

Y.Y
N°287
DU 12/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

KRAMO SIMPLICE
KOUAKOU
(Me KOFFI ADJOUA A)

C/

KINIMO ASSIE ELIANE
MAURICETTE EPSE
AHOUNE
AHOUNE GODI ANGE
LIONEL
(SCPA KONE-N'GUESSAN)



GROSSE
EXPEDITION
Délivrée, le 19/6/19
à.....

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

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

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 12 mars 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi douze mars deux mil dix neuf à laquelle siégeaient :

Madame GILBERNAIR B. JUDITH Président de Chambre, **PRESIDENT** ;

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et Madame KAMAGATE NINA Née AMOATTA, Conseillers à la Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de Maître YAO AFFOUEt YOLANDE épouse DOHOULOU, Attachée des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur : KRAMO SIMPLICE KOUAKOU, né le 20 septembre 1975 à Vavoua, Notaire, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Abidjan;

APPELANT :

Représenté et concluant par maître KOFFI ADJOUA A, avocat à la cour, son conseil;

D'UNE PART ;

Et :

Madame : KINIMO ASSIE ELIANE MAURICETTE EPSE AHOUNE,née le 22 septembre 1984 à Koumassi, Aditeur Financier, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Djibouti, 10 place Lagarde, 10 BP 88 Djibouti ;

Monsieur : AHOUNE GODI ANGE LIONEL,né le 08 mars 1984 à Cocody, cadre de Banque, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Djibouti, 10 place Lagarde BP 88 Djibouti ;

INTIMES ;

Représenté et concluant par la SCPA KONE-N'GUESSAN, avocat à la cour, son 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 l'ordonnance n° 2808 en date du 06 juin 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 12 octobre 2018, maître KOFFI ADJOUA A, conseil de monsieur KRAMO SIMPLICE KOUAKOU a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncé et a, par le même exploit assigné madame KINIMO ASSIE ELIANE MAURICETTE EPSE AHOUNE et autre, à

comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 23 octobre 2018 pour entendre confirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1538 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 20 novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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 12 mars 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 12 mars 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, prétentions et moyens des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS-PROCÉDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 12 octobre 2018, monsieur KRAMO Simplice Kouakou a relevé appel de l'ordonnance N° 2808 rendue le 06 juin 2018 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan, ordonnance signifiée le 05 octobre 2018, qui a ordonné qu'il accomplisse les formalités de mutation d'une villa au profit des nommés KINIMO Assié Eliane-Mauricette épouse AHOUNE et AHOUNE Godi Ange Lionel dénommés époux AHOUNE ;

Il ressort de la décision attaquée que par exploit en date du 23 avril 2018, les époux AHOUNE ont attrait maître KOUAKOU Simplice par devant le juge des référés du Tribunal d'Abidjan pour voir

ordonner à ce dernier d'accomplir auprès de la conservation foncière, les formalités suivantes :

- La création du titre foncier individuel au nom de madame KINIMO Assie Eliane épouse AHOUNE, signataire de l'acte de vente du lot N°64 ilot N°7 du programme Prestige 2 NESTLE et de lotissement d'Agbassi, bloc 3 dans la commune de Bingerville, d'une superficie de 300 m², à distraire par voie de morcellement du titre foncier N°205 647 de la circonscription foncière de Bingerville ;
- La publication dudit titre foncier au livre foncier ;

L'établissement et la remise à madame KINIMO Assie Eliane du certificat de propriété de mutation foncière portant sur le lot N°64 ilot N°07 du programme Prestige 2 NESTLE et du lotissement d'Agbassi, bloc 3, dans la commune de Bingerville, d'une superficie de 300 m², à distraire par voie de morcellement du titre foncier N°205 647 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Au soutien de leur action, les époux AHOUNE exposent qu'ils ont conclu un contrat de réservation avec la Société ivoirienne de construction et de services dite SICS, portant sur une villa formant le lot 96 ilot 13 de l'opération immobilière dénommée Prestige 2 FIRCA ;

Ils expliquent qu'avec leur consentement, leur réservation a été transférée sur le lot 64 ilot 07 de l'opération 2-privé, puis ils ont par la suite décidé d'acheter en l'état, ladite villa, vu que la SICS n'évoluait pas dans la construction ;

Ils font savoir qu'ils ont conclu avec SICS par devant le notaire, Maître KRAMO Simplice Kouakou, le contrat de vente les 23 mai et 06 avril 2017, portant sur cette villa ;

Ils signalent cependant, avoir été interpellés malgré leur droit de propriété sur le lot N° 64 ilot 07, dans le courant du mois de décembre 2017 par le nommé AMANY se prétendant propriétaire de la même villa en vertu d'un contrat de réservation ;

Ils déclarent avoir été surpris de recevoir un courrier de maître KOUAKOU Kramo Simplice les informant qu'il entend procéder à un acte rectificatif du contrat de vente conclu avec la SICS aux motifs que leur réservation portait sur le lot 64 A et que le lot 64 a été réservé par monsieur AMANY Kanga Yves ;

