

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

CHAMBRE
PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 15 MARS 2019

AFFAIRE

Monsieur OUEDRAOGO PATE

(Me PAULE FOLQUET
DIALLO)

C/

1/Madame AKE APO SIMONE
2/Madame CHIDJE ODETTE
PARFAITE
3/Maître CLEMENCE LASME-
SERIME

(Me MESSAN TOMPIEU
NICOLAS)

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle
séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience
publique ordinaire du **vendredi quinze mars deux mille
dix-neuf** à laquelle siégeaient :

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

Messieurs KOUADIO CHARLES DAVID WINNER et
OULAI LUCIEN, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître N'GOUAN OLIVE,
GREFFIER ;

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

ENTRE :

**Monsieur OUEDRAOGO PATE, couturier créateur, de
nationalité burkinabé, né le 01 janvier 1950 à guibaré
/BAM (Burkina-Faso), demeurant à Abidjan cocody-riviera
II, 05 BP 2268 Abidjan 05 ;**

APPELANT:

Représenté et concluant par Maître PAULE FOLQUET
DIALLO, Avocat à la cour son conseil;

D'UNE PART:

Et :

**Madame AKE APO SIMONE, fille de salle de nationalité
ivoirienne, demeurant à Abidjan, née le 08 octobre 1954 à
Ebimpé/Anyama (cote d'ivoire) ;**

**Madame AKE CHIDJE ODETTE PARFAITE, aide-
comptable, demeurant à 8 place du docteur Guerin Sarcelles
(France) ;**

INTIMEES:

Représentées et concluant par Maître MESSAN
TOMPIEU NICOLAS, 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 Plateau statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°241 du 13 juillet 2017, enregistré à Abidjan-plateau le 27 octobre 2017 reçu : (dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 09 avril 2018, **Monsieur OUEDRAOGO PATE**, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné Madame **AKE APO SIMONE et autres** à comparaître par devant la cour de ce siège à l'audience du 27 avril 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°667 de l'an 2018;

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

Le ministère public à qui le dossier a été communiqué le 28 décembre 2018, à requis qu'il plaise à la cour : « reformer le jugement sur le point de la restitution des 24 402 630 et confirmer le surplus. » ;

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 vendredi 01 mars 2019, lequel délibéré a été prorogé au 08 mars 2019 puis au 15 mars 2019.

Advenue l'audience de ce jour vendredi 15 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt avant-dire-droit suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 26 décembre 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 09 Avril 2018, Monsieur OUEDRAOGO PATE, Couturier Créateur demeurant à Abidjan-Cocody-Riviera et ayant pour conseil, Maître PAULE FOLQUET DIALLO, Avocat à la Cour a relevé appel du jugement



civil contradictoire n° rendu le 13 juin 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui a statué comme suit en la cause :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des Dames CLEMENCE LASME SERME, AKE APO SIMONE, AKE CHIDJE ODETTE PARFAITE et par défaut à l'encontre de dame CECILE AMIAN KONE, en matière civile et en premier ressort ;

Déclare mal fondée et rejette comme telle, l'action initiée par OUEDRAOGO PATE à l'encontre des Dames CLEMENCE LASME SERME, AKE APO SIMONE, AKE CHIDJE ODETTE PARFAITE et CECILE AMIAN KONE en répétition des sommes d'argent et paiement de dommages intérêts ;

Met les dépens à sa charge » ;

Au soutien de son appel, Monsieur PATE OUEDRAOGO expose qu'aux termes d'une promesse de vente ferme, définitive et irrévocable en date des 16 et 31 décembre 2014, Mesdames AKE APO SIMONE et AKE CHIDJE ODETTE se sont engagées à lui céder une cour commune comprenant des logements à usage d'habitation bâtie sur une superficie de 800 m² située à Abidjan Treichville Rue 11 Avenue 17 au prix de 140 000 000 FCFA ;

Il précise que les conditions de réalisation de la promesse de vente étaient les suivantes :

