PRESIDENT** ;
Messieurs **KOUADIO CHARLES WINNER** et **DANHOUE GOGUE ACHILLE**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

(SA JURISFORTIS)

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

C/

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

ENTRE :

SCPA LE PARACLET, Maître KONE DE MESSE ZINSOU, Maître KOUASSI LOUKOU MARIE PAULE,

1- L'Agence Immobilière KALIMBA, SARL ayant son siège social sis à Abidjan -Marcory, Boulevard Valérie GISCARD D'ESTAING, 08 BP 222 Abidjan 08, Tel : 21 35 25 47 /48 Fax : 21 24 28 18 agissant aux diligences et poursuites de sa cliente, Madame **Sandra MAHAMA**, de nationalité italienne demeurant en cette qualité à Abidjan au siège social de l'Agence susdit ;

2- La Société dénommée «RESIDENCE BATCHO », Société Civile Immobilière de type particulier au capital de UN MILLION DE FRANCS CFA (1.000.000), ayant son siège social à Abidjan, Commune de Treichville, Quartier Arras, 08 BP 222 Abidjan 08 ;

3- ABOBI Séverin, fonctionnaire de nationalité ivoirienne à la retraite, demeurant à Abidjan Cocody, BP V772 Abidjan ;

03/04/19

APPELANTS:

Représentés et concluant par LA SA JURISFORTIS, Avocats à la cour son conseil ;

D'UNE PART:

Et :

1 SAMPANH ASSAMOI, né vers 1930 à Aby (sous-préfecture d'Aboisso RCI) de nationalité ivoirienne, technicien auto à la retraite ;

2- SAMPANH née BEUGRE BROU ALBERTINE, son épouse née le 1^{er} Janvier 1937 à Dabou (RCI) assistante à la retraite ;

INTIMES:

Représentés et concluant par la SCPA LE PARACLET, Maître KONE DE MESSE ZINSOU, Maître KOUASSI LOUKOU MARIE PAULE, 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° 22 du 15 janvier 2015, enregistré au Plateau le 20 février 2015 (reçu : dix huit mille francs) aux qualités desquels il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 octobre 2015, l'Agence Immobilière Kalimba et 02 autres ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur SAMPANH ASSAMOI et autre à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 11 décembre 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 les n°2369 de l'année 2015;

Par arrêt avant dire droit N°124 civ du 02/02/2018, la Cour d'Appel de céans a ordonnée une mise e état ;

Cette mesure close, l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 11 mai 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue pour le 02/11/2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le ministère public à qui le dossier a été communiqué le 25 mai 2018 à requis qu'il plaise à la cour :

Recevoir l'Agence Immobilière Kalimba, société Résidence Batcho et Monsieur ABOBI Séverin en leur appel principal ;

Les y dire cependant mal fondés et les en débouter ;

Recevoir l'appel incident les époux SAMPAH ;

L'y dire bien fondés ;

Confirme le jugement entrepris en tout ses points ;

Mettre les dépens à la charge de l'Agence Immobilière Kalimba, Société Résidence Batcho et Monsieur ABOBI Séverin ;

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 23 novembre 2018 , délibéré qui a été prorogé successivement au 14 décembre 2018 et au 11/01/2019;

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

LA COUR

Vu l'arrêt avant dire droit n°124 du 02 février 2018 ;

Vu les procès-verbaux de mise en état ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'appel principal de l'Agence Immobilière KALIMBA, la SCI RESIDENCE BATCHO et monsieur ABOBI SEVERIN;

Vu l'appel incident des époux SAMPA ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 22 juin 2018 tendant à la confirmation du jugement attaqué ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Courant années 1979 et 1980, les époux SAMPA à savoir SAMPA ASSAMOI et madame SAMPA née BEUGRE BROU ALBERTINE ont contracté deux prêts auprès de la SGBCI;