Ils soutiennent que la vente conclue à leur profit est parfaite, qu'ils ont payé au notaire ses honoraires, raison pour laquelle il doit accomplir toutes les formalités de mutation de leur maison ;

Pour sa part, maître KRAMO Simplice Kouakou tout en reconnaissant avoir rédigé l'acte de vente, fait valoir que la maison acheté par les époux AHOUNE porte sur le lot N° 64 A ilot 07, le lot N° 64 ilot 07 ayant été réservé par monsieur AMANY Kanga Yves ;

Il estime qu'il y a une erreur et qu'un acte rectificatif doit être rédigé et transmis à la Conservation foncière ;

Le Juge des référés, pour statuer comme il l'a fait, a retenu que la vente portant sur le lot 64 ilot 07 étant parfaite, le notaire ne peut se soustraire à son obligation de poursuivre les formalités de mutation dudit bien au nom des époux AHOUNE, motifs pris de ce qu'une tierce personne aurait réservé ladite villa ;

En cause d'appel, KRAMO Simplice Kouakou, par le canal de son conseil Maître KOFFI Adjoua Anne-Dominique, soutient que la création du titre foncier individuel et sa publication au livre foncier ne relèvent pas de la compétence du notaire et qu'il ne peut être contraint à accomplir des actes qui ne relèvent pas de sa compétence, ni être tenu pour responsable des lenteurs de l'administration ;

Il signale en outre qu'il ne pourra remettre à madame KINIMO le certificat de propriété de mutation que lorsqu'il aura lui-même obtenu ce certificat de mutation de la conservation foncière ;

Il précise que ces formalités sont accomplies par monsieur le Conservateur de la propriété foncière qui s'exécute à la demande des parties intéressées ;

Il fait savoir qu'il a par courrier en date du 24 mai 2017 accompagné des pièces nécessaires, saisi le Conservateur de la propriété foncière de Bingerville pour l'accomplissement des formalités susdites ;

Il estime n'avoir pas failli à sa mission puisqu'il a après, la rédaction de l'acte de vente, saisi la conservation foncière pour l'accomplissement des formalités et le juge des référés en lui ordonnant de créer le titre foncier individuel et sa publication au

livre foncier, a méconnu la procédure administrative pour l'obtention des titres de propriétés en matière foncière, justifiant ainsi l'infirmation de sa décision;

Il affirme également que l'infirmation de l'ordonnance attaquée s'impose dans la mesure où le juge des référés lui a ordonné de créer le titre foncier et sa publication au livre foncier sur le lot N°64 ilot 07 du programme PRESTGE 2 NESTLE alors que ce lot est celui de monsieur AMANY ;

Il précise que les époux AHOUNE n'ont réservé que le lot 64 A ilot 07 ainsi qu'il résulte du courrier de confirmation de lot du 16 janvier 2018 du promoteur immobilier SICS leur notifiant l'erreur survenue sur le lot N°64 ;

Il souligne que le titre foncier ne pourra pas être créé en leur nom par l'administration du fait de l'erreur survenue sur le lot, d'où la nécessité de procéder à un acte rectificatif par le notaire ;

Par les écritures de la SCPA Koné- N'guessan- Kignelman, leur conseil, les époux AHOUNE soulèvent l'irrecevabilité de l'appel pour cause de nullité de l'acte d'appel, au motif que cet acte a été signifié à Abidjan par un Clerc d'Huissier assermenté exerçant dans le ressort territorial du Tribunal de première instance de Korhogo ;

Au fond, ils sollicitent la confirmation de l'ordonnance critiquée. Ils font valoir, que ladite ordonnance fait injonction au Notaire de suivre l'évolution de leur dossier auprès de l'Administration foncière pour leur permettre d'obtenir un titre foncier sur le lot 64 ilot 07 qu'ils ont régulièrement acheté comme il résulte de l'acte de vente définitive qu'il a lui-même dressé ;

Ils reprochent à l'appelant d'avoir le 20 juin 2017, adressé un courrier à la Conservation Foncière de Bingerville pour lui demander de suspendre toute procédure concernant leur lot alors que le problème invoqué à l'appui de cette suspension a été déjà résolu et monsieur KRAMO Simplice n'a accompli les formalités pour demander à la conservation foncière de Bingerville de reprendre le traitement de leur dossier ;

Ils en déduisent qu'il a pris fait et cause pour monsieur AMANY Kanga, ce qui explique sa résistance alors qu'il n'ignore pas qu'ils ont conclu un contrat de vente portant sur le lot N°64 ilot N°7 et qu'ils ne sont plus au stade de la réservation ;