- Le paiement du prix total de la vente s'élevant à 140 000 000 FCFA dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte contenant la promesse de vente ;
- Le paiement d'un acompte de 20 000 000 FCFA à verser entre les mains de Maître de Maître CLEMENCE LASME SERIME, Notaire, à la signature de la promesse de vente ;
- La faculté pour lui de se rétracter et de renoncer à la vente dans les 03 mois et de se voir rembourser l'acompte de 20 000 000 FCFA.
- La remise à son Notaire, Maître CECILE AMIAN-KONE de tous les documents administratifs nécessaires à la réalisation de la promesse de vente par les consorts AKE dans un délai de 03 mois, à défaut, ce délai serait prorogé de fait de 03 autres mois ;

Il indique qu'il a versé par le canal de son Notaire, Maître CECILE AMIAN-KONE, la somme de 20 000 000 FCFA à Maître CLEMENCE LASME SERIME, Notaire des consorts AKE comme arrhes puisque le solde restant dû qui est de 120 000 000 FCFA devait être financé par un prêt bancaire auprès de CORISBANK ;

Il ajoute qu'il a également payé à son Notaire, la somme de 5 250 000 FCFA et 9 152 630 FCFA à Maître CLEMENCE LASME SERIME, Notaire des consorts AKE, au titre des frais, droits et honoraires des Notaires ;



Plus tard, souligne-t-il, il a obtenu auprès de sa banque, le prêt sollicité et s'apprêtait à solder le reliquat du prix de la vente de l'immeuble lorsque Maître CLEMENCE LASME SERIME, Notaire des consorts AKE lui a adressé un courrier le 23 Avril 2015, l'informant de ce que ses clients les consorts AKE ont annulé la vente au motif qu'elles auraient eu un autre acquéreur ;

Au reçu de cette information, il a d'abord adressé une mise en demeure à Mesdames AKE APO SIMONE, AKE CHIDJE ODETTE PARFAITE ainsi qu'aux deux Notaires, Maître CLEMENCE LASME SERIME et CECILE AMIAN KONE puis il a saisi le Tribunal de Première Instance d'Abidjan pour les voir condamner subsidiairement à lui payer la somme de 34 402 630 FCFA en remboursement des sommes qu'il leur a verser pour l'acquisition de l'immeuble et 30 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

De leur côté, Mesdames AKE APO SIMONE et AKE CHIDJE ODETTE PARFAITE expliquent qu'elles ont hérité de leur défunt père, une parcelle de terrain sise à TREICHVILLE d'une contenance de 800 m² qu'elles ont décidé de vendre à Monsieur OUEDRAOGO PATE ;

Elles ajoutent qu'elles ont signé avec lui, un promesse de vente par devant Notaire date des 16 et 31 décembre 2014 et elles indiquent que ce qui était déterminant pour elles était le délai dans lequel Monsieur OUEDRAOGO PATE, le futur acquéreur entendait accomplir toutes les diligences nécessaires pour le paiement du prix convenu parce qu'il était expressément stipulé dans la promesse de vente que celui-ci disposait d'un délai de deux mois pour justifier de l'obtention du prêt lui permettant de payer l'immeuble et ce, à compter de la signature de la promesse ;

Ainsi, souligne-t-elle, au 28 février 2015, Monsieur OUEDRAOGO PATE n'a pas été en mesure ni de fournir les justificatifs du prêt ni d'honorer le prix de vente par un quelconque moyen ;

Face à cette défaillance, elles se sont déliées de leurs engagements en vendant leur bien à une autre personne plus diligente ;

Selon elles, la rupture de la promesse de vente est entièrement imputable à Monsieur OUEDRAOGO PATE dans la mesure où ce dernier n'a pas intégralement payé le prix de la cession dans le délai convenu ;