Pour garantir le remboursement de leur dette, les époux SAMPA, emprunteurs ont consenti à la SGBCI, Banque Prêteuse, une hypothèque sur leur immeuble bâti sis à Treichville, objet du Titre Foncier N°8184 de Bingerville ;

Aussi, les époux SAMPA ont-ils courant année 1995, reçu des mains de monsieur ABOBI SEVERIN, la somme de 36.000.000 francs CFA contre délaissement à celui-ci de leur immeuble hypothéqué, dont la gérance sera assurée par L'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA;

Estimant que les fonds à eux remis par monsieur ABOBI SEVERIN l'ont été au titre d'un prêt et que la délégation de loyers conclue verbalement, consécutivement à cette assistance financière avait permis à monsieur ABOBI SEVERIN, de se faire rembourser plus que la somme de 36.000.000 francs CFA prêtée, les époux SAMPA ont fait servir à celui-ci, une sommation interpellative du 10 janvier 2012 d'avoir à procéder à la restitution de leur immeuble à compter de fin février 2012 et à l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA, d'avoir à cesser la gestion de leur immeuble ;

Estimant contrairement aux époux SAMPA, que la somme de 36.000.000 francs CFA leur avait été remise, **au titre du prix de cession de leur immeuble**, monsieur ABOBI SEVERIN a fait servir aux dits époux, un exploit de protestation du 1^{er} mars 2012 à travers lequel, il leur rappelait qu'ils étaient plutôt contractuellement liés par un acte notarié de vente du 30 septembre 2015 et partant l'impossibilité de déférer à leur injonction ;

Ce fut dès cet instant, que naquit le différend entre les époux SAMPA et monsieur ABOBI SEVERIN ;

PROCEDURE DE PREMIERE INSTANCE :

S'inscrivant en faux contre l'acte notarié de vente du 30 septembre 1995 dont se prévaut monsieur ABOBI SEVERIN, les époux SAMPA ont poursuivi la reprise de leur immeuble bâti sis à Treichville, objet du Titre Foncier N°8184 de Bingerville, en

assignant par acte d'huissier de justice du 1^{er} mars 2013, monsieur ABOBI SEVERIN et l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, à l'effet d'entendre ladite Juridiction:

Recevoir leur action;

- Constater qu'il n'a jamais existé de vente de leur immeuble;
- Ordonner avant dire droit, une mise en état (1) et le séquestre des loyers (2) encaissés par l'agence Immobilière KALIMBA;
- Ordonner la remise aux époux SAMPA, la gestion de leur immeuble ;
- Condamner solidairement, monsieur ABOBI SEVERIN et l'Agence Immobilière KALIMBA, sur la base de l'article 1382 du code civil, à leur payer les sommes d'argent suivantes :
 - *134.000.000 francs CFA au titre des loyers dus (trop perçu) ;
 - * 100.000.000 francs CFA à titre de dommages intérêts ;
 - * -Condamner aux dépens monsieur ABOBI SEVERIN et l'Agence KALIMBA ;

Lors de cette instance, les époux SAMPA soulevèrent le faux incident civil à l'effet de contester la validité de la vente immobilière dont se prévaut monsieur ABOBI SEVERIN et partant annuler la « fausse vente »;

Comme souhaité par les époux SAMPA, le Tribunal a ordonné **avant dire droit, une mise en état**, à l'issue de laquelle, elle rendit le jugement attaqué n°22 du 15 janvier 2015 dont le dispositif ci-dessous résumé :

EN LA FORME

Rejette l'exception de faux incident civil soulevé par les époux SAMPA;

AU FOND

Déclare les époux SAMPA partiellement fondés ;

Déclare nul et de nul effet, l'acte portant constatation de la réalisation des conditions suspensives, pour violation de la loi portant statut des Notaires ;

En conséquence, constate la caducité de la vente notariée du 30 septembre 1995 conclue entre les époux SAMPA et la SCI RESIDENCE BATCHO ;

Déclare en conséquence, sans objet la demande en annulation, de ladite vente ;

