

**3<sup>ème</sup> CHAMBRE  
CIVILE,  
COMMERCIALE et  
ADMINISTRATIVE**

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE**  
*ADD*  
N° 626/2019  
DU 31/05/2019  
R.G. N°606/2017

**AFFAIRE :**

**Monsieur YAPI  
KOFFI BERNADIN**  
(Cabinet Virtus)

C/

**1-Monsieur  
OUATTARA  
WAYIGUELE YVES  
BENOÏT**

(Cabinet ORE &  
ASSOCIES)

**2-Monsieur EDI  
RENE**

**3-Maître KETOURE  
MARDIN**

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN**

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE  
ET ADMINISTRATIVE**

**AUDIENCE DU VENDREDI 31 MAI 2019**

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi trente et un mai deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Messieurs TOURE Mamadou et N'DRI Kouadio Maurice, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

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

**ENTRE :**

**-Monsieur YAPI KOFFI BERNADIN**, né le 25 mai 1950 à Anyama Christankoi, Administrateur Général des Services Financiers, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Riviera Bonoumin, 06 B.P. 345 Abidjan 06 ;

**APPELANT :**

Comparant et concluant par le cabinet Virtus, Avocats à la Cour, y demeurant 20/22, Boulevard CLOZEL, immeuble les Acacias, 2<sup>ème</sup> Etage, 01 B.P. 5081 Abidjan 01, Tél : 20 21 84 49/07 08 84 73 ;

**D'UNE PART :**

**Et :**

**1-Monsieur OUATTARA WAYIGUELE YVES BENOÏT**, né le 18 mai 1983 à Abidjan Treichville, de nationalité ivoirienne, Cadre de Banque à Cocody B.P. 286 Abidjan 286 Cidex 03 ; Ivoirien, Etudiant ;

Comparant et concluant par le cabinet ORE & Associés, Avocats à la Cour, y demeurant Abidjan-Plateau, Angle Avenue MARCHAND, Boulevard CLOZEL, Résidence GYAM, Porte D7, Tél :20 21 65 24 ;

**2-Monsieur EDI RENE**, né en 1942 à Yadio/Agboville, de nationalité ivoirienne, Expert-comptable, demeurant à Abidjan II Plateaux ;

Y

Comparant et concluant par le cabinet de Maître ASSAMOI N'GUESSAN ALEXANDRE, Avocat à la Cour, y demeurant face EPP RAN ;

**3-Maître KETOURE MARDIN**, Notaire à Abidjan en son Etude sise à Abidjan Plateau, Immeuble Nour Al Hayat ;  
Comparant et concluant en personne ;

INTIMES ;  
D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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°529 / CIV 1<sup>er</sup> du 10 novembre 2016, enregistré à Abidjan-Plateau le 13 janvier 2017, (reçu dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient de reporter ;

Par exploit en date du 20 mars 2017, **Monsieur YAPI KOFFI BERNADIN** déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Messieurs OUATTARA WAYIGUELE YVES BENOÏT, EDI RENE** et Maître KETOURE MARDIN à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 12 mai 2017, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°606 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour divers motifs, a été utilement retenue puis communiquée au Ministère Public conclusions écrites ;

Le Ministère Public a déposé lesdites conclusions ;

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

Revenue après les conclusions écrites du Ministère public, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu le 31 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 31 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt avant dire droit dont la teneur suit :

## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions du ministère public ;  
Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions  
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **EXPOSE DU LITIGE**

Par acte d'huissier en date du 20 Mars 2017, monsieur Yapi Koffi Bernardin a assigné messieurs Ouattara Wayiguelé Yves Bénoit et Edi René et Maître Aïssatou Ketoure Mardin devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 529CIV 1<sup>ère</sup> F A rendu le 10 Novembre 2016 par le tribunal de première instance d'Abidjan qui a statué ainsi qu'il suit :

***«En la forme :***

*Ordonne La jonction des causes RG 848/2013 et RG 1757/2014 ;*

*Déclare irrecevable pour défaut de qualité à agir, l'action en annulation de la cession immobilière conclue les 17 Avril, 8 Juillet et 11 Décembre 2012 entre Edi René et Ouattara Wayiguelé Bénoit ;*

*Déclare toutefois, l'action en paiement de dommages et intérêts initiée par Yao Koffi Bernardin, recevable ;*