Statuant sur les différents moyens développés, le Tribunal mal fondée, l'action en répétition de sommes d'argent et en paiement de dommages-intérêts initiée par Monsieur OUEDRAOGO PATE à l'encontre des Mesdames CLEMENCE LASME SERIME, AKE APO SIMONE, AKE CHIDJE ODETTE et CECILE AMIAN-KONE ;

En cause d'appel, Monsieur OUEDRAOGO PATE, appelant reproche au premier juge de s'être totalement écarté de l'objet de sa saisine pour déclarer à tort que son action était mal fondée surtout qu'il n'a pas été saisi prononcer la résolution



judiciaire de la promesse de vente, mais plutôt pour dire que la rupture de la promesse de vente était abusive et imputable aux consorts AKE ;

Sur la rupture de la promesse de vente, Monsieur OUEDRAOGO PATE soutient qu'aux termes de la promesse de vente en date des 16 et 31 décembre 2014, notamment à l'article intitulé « déclaration des parties » en son alinéa 1, les consorts AKE ont déclaré que leur engagement résultant des présentes est ferme, définitif et irrévocable ;

Il fait observer qu'il s'est acquitté le 22 janvier 2015 des droits d'enregistrement de l'acte portant promesse ferme et irrévocable de vente à hauteur de 9 152 630 FCFA entre les mains de Maître CLEMENCE LASME SERIME et ledit acte ne lui a été remis que le 06 Mars 2015, soit plus de deux mois après sa signature ;

Il soutient que les consorts AKE ainsi que leur Notaire ont usé de subterfuge pour se dérober de leur obligation de lui délivrer l'acte de vente surtout qu'elles savaient bien que ce document était indispensable pour la réalisation d'une des conditions suspensives de la promesse de vente qui était le prêt qu'il devait obtenir de la banque ;

Selon lui, en rompant unilatéralement la promesse de vente par courrier en date du 23 Avril 2015 au motif qu'elles auraient eu un autre acquéreur, les dames AKE et leur Notaire ont abusivement rompu la promesse de vente qui les liait ;

Sur la condamnation solidaire de Mesdames AKE APO SIMONE, AKE CHIDJE ODETTE PARFAITE, ainsi que les deux Notaires, Maître CLEMENCE LASME SERIME et CECILE AMIAN KONE au paiement de la somme de 34 402 630 FCFA représentant le remboursement des paiements qu'il a effectué pour l'acquisition de l'immeuble, il estime que cette demande se justifie amplement ;

Il explique que sur cette somme, Maître CLEMENCE LASME SERIME a délibérément conservé entre ses mains, la somme de 20 000 000 FCFA qu'il lui a versé comme acompte du prix de vente de l'immeuble ainsi que la somme de 9 152 630 FCFA qui lui a été remis au titre de ses honoraires ;

Il fait également observer que son Notaire, Maître CECILE AMIAN KONE a également reçu de lui, la somme de 5 250 000 FCFA correspondant à ses honoraires ;

Il conclut que toutes ces sommes doivent lui être remboursés puisque la vente a été annulée ;

Enfin, sur la demande en paiement des dommages intérêts, il soutient que la rupture abusive de la promesse de vente par Maître CLEMENCE LASME SERIME et les consorts AKE lui a causé un préjudice tant moral que matériel qu'il convient de réparer et qu'il évalue à la somme de 30 000 000 FCFA ;



Pour leur part, les intimées soutiennent qu'elles n'ont pas abusivement rompu la promesse de vente les liant à l'appelant comme celui-ci tente vainement de la faire croire ;

Elles indiquent qu'il est expressément mentionné dans la promesse de vente datée des 16 et 31 décembre 2014 qu'en cas de défaut d'obtention du prêt, les présentes seront caduques sans qu'il ne soit besoin d'aucune mise en demeure ;

Elles indiquent que l'appelant n'a pas été en mesure de justifier du prêt qui lui permettait de réunir le montant total du prix de la vente avant le 28 février 2015 comme convenu de sorte qu'à l'expiration du délai de deux mois qui lui était imparti, elles ont estimé que la promesse de vente était devenue caduque ;