Condamne par ailleurs, **la SCI RESIDENCE BATCHO** à payer aux époux SAMPA, la somme de 117.360.000 francs CFA au titre de l'enrichissement sans cause, dans la perception des loyers de l'immeuble en cause ;

Met hors de cause l'Agence Immobilière KALIMBA ;

Déboute les époux SAMPA du surplus de leur demande ;

Condamne ABOBI SEVERIN et **la SCI RESIDENCE BATCHO** aux dépens ;

Accédant cependant, favorablement à la requête aux fins de rectification des époux SAMPA, le Président du Tribunal d'Abidjan a rendu l'ordonnance sur requête n°1771/2015 du 18 juin 2015 à travers laquelle, il procédait à la modification du dispositif du jugement attaqué, comme suit ;

EN LA FORME

Déclare les époux SAMPA partiellement fondés ;

Déclare nul et de nul effet, l'acte portant constatation de la réalisation des conditions suspensives, pour violation de la loi portant statut des Notaires ;

En conséquence, constate la caducité de la vente notariée du 30 septembre 1995 conclue entre les époux SAMPA et la SCI RESIDENCE BATCHO ;

Déclare en conséquence, sans objet la demande en annulation, de ladite vente ;

Dit que la gestion locative pratiquée par l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA à la demande de monsieur ABOBI SEVERIN et de la SCI RESIDENCE BATCHO a généré la somme globale de 170.400.000 francs CFA ;

 -Condamne en conséquence, l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA, la

SCI RESIDENCE BATCHO et monsieur ABOBI SEVERIN à payer aux époux SAMPA:

la somme de 117.360.000 francs CFA, déduction faite du montant de 36.000.000 francs CFA, représentant la somme prêtée par monsieur ABOBI SEVERIN aux époux SAMPA au titre de l'enrichissements sans cause, dans la perception des loyers de l'immeuble en cause ;

la somme de 17.040.000 francs CFA au titre de la rémunération de l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA, en sa qualité de gérant ;

-Rejette la demande de dommages intérêts formulée par les époux SAMPA, pour préjudice non démontré ;

-Condamne monsieur ABOBI SEVERIN, l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et la SCI RESIDENCE BATCHO aux entiers dépens ;

PROCEDURE D'APPEL

Sollicitant l'infirmer du jugement sus référencé, rectifié, l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et monsieur ABOBI SEVERIN ont relevé appel principal, par acte d'huissier de justice du 08 octobre 2015 à l'effet de voir la Cour d'Appel d'Abidjan :

Recevoir leur appel

Déclarer recevable leur demande en paiement de dommages intérêts

Les y dire bien fondés ;

Infirmer le jugement attaqué du 15 janvier 2015 modifié ;

STATUANT A NOUVEAU

Dire et juger que l'acte notarié du 20 août 1997 constatant la réalisation des conditions suspensives est régulier ;

Dire et juger que le contrat notarié de vente du 30 septembre 2015 est parfaitement valable ;

Dire et juger que le contrat de vente sortira son plein et entier effet entre les parties ;



SUR LA DEMANDE DE DOMMAGES INTERETS

Constater le trouble de jouissance causé par les époux SAMPA à la SCI RESIDENCE BATCHO;

Constater l'atteinte portée à la crédibilité et à l'image de l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA;

Constater l'atteinte à l'honneur de monsieur ABOBI SEVERIN ;
Condamner en conséquence, les époux SAMPA à payer, à titre de dommages intérêts :

*La somme de 50.000.000 francs CFA à la SCI RESIDENCE BATCHO ;

-*La somme de 15.000.000 francs CFA à l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA ;

*La somme de 10.000.000 francs CFA à monsieur ABOBI SEVERIN ;

Condamner les époux SAMPA aux entiers dépens ;

Les époux SAMPA ont pour leur part, relevé appel incident à l'effet d'entendre la Cour :