***Au fond :***

***Sur le bien-fondé de la demande de Yapi Koffi Bernardin :***

*Déclare mal fondée et rejette comme telle la demande en paiement de dommages et intérêts initiée par Yapi Koffi Bernardin à l'encontre de Edi René et Ouattara Wayiguelé Bénoit ;*

***Sur le bien-fondé de la demande d'Edi René et Ouattara Wayiguelé Bénoit en revendication et en expulsion de Yapi Koffi Bernardin :***

*Déclare bien fondée la demande en revendication initiée par Edi René et Ouattara Wayiguelé Bénoit ;*

*Ordonne en conséquence, l'expulsion de Yapi Koffi Bernardin de la parcelle de terrain, formant le lot 27, îlot 88 de la circonscription foncière et des hypothèques de Cocody, objet du titre foncier 48 581 ;*

*Vu l'existence d'un titre privé non contesté ;*

*Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;*

*Met les dépens à la charge de Yapi Koffi Bernardin ;»*

X

Au soutien de son appel, monsieur Yapi Koffi Bernardin expose que par contrat de réservation en date du 26 Septembre 1995, la villa inachevée ex n° 55 de l'opération immobilière dénommée *Riviera City* lui a été attribuée par la SCI perspective 2000 moyennant paiement intégral de la somme de 4 761 947 francs Cfa ;

Il affirme que le 23 Octobre 1997, il a versé entre les mains de monsieur Edi René, l'administrateur, contre délivrance de reçu, la somme d'un million de francs Cfa en règlement partiel de divers frais sur le lot n° 21, ex 55 faisant l'objet du titre foncier n° 48541 ;

Il indique qu'à la suite de la dissolution de la SCI perspective 2000, monsieur Edi René a été désigné suivant jugement rendu le 24 Mars 1999, par le tribunal d'Abidjan, liquidateur de ladite société ;

Il soutient qu'alors qu'il demeurait dans l'attente de la signature du contrat de cession à son profit, il a été surpris de recevoir une assignation en déguerpissement à lui servie par messieurs Edi René et Ouattara Wayiguelé Bénoit ;

Il relève que c'est à l'occasion de cette procédure qu'il a découvert que monsieur Edi René au mépris du contrat de réservation qu'il détient, avait vendu par acte notarié la villa, objet du litige à monsieur Ouattara Wayiguelé Bénoit, qui avec ledit acte notarié s'était fait délivrer à son profit, en date du 22 Janvier 2013, le certificat de propriété foncière n° 16003736 ;

Il allègue qu'en sa qualité de réservataire de la villa bâtie sur le lot n° 27, il a assigné messieurs Ouattara Wayiguelé Yves Bénoit et Edi René et Maître Aïssatou Ketoure Mardin en annulation de cession d'immeuble et en paiement de la somme de 100 000 000 de francs Cfa à titre de dommages intérêts devant le tribunal d'Abidjan qui, vidant sa saisine après jonction avec la procédure en déguerpissement initiée à son encontre par messieurs Ouattara Wayiguelé Yves Bénoit et Edi René a statué comme plus haut indiqué ;

Il estime que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

En effet, il fait savoir que l'article 18 de la loi n° 98-471 du 2 Août 1998 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière qui disposant que, *toute vente conclue au mépris des droits des réservataires est nul de nullité absolue.* ;

Il avait bien intérêt et qualité en tant que réservataire de la villa litigieuse, à invoquer la nullité absolue de la convention des 17 Avril, 8 Juillet et 11 Décembre 2012 intervenue entre monsieur Edi René et monsieur Ouattara Wayiguelé Bénoit et portant sur ladite villa ;

Il fait valoir par ailleurs que le mandat de liquidateur de monsieur Edi René étant arrivé expiration depuis le 24 Mars 2002 et n'ayant pas fait l'objet de renouvellement par décision judiciaire, il ne pouvait valablement procéder à la vente de la villa litigieuse, sauf à violer les dispositions de l'article 227 de l'acte uniforme sur le droit des sociétés commerciales qui dispose que, *≤ le liquidateur d'une société commerciale est nommée pour une durée de trois années, renouvelable par ordonnance rendue par le tribunal.≥* ;

Il précise que Maître Aïssatou Ketoure Mardin, en qualité de notaire, ne pouvait ignorer ce fait ;

