

G/S
N° 397 CIV/19
DU 21-06-2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
CHAMBRE
PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

Mme TAYOU YENGO
ESTHER

(SCPA AKRE & KOUYATE,
Me VIEIRA GEORGES
PATRICK)

C/

1-M. COULIBALY
MAMADOU *GROSSE*
(Me ORE & ASSOCIES)

2-Maître VERONIQUE L.
KOUTOUAN MEITE

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

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 21 JUIN 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 et un Juin deux mil dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,
Monsieur **KOUADIO CHARLES WINNER** et Monsieur
DANHOUE GOGOUE ACHILLE, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,
Avec l'assistance de Maître **KOFFI TANGUY**, Greffier,
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : Madame **TAYOU YENGO ESTHER**, née le 314 Mai 1949 à YAOUNDE (CAMEROUN), de nationalité Française, ex-hôtesse de l'air, demeurant à 26, Impasse Robert Tatin, 91150 Etampes (France) ;

APPELANTE

Représentée et concluant par la SCPA AKRE et KOUYATE et Me VIEIRA Georges Patrick, Avocats à la Cour, ses conseils ;

D'UNE PART

ET : 1) Monsieur **COULIBALY MAMADOU**, né le 13 Mai 1961 à Treichville, de nationalité Française, Consultant, demeurant à Abidjan Williamsville, 02 BP 506 Abidjan 02 ;

2) Maître **VERONIQUE L. KOUTOUAN-MEITE**, Notaire à Abidjan, y demeurant, 14 Rue du Commerce, immeuble AULIER IXORA face au GROUPAMA au Plateau, BP 21 Abidjan Cedex 1, Tél : 20 32 74 74, Fax : 20 32 75 75 ;

INTIMES

Représentés et concluant par Maître ORE et Associés, Avocats à la Cour, son conseil ;

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

08 NOV 2019



**GROSSE
EXPEDITION**
Délivré le 15/07/2020
à Coulibaly Mamadou

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° 618/CIV 3è F du 22 Mai 2017 enregistré à Abidjan le 09 Juin 2017 (reçu : dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 27 Février 2018, dame TAYOU YENGO ESTHER a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné M. COULIBALY MAMADOU et une autre à comparaître devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 23 Mars 2018 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, les causes ont été inscrites au Rôle Général du Greffe de la Cour sous les RG N° 460/18 et RG N° 500/18 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 15 Février 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué a requis qu'il plaise à la Cour déclarer madame TAYOU YENGO ESTHER recevable en son appel ; l'y dire mal fondée ; confirmer le jugement attaqué ; la condamner aux dépens ;

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 21 Juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 21 Juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier, notamment :

-le premier appel du 05 mars 2018 de dame TAYOU YENGO ESTHER ;

-le second appel du 27 février 2018 de dame TAYOU YENGO ESTHER;

Vu les conclusions écrites provisoire du Ministère Public du 11 octobre 2018 ;

Vu la jonction des causes RG N°460/18 & RG N°500/18 ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 28 mars 2019 du Ministère Public tendant à la confirmation du jugement attaqué ;

Oui les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSÉ DU LITIGE:

Par acte notarié du 25 janvier 2005 conclu en l'étude de Maître Véronique KOUTOUAN MEITE, Notaire à Abidjan, madame TAYOU YENGO ESTHER a **céde sous conditions suspensives** à monsieur COULIBALY MAMADOU, la parcelle de terrain urbain bâtie (villa duplex), sise à Cocody II Plateaux 7^{ème} Tranche, formant le lot 3198 îlot 2305, objet du Titre Foncier N°68.185 de Bingerville ;

Par courrier du 31 août 2005, le Ministre de l'Economie et des Finances informait, les Notaires que l'autorisation préalable **ne devrait pas être requise** pour les ventes d'immeuble situés dans un périmètre ayant déjà fait l'objet d'un plan d'urbanisme régulièrement approuvé et publié, notamment pour la parcelle de terrain urbain bâtie, objet de la vente;

Ce fut en une telle occurrence, que monsieur AKISSI ADOMON GILBERT, Clerc de Notaire a comparu le 10 août 2007, par devant Maître Véronique L. KOUTOUAN MEITE, Notaire à Abidjan, pour établir un ACTE RECTIFICATIF DE VENTE dans lequel il déclarait que les conditions suspensives **étaient sans effet** et la cession du 25 janvier 2005 **ferme et définitive** ;