-Condamner monsieur ABOBI SEVERIN, l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et la SCI RESIDENCE BATCHO à leur payer la somme de 100.000.000 francs CFA, à titre de dommages intérêts, pour les avoir privé de la jouissance de leur immeuble depuis quinze (15) ans ;

-Réajuster le montant des loyers encaissés par l'AGENCE KALIMBA pour le compte de la SCI RESIDENCE BATCHO, appartenant à monsieur ABOBI SEVERIN, depuis le jugement attaqué (ayant fixé le reliquat dû à 117.360.000 francs CFA), jusqu'au prononcé de la décision de la Cour ;

Au soutien de leur appel principal, l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et monsieur ABOBI SEVERIN (3) font d'abord grief aux premiers juges d'avoir statué ULTRA PETITA, en condamnant la SCI RESIDENCE BATCHO alors qu'aucune prétention n'avait été émise à rencontre de celle-ci et qu'elle n'avait même pas été assignée en première instance par les époux SAMPA;

Ensuite, reprochent-ils à la juridiction Présidentielle d'avoir violé les dispositions de l'article 185 du code civil, et porté ainsi atteinte à l'autorité de la chose jugée, en procédant à la rectification du dispositif du jugement attaqué, par résolution du litige non plus au FOND mais uniquement en la FORME ;

Ils relèvent qu'en ayant soutenu tout au long de la procédure qu'ils n'ont jamais eu l'intention de vendre leur immeuble, alors que leur signature portée sur chaque feuillet de l'acte notarié de vente du 30 septembre 1995 atteste du contraire, il transparaît plutôt de la cause que les époux SAMPA ont consenti à la vente immobilière, qu'ils contestent de mauvaise foi ;

C'est donc enfin à tort, déclarent-ils que les juges d'instance n'ont pas annulé la vente immobilière dont s'agit sur la base d'un défaut de consentement des époux SAMPA puisque ceux-ci ont déclaré n'avoir jamais signé l'acte notarié de vente du 30 septembre 1995 mais plutôt sur le fondement de la non réalisation des conditions suspensives ;

Selon eux, une telle motivation des premiers juges est erronée d'autant que :

- d'une part, les signatures des époux SAMPA portées sur ledit acte notarié de vente sont les leurs ;

- d'autre part, la signature de monsieur ADINGRA BRUNO, portée sur l'acte notarié du 20 août 1997 ayant constaté la réalisation des conditions suspensives, au nom et pour le compte des époux SAMPA, engage bel et bien les époux SAMPA, lesquels ont donné dans l'acte notarié du 30 septembre 1995 MANDAT à tous les employés de l'étude de Maître TANOE VIVIANCE, à cette fin ;

C'est pourquoi, ils entendent voir la Cour, infirmer le jugement attaqué et statuant à nouveau, dire et juger que l'acte notarié du 20 août 1997 est parfaitement valable et par voie de conséquence, dire que la vente immobilière du 30 septembre 1995 sortira son plein et entier effet entre les parties ;

Poursuivant, ils ajoutent que les époux SAMPA violent l'obligation de garantie mise à leur charge par l'article 1625 du

code civil, en troublant la SCI RESIDENCE BATCHO dans la jouissance du bien immobilier que celle-ci a légitimement acquis;

Estimant que l'action en justice des époux SAMPA, en plus de les obliger à engager des frais de procédures, à payer des honoraires d'avocats, porte atteinte à leur image, leur crédibilité, leur moralité, leur honneur de sorte, ils entendent voir la Cour, condamner lesdits époux à payer à chacun d'eux, les sommes d'argent suivante :

*50.000.000 francs CFA SCI RESIDENCE BATCHO ;

*15.000.000 francs CFA AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA ;

*10.000.000 francs CFA ABOBI SEVERIN ;

En réplique, les époux SAMPA concluent au rejet de l'appel interjeté par l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et monsieur ABOBI SEVERIN, comme infondé en réitérant qu'ils n'ont jamais eu l'intention de vendre leur immeuble ;