Il fait remarquer que fort de ces arguments, il a saisi la chambre administrative de la Cour suprême d'un recours en annulation du certificat de propriété foncière détenu par monsieur Ouattara Wayiguelé Bénoit ;

Il sollicite par conséquent avant-dire-droit au principal que la Cour sursoit à statuer sur le fond de la cause en raison de l'action en annulation du certificat de propriété foncière détenu n° 16003736 du 22 Janvier 2013 détenu par monsieur Ouattara Wayiguelé Bénoit, et au subsidiaire, l'affirmation du jugement entrepris, de sorte que statuant à nouveau, la Cour le déclare bien fondé en ses demandes ;

Pour sa part, monsieur Edi René expose qu'en sa qualité de liquidateur de la SCI perspective 2000, il a demandé en vain à monsieur Yapi Koffi Bernardin de lui produire son titre de propriété ;

Il indique que face à l'inertie de l'appelant, il a vendu par devant notaire la villa, objet du litige à monsieur Ouattara Wayiguelé Bénoit ;

Il fait valoir que monsieur Yapi Koffi Bernardin qui revendique la qualité de réservataire ne produit cependant aucun justificatif permettant d'attester qu'il s'est acquitté du prix de vente de la villa ;

Il ajoute qu'étant tiers au contrat de vente immobilière conclue par Messieurs Edi René et Ouattara Wayiguelé Bénoit, monsieur Yapi Koffi Bernardin n'avait aucune qualité pour en demander l'annulation ;



Il note que le sursis à statuer sollicité par monsieur Yapi Koffi Bernardin ne se justifie point, en ce que la saisine de la chambre administrative de la Cour suprême n'étant pas suspensive, l'acte administratif attaqué continue de produire des effets de droit ;

Il fait savoir en outre qu'il n'a commis aucune qui puisse justifier le paiement de dommage-intérêt sollicité par monsieur Yapi Koffi Bernardin, puisqu'il a vendu la maison en tant que liquidateur et que jusqu'à une décision de justice contraire, il le demeure ;

Il sollicite la confirmation du jugement entrepris ;

Monsieur Ouattara Wayiguelé Bénoit fait savoir quant à lui, qu'il détient un certificat de propriété foncière portant sur la villa, objet du litige, ce qui en fait de lui le propriétaire de ladite villa ;

Il fait valoir en outre que l'appelant ne rapporte ni la preuve de sa qualité de réservataire par la production d'un acte notarié ;

Il ajoute que n'ayant commis aucune, il ne peut être condamné au paiement de dommage-intérêt ;

Il sollicite par conséquent la confirmation du jugement entrepris ;

Maître Maïmouna Ketoure-Mardin n'a pas conclu ;  
Le Ministère public a conclu ;

### **LES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

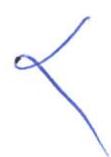
Les intimés ont eu connaissance de la procédure ;

Il sied donc de statuer par arrêt contradictoire conformément à l'article 144 du code procédure civile, commerciale et administrative ;

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

L'appel de monsieur Yapi Koffi Bernardin a été introduite conformément à la loi ;

Il sied donc de le déclarer recevables en son appel ;



## **AU FOND**

### **Sur le sursis à statuer**

Il ressort des pièces du dossier de la procédure que Monsieur Yapi Koffi Bernardin a saisi la Chambre Administrative de la Cour Suprême d'un recours en annulation du certificat de propriété foncière détenu par monsieur Ouattara Wayiguelé Bénoit, motif pris de ce qu'il l'aurait obtenu en fraude de ses droits ;

Etant donné que le recours en annulation de l'appelant porte sur le titre qui fonde la qualité de propriétaire de par monsieur Ouattara Wayiguelé Bénoit sur la villa querellée, il sied afin d'éviter une contrariété de décisions de sursoir à statuer jusqu'à ce que le conseil d'état vide sa saisie ;

### **Sur les dépens**

La procédure n'étant pas terminée ;

Il sied de réserver les dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

Déclare Monsieur Yapi Koffi Bernardin recevable en son appel ;

Sursoit à statuer jusqu'à ce que le conseil d'état vide sa saisine relativement à la requête en annulation du certificat de propriété foncière n° 16003736 du 22 Janvier 2013 ;

Réserve les dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3<sup>ème</sup> chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les, jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.