Ils demandent à la Cour, au cas où elle retenait qu'il ne revenait pas à l'appelant d'accomplir les formalités mises à sa charge dans l'ordonnance critiquée, qu'elle lui ordonne de reprendre les formalités qu'il a entrepris auprès de la conservation foncière de Bingerville en vue d'obtenir un titre foncier individuel au nom de madame KINIMO Assié Aliane portant sur le lot N°64 ilot 7 de l'opération Prestige 2 NESTELE du lotissement d'AGBASSI, bloc 3 ;

Ils versent au dossier plusieurs pièces ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le moyen tiré de la nullité de l'exploit d'appel et de l'irrecevabilité de l'appel

Les intimés soulèvent la nullité de l'exploit d'appel en date du 12 octobre 2018 au motif qu'il a été servi par un clerc assermenté compétent pour instrumenter, que dans le ressort du Tribunal de Korhogo et, partant, l'irrecevabilité de l'appel ;

Aux termes de l'article 4 alinéa 2 de la loi 97-514 du 04 septembre 1997 portant statut des Huissiers de justice de Côte d'Ivoire, les Huissiers de justice exercent leurs activités sur toute l'étendue du territoire national ;

L'article 11 de la même loi précise que les clercs assermentés sont compétents pour instrumenter dans le ressort de la juridiction à laquelle ils appartiennent ;

Les intimés affirment que l'exploit a été servi par un clerc incomptént mais ne rapportent pas la preuve de leurs allégations ;

La simple production de la photocopie de la carte professionnelle de monsieur TOURE Miyomignou, clerc de maître TOURE Katia, l'huissier instrumentaire, nommé près le Cour d'Appel de Bouaké ne saurait justifier que l'exploit a été servi par ce dernier ;

Aucune mention n'a été portée sur l'exploit critiqué, s'agissant de la qualité de la personne qui a notifié l'appel aux intimés, ledit exploit portant le cachet de maître TOURE Katia, dont la qualité d'huissier n'est pas contestée ;

Il sied de dire que l'exploit a été régulièrement servi et de recevoir l'appel de maître KRAMO Simplice intervenu dans les forme et délai de la loi;

Sur le caractère de la décision

Les parties ont conclu ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Au fond

Sur le bien-fondé de la demande des époux AHOUNE

Il résulte des déclarations concordantes des parties que par acte notarié en date des 06 avril et 23 mai 2017, la Société ivoirienne de construction et de services dite SICS a vendu définitivement aux époux AHOUNE une parcelle de terrain bâtie formant le lot 64 ilot 07 du programme Prestige 2 du lotissement d'Agbassi bloc3 dans la commune de BINGERVILLE, d'une contenance de 300 m², différent du lot 64 A ilot 07 ;

Madame KINIMO Assic qui par l'acte notarié est devenue propriétaire de l'immeuble vendu, est fondée à exiger du notaire, le suivi des formalités de mutation auprès de l'Administration foncière, surtout qu'il a affirmé dans son acte d'appel, avoir, après la rédaction de l'acte de vente, saisi la Conservation foncière pour l'accomplissement de ces formalités ;

S'il est vrai que conformément à la procédure administrative, la création du titre foncier individuel et sa publication au livre foncier relève de la compétence de l'administration, force est de reconnaître que les documents pour l'accomplissement de ces formalités lui sont transmis par le notaire qui, par son acte a authentifié la vente ;

Il revient donc à maître KRAMO Simplice Kouakou, comme l'a ordonné le juge des référés, d'accomplir toutes les formalités nécessaires afin de permettre au Conservateur de la Propriété foncière de délivrer au nom de madame KINIMO Assie Eliane, les différents titres visés dans l'ordonnance attaquée ;
Il sied en conséquence de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Maître KRAMO Simplice Kouakou succombe à l'instance ;

Il convient de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare maître KRAMO Simplice Kouakou recevable en son appel relevé de l'ordonnance N° 2808 rendue le 06 juin 2018 par le Juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

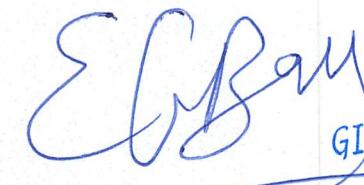
L'en déboute ;

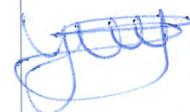
Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Met les dépens de l'instance à la charge de maître KRAMO Simplice ;

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.


GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan


N° 00282813

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 21 MAI 2019
REGISTRE A.J Vol..... 45 F°
N° 825 Bord..... 815 / 180
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre


100.00 14.5
TAEU
REGISTRATION
RECEIVED
7/1/1983
BOSTON PUBLIC LIBRARIES
REFERENCE DEPT.
LIBRARY OF CONGRESS
101 E. CHAMBERS ST.
PHILADELPHIA, PA 19106

100.00 14.5
TAEU
REGISTRATION
RECEIVED
7/1/1983
BOSTON PUBLIC LIBRARIES
REFERENCE DEPT.
LIBRARY OF CONGRESS
101 E. CHAMBERS ST.
PHILADELPHIA, PA 19106