Sur les demandes en paiement de sommes d'argent à titre de dommages-intérêts, elles estiment que cette demande ne se justifie pas puisque l'appelant n'est pas en mesure d'établir un quelconque préjudice qu'il a subi ;

Dans ses conclusions en date du 26 décembre 2018, le Ministère Public a relevé que la demande en restitution de la somme de 34 402 630 FCFA formulée par l'appelant est justifiée de sorte qu'il a conclu à la reformation du jugement sur ce point ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu et conclu, il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de Monsieur OUEDRAOGO PATE ayant été initié dans les formes et délais légaux, il y a lieu de le recevoir ;

Au fond

Il est constant comme résultant des productions qu'une promesse de vente ferme, définitive et irrévocable en date des 16 et 31 décembre 2014 a été conclue entre Monsieur OUEDRAOGO PATE et Mesdames AKE APO SIMONE et AKE CHIDJE ODETTE au terme de laquelle, celles-ci se sont engagées à lui céder une cour commune comprenant des logements à usage d'habitation bâtie sur une superficie de 800 m² située à Abidjan Treichville Rue 11 Avenue 17 au prix de 140 000 000 FCFA ;

Il n'est pas non contesté que ladite promesse de vente est devenue caduque parce que Monsieur OUEDRAOGO PATE n'a pas été en mesure de justifier du prêt qui lui aurait permis d'acquérir l'immeuble dans le délai de deux mois qui lui était imparti ;



Ainsi, la promesse de vente de l'immeuble valablement formée entre les parties litigantes est devenue caduque parce que l'un de ses éléments essentiels a disparu de sorte qu'il y a lieu à restitution des sommes perçues dans le cadre de cette transaction par les intimées ;

Les parties étant ainsi contraires dans leurs déclarations, il y a lieu de surseoir à statuer quant au fond et d'ordonner avant dire droit, une mise en état à l'effet de déterminer le montant de l'acompte effectué par Monsieur OUEDRAOGO PATE ainsi que les sommes d'argent exactement perçues par chacune des intimées à la suite de la promesse de vente des 16 et 31 décembre 2014 portant sur une cour commune comprenant des logements à usage d'habitation bâtie sur une superficie de 800 m² située à Abidjan Treichville Rue 11 Avenue 17 ;

Sur les dépens

L'instance étant encore pendante, il y a lieu de réserver les dépens ;

Par ces motifs

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

En la forme

Déclare Monsieur OUEDRAOGO PATE recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°241 rendue le 13 juillet 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Au fond

Sursoit à statuer ;

Avant-dire-droit, ordonne une mise en état aux fins spécifiées dans les motifs ;

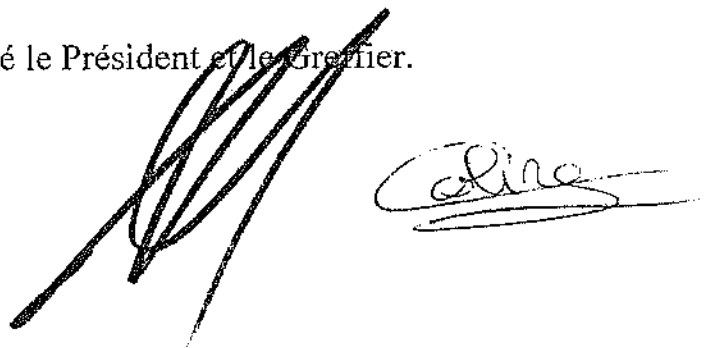
Désigne pour y procéder, Monsieur OULAI LUCIEN, Magistrat, Conseiller au siège de cette Cour ;

Lui impartit un délai de 30 jours pour le dépôt de son rapport de mise en état ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 19 Avril 2019 ; Réserve le dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

The block contains two handwritten signatures. The signature on the left is a large, bold, and somewhat abstract scribble in black ink. The signature on the right is more legible, appearing to be the name 'Coline' written in a cursive script, followed by a horizontal line.