A ce titre, ils affirment qu'ils n'ont jamais discuté d'une vente concernant leur immeuble avec madame BARBERA SANDRA, Directeur de Société et Maitre TANOE VIVIANE, laquelle ne leur a jamais soumis un quelconque projet d'acte de vente à lire et à signer, pas plus qu'ils n'ont signé dans les minutes dudit Notaire;

Ils soulignent qu'en dépit des renvois opérés par le Tribunal, les appelants ont été incapables de produire les ORIGINAUX des actes notariés des 30 septembre 1995 et 20 août 1997 ;

Dans ces conditions, déclarent les époux SAMPA, il est curieux, que les appelants s'évertuent à soutenir qu'ils ont donné procuration à un certain employé de l'étude de Maitre TANOE VIVIANE, pour établir l'acte ayant constaté la réalisation des conditions suspensives ;

De plus, relèvent-ils, la lecture de l'acte notarié de vente du 30 septembre 1995 fait ressortir plusieurs irrégularités, entachant la sincérité dudit acte et les autorisent à s'inscrire en faux ;



Dès lors, ils entendent voir la Cour confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a constaté la nullité et prononcer la caducité, respective des deux actes notariés critiqués;

Poursuivant, ils ajoutent que le grief tiré de l'examen ULTRA PETITA entrepris par les premiers juges, constitue un cas d'ouverture du pourvoi en cassation et non d'appel ;

Ils indiquent que la mise en état a permis de révéler que pour le remboursement de la somme de 36.000.000 francs CFA empruntée à monsieur ABOBI SEVERIN, ils ont autorisé ce dernier à percevoir les loyers de leur immeuble, estimé à 800.000 francs CFA/ mois jusqu'apurement de sa créance ;

Ils indiquent que de l'année 1995 à ce jour, l'AGENCE IMMOBILIER KALIMBA a encaissé à titre de loyers pour le compte de la SCI RESIDENCE BATCHO, appartenant à monsieur ABOBI SEVERIN, plus que la somme de 117.360.000 francs CFA fixé par les premiers juges;

Dès lors, ils entendent voir la Cour réajuster ledit montant, lors du prononcé de sa décision ;

Ce fut également à tort, dénoncent les époux que le Tribunal a rejeté leur demande de condamnation solidaire des appelants en paiement de dommages intérêts, d'autant qu'ils ont privé quinze (15) années durant de la jouissance de leur bien immobilier;

C'est pourquoi, ils relèvent appel incident, à l'effet de voir la Cour, condamner les appelants à leur payer la somme de 100.000.000 francs CFA pour privation de jouissance ;

Du reste, Ils soulèvent l'irrecevabilité des demandes en paiement de dommages intérêts, comme nouvelles, formulées par l'agence KALIMBA, SCI RESIDENCE BATCHO et ABOBI SEVERIN, en violation des dispositions de l'article 175 du code de procédure civile ;

Le Ministère Public a reçu communication de la cause, et conclut à la confirmation du jugement attaqué ;

La Cour ne s'estimant pas suffisant édifié, a ordonné une mise en état, par arrêt avant dire droit n°124 du 02 février 2018

pour une instruction complète;

A l'issue de la mise en état, les parties ont réitéré leurs contradictions et les appelants sollicité, avant dire droit, la réalisation d'une expertise graphologique à l'effet de confirmer l'authenticité des signatures des époux SAMPA ;

SUR CE

Les époux SAMPA ayant eu connaissance de la présente procédure, il convient de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

- **SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL PRINCIPAL**

Par arrêt avant dire droit n°124 du 02 février 2018, la Cour avait déjà déclaré recevable l'appel de monsieur ABOBI SEVERIN et l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA ; Il convient de s'en rapporter ;

- **SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL INCIDENT**

L'appel incident des époux SAMPA ayant été régulièrement relevé, il y a lieu de le déclarer recevable ;

- **SUR LA RECEVABILITE DES DEMANDES EN PAIEMENT DE DOMMAGES INTERETS FORMULEES PAR LES APPELANTS**

II résulte de l'article 175 du code de procédure civile, qu'il ne peut être formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle ;

Les demandes de l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA, de la SCI RESIDENCE BATCHO et ABOBI SEVERIN tendant à condamner les époux SAMPA au paiement de dommages intérêts, pour trouble de jouissances, atteinte à l'honneur et la moralité, la crédibilité, procédure abusive et vexatoire, n'ayant pas été formulé en première instance par devant les premiers juges, il sied de les déclarer irrecevable, comme nouvelles;

AU FOND

SUR L'EXAMEN ULTRA PETITA DU LITIGE

II résulte de la formule latine « ne eat judex ultra petita



partium », consacrant la règle de l'ULTRA PETITA que toute juridiction ne peut, au risque d'outrepasser les limites de sa compétence et de rendre sa décision ultra vires, excéder le domaine de sa saisine en adjugeant plus que le montant réclamé, en accordant un remède qui ne lui est pas demandé ou en se prononçant sur des questions hors litige ou étrangères aux prétentions qui lui sont soumises ;

II est acquis aux débats comme résultant de l'acte introductif d'instance du 1 mars 2013 que l'action principale des époux SAMPA était dirigée contre l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et monsieur ABOBI SEVERIN;

En ayant néanmoins, prononcé des condamnations à rencontre de la SCI RESIDENCE BATCHO, non assignée (non partie au procès) les premiers juges ont statué ULTRA PETITA, en se prononçant sur une prétention qui ne leur était pas soumise par les époux SAMPA;

L'OMISSION DE STATUER

Commet un infra petita par omission de statuer, la juridiction qui manque à son obligation de se prononcer sur une prétention ou sur des chefs de demande ou qui tranche la demande principale, en négligeant de décider une des demandes subsidiaires ;

Il n'est pas contesté que les époux SAMPA avaient formulé avant dire droit, une demande aux fins de séquestre des loyers encaissés par. l'Agence Immobilière KALIMBA et sollicité subsidiairement, des premiers juges la restitution de la gestion de l'immeuble litigieux;

Cependant, il ne transparait ni de la motivation des premiers juges, ni du dispositif du jugement, trace du règlement de **la question du séquestre et de la restitution de la gestion de l'immeuble litigieux** qu'entreprend l'Agence immobilière KALIMBA;

II convient donc de constater que les juges d'instance ont statué INFRA et ULTRA PETITA et d'annuler le jugement attaqué, non sans procéder à l'évocation de la cause ;



SUR EVOCATION

EN LA FORME:

Sur la recevabilité de l'action principale des époux SAMPA

L'action principale des époux SAMPA, aux fins de constat de l'inexistence de la vente, répétition de loyers indûment encaissés, paiement de dommages intérêts ainsi que leur demande incidente de faux ayant été régulièrement introduite, il sied de les déclarer recevables ;

Cependant, les époux SAMPA ayant déclaré qu'ils étaient contractuellement liés à monsieur ABOBI SEVERIN par un contrat de prêt, il convient de déclarer irrecevable, la demande en paiement de dommages intérêts formulée à rencontre de celui-ci, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, pour violation du principe du non cumul de la responsabilité civile contractuelle et de la responsabilité civile délictuelle;

La SCI RESIDENCE BATCHO n'ayant pas été assignée en première instance par les époux SAMPA, il sied de déclarer irrecevable toute demande formulée à l'encontre de ladite SCI, pour défaut de qualité à défendre ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

II résulte de l'article 1165 du code civil, que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; II faut en déduire que, toute demande tendant à affirmer l'existence ou la validité d'une convention, ne peut être entreprise que par les parties qui l'ont conclu;

II est acquis aux débats que l'acte notarié de vente du 30 septembre 1995 a été conclue entre les époux SAMPA et la SCI RESIDENCE BATCHO ;

L'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et ABOBI SEVERIN, agissant en personne, étrangers à la convention immobilière dont s'agit, n'ont donc aucune qualité pour solliciter judiciairement le constat de son existence ou de sa validité d'autant qu'il s'agit

d'une action attitrée ouverte qu'aux seules parties qui en sont les signataires ;

En considération de leur qualité de tiers, il y a lieu de déclarer irrecevable leur demande reconventionnelle aux fins d'admission de la validité de ladite vente et de réalisation avant dire droit, d'une expertise graphologique, laquelle mesure d'instruction tendant à la même finalité ;

AU FOND

Sur la nature des relations contractuelles ayant lié les parties et la demande de faux incident civil

Pour conclure à l'inexistence du contrat de vente immobilière, les époux SAMPA ont affirmé n'avoir conclu avec monsieur ABOBI SEVERIN qu'un contrat de prêt verbal et une délégation verbale de loyer et soulevé le faux incident civil;

Cependant, cette affirmation des époux SAMPA suivant laquelle, ils n'ont jamais eu l'intention de vendre leur immeuble, n'étant pas sous-tendue par des preuves suffisantes et irréfutables, il y a lieu de ne pas y accorder du crédit ;

En effet, en ayant échoué à prouver que les signatures portées sur l'acte notarié de vente du 30 septembre 2015 critiqué ne sont pas les leurs, les époux SAMPA sont mal venus à soutenir qu'ils n'ont pas vendu leur bien immobilier et que la somme de 36.000.000 francs CFA leur a été remise à titre de prêt;

Dans ces conditions, leur demande incidente de faux et leur demande en annulation de la vente du 30 septembre 2015 arguée de fausse vente devra-t-elle être rejetée, comme dénuée de tout fondement;

Aussi, convient-il de dire et juger que les époux SAMPA étaient bel et bien liés à la SCI RESIDENCE BATCHO, par un contrat de vente sous conditions suspensives ;

Sur la caducité de la vente du 30 septembre 2015 pour cause de nullité de l'acte ayant constaté la réalisation des conditions suspensives



En matière immobilière, dès que l'événement est réalisé, la vente devient définitive. Il suffira alors de constater la réalisation des conditions suspensives dans un acte notarié pour rendre la vente effective. Vendeur et acquéreur seront alors obligés de signifier l'acte de vente authentique ;

II n'est pas sérieusement contesté par les époux SAMPA, vendeurs, que l'acte notarié du 20 août 2017 dressé aux fins de constatation de la réalisation des conditions suspensives a été signé en leur nom et pour leur compte par monsieur ADINGRA BRUNO;

Cependant, il est constant comme résultant d'une simple analyse visuelle de l'acte authentique du 20 août 2017, que **celui-ci n'a pas été signé** par l'acquéreur, en l'occurrence la SCI RESIDENCE BATCHO;

Or, aux termes de l'alinéa premier de l'article 35 nouveau de la loi n°97-513 du 04 septembre 1997 portant statut du notaire en son alinéa premier, que **les actes qui ne sont pas revêtus de la signature de toutes les personnes dont la signature est requise, sont nuls, de nullité absolue ;**

Dans ces conditions, il y a lieu d'annuler l'acte notarié du 20 août 1997 ayant constaté la réalisation des conditions suspensives et partant de déclarer caduque la vente immobilière du 30 septembre 1995 conclue entre les époux SAMPA et la SCI RESIDENCE BATCHO;

Sur la demande en restitution de la gestion du bien immobilier litigieux

II résulte de la caducité de la vente immobilière du 30 septembre 1995 précédemment prononcée, que l'immeuble litigieux n'est jamais sorti du patrimoine des époux SAMPA;

Or, l'immeuble litigieux géré par l'Agence Immobilière KALIMBA se trouve entre les mains de la SCI RESIDENCE BATCHO, dont le propriétaire est ABOBI SEVERIN ;

La restitution de la gestion de l'immeuble ne pouvant s'entrevoir autrement qu'en un délaissement ou encore une

restitution entière de l'immeuble, II échet d'ordonner à l'AGENCE KALIMBA et ABOBI SEVERIN de restituer l'immeuble litigieux aux époux SAMPA ;

Sur la demande avant dire droit aux fins de séquestre des loyers

La restitution de l'immeuble aux époux SAMPA précédemment décidée emportant ipso jure désormais transfert des loyers générés par ledit immeuble dans le patrimoine desdits époux, il convient donc de dire n'y avoir lieu à séquestre desdits loyers;

Sur la demande en répétition de loyers indûment perçus ;

Des précédents développements suivant lesquels les époux SAMPA étaient liés par un contrat de vente immobilière sous conditions suspensives à la SCI RESIDENCE BATCHO, il résulte que lesdits époux n'ont jamais conclu un contrat de prêt et une délégation de loyer ;

II s'ensuit que l'Agence immobilière KALIMBA n'a donc pas encaissé indûment des loyers au profit de la SCI RESIDENCE BATCHO, appartenant à monsieur ABOBI SEVERIN;

D'où il suit qu'il y a lieu de déclarer les époux SAMPA, mal fondés en leur demande en répétition de loyers indûment encaissés ;

Sur la demande en paiement de dommages intérêts pour cause de privation de la jouissance de leur immeuble, durant quinze ans

En ce qui concerne monsieur ABOBI SEVERIN et la SCI RESIDENCE BATCHO, il y a lieu de se reporter à l'irrecevabilité sus développée;

En ce qui concerne l'agence immobilière KALIMBA, les époux SAMPA n'ayant rapporté aucune preuve de la faute délictuelle commise par cette dernière, il sied de rejeter, comme infondée, la demande en paiement de dommages intérêts des époux SAMPA, dirigée contre ladite agence ;



- SUR LES DEPENS

Monsieur ABOBI SEVERIN succombant, il sied de la condamner aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Vu l'arrêt avant dire droit n°124 du 02 février 2018 ayant déclaré recevable l'appel principal de l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et monsieur ABOBI SEVERIN;

-Reçoit l'appel incident des époux SAMPA ;

-Déclare irrecevable, comme nouvelles, les demandes en paiement de dommages intérêts formulée pour la première fois, en cause d'appel, à l'encontre des époux SAMPA ;

Annule le jugement civil n°22 du 15 janvier 2015 attaqué ;

EVOQUANT

EN LA FORME

-Déclare recevable l'action principale des époux SAMPA, aux fins de constat de l'inexistence de la vente, répétition de loyers indûment encaissés, paiement de dommages intérêts et en leur demande incidente de faux ;

-Déclare cependant irrecevable les époux SAMPA, en leur demande en paiement de dommages intérêts formulée à rencontre de monsieur ABOBI SEVERIN et la SCI RESIDENCE BATCHO;

-Déclare également irrecevable la demande reconventionnelle de l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et monsieur ABOBI SEVERIN ;

AU FOND

-Déclare les époux SAMPA partiellement fondés en leur action;

-Dit que les époux SAMPA et la SCI RESIDENCE BATCHO ont conclu un contrat de vente immobilière, sous conditions suspensives ;



-Annule l'acte notarié du 20 août 1997 ayant constaté la réalisation des conditions suspensives;

-Prononce en conséquence la caducité de la vente immobilière du 30 septembre 1995 conclue entre les époux SAMPA et la SCI RESIDENCE BATCHO;

-Ordonne à monsieur ABOBI SEVERIN et l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA de restituer aux époux SAMPA, l'immeuble litigieux, objet du titre Foncier n°8184de Bingerville;

-D'éboute les époux SAMPA du surplus de leur demande ;

-Condamne monsieur ABOBI SEVERIN aux dépens;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

N1 0028 2800

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 29 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 95 F° 28

N° 524 Bord. 23/05/19

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

[Signature]

[Signature] *[Signature]*

20