Ce fut également en une telle occurrence, que monsieur COULIBALY MAMADOU, cessionnaire, obtint le 03 octobre 2007, la délivrance d'un certificat de propriété;

PROCEDURE DE PREMIERE INSTANCE :

Excipant dix (10) années plus tard, de la non réalisation des conditions suspensives, madame TAYOU YENGO ESTHER a assigné le **25 août 2015**, COULIBALY MAMADOU, par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan à l'effet d'entendre :

- Constaté la défaillance des conditions suspensives contenues dans la promesse notariée de vente du 15 janvier 2005;
- Dire et juger que la vente n'a jamais existé ;

- Ordonner les restitutions nécessaires ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- Mettre les dépens à la charge du défendeur ;

Vidant sa saisine, par **jugement civil contradictoirement N°618 du 22 mai 2017** le Tribunal a débouté dame TAYOU YENGOU ESTHER de toutes ses prétentions ;

PROCEDURE D'APPEL

Sollicitant l'infirmité dudit jugement attaqué sus référencé dame TAYOU YENGO ESTHER a relevé appel par :

-un premier acte d'huissier de justice du 27 février 2018 comportant ajournement au 23 mars 2018, de la SCPA AKRE & KOUYATE, Avocat (RG N°500/18);

-un second acte d'huissier de justice du 05 mars 2018 comportant ajournement au 20 mars 2018, de maître VIEIRA GEORGE PATRICK, Avocat (RG N°460/18);

Pour une bonne administration de la justice, la jonction des deux (02) appels a été ordonnée, comme sollicitée par monsieur COULIBALY MAMADOU ;

Au soutien de son appel, dame TAYOU YENGO ESTELLE expose que toutes les conditions suspensives devaient être remplies au plus tard dans **un délai de douze (12) mois**, à compter de ce jour, sauf prorogation expresse ou tacite décidée d'un commun accord entre les parties. A défaut, la vente devait être considérée comme n'ayant jamais existé sans indemnité, qu'elle soit, de part et d'autre ;

Elle affirme que les conditions suspensives de la vente de sa villa conclue le 25 janvier 2005 avec monsieur COULIBALY MAMADOU n'ont pas été réalisées à la date du 27 janvier 2006, correspondant à l'expiration du délai de douze mois, convenu entre les parties;

Aussi, conclut-elle à l'irrégularité de l'acte rectificatif de vente du 10 août 2007-valant constat de la réalisation des conditions suspensives en ce que :

- ledit acte est intervenu plus d'une année après le 27 janvier 2006 ;
- elle n'a pas donné mandat au Clerc de Notaire ;
- elle n'a jamais donné son autorisation à la prorogation des conditions suspensives ;



A défaut de prorogation, soutient-elle, l'acte notarié de vente du 25 janvier 2005 devait être considéré comme n'ayant jamais existé à la date du 25 janvier 2006 à minuit ;

Ni le Notaire Instrumentaire, ni son Clerc, affirme-t-elle, ne disposait d'un pouvoir pour déclarer que la condition suspensive était sans effet, et la vente définitive ;

Elle reproche aux premiers juges de l'avoir débouté alors que la loi n°62-253 du 31 juillet 1962 n'a jamais mis à la seule charge du vendeur, l'obtention de l'autorisation ministérielle de vente ;

Selon elle, la charge de l'accomplissement de la condition suspensive incombait en l'espèce à Maître Véronique L KOUTOUAN MEITE, Notaire à Abidjan au Notaire d'autant que les parties lui avaient donné pouvoir pour réaliser toutes les formalités nécessaires à la conclusion définitive de la vente ;

C'est donc à tort, estime-t-elle, que les juges d'instance ont conclu à une inaction de sa part, ayant empêché la réalisation des conditions suspensives ;

Invoquant plutôt le bénéfice des dispositions de l'article 1176 du code civil, elle entend voir la Cour, constater la défaillance de la condition suspensive et partant infirmer le jugement attaqué, en toutes ses dispositions ;

En réplique, monsieur COULIBALY MAMADOU conclut au débouté de l'appel de madame TAYOU TENGO ESTHER d'autant que le certificat de propriété à lui délivré le 03 octobre 2007 n'a pas été rapporté ;

Il indique que la réalisation des conditions suspensives était à la charge de la venderesse, de sorte que c'est à bon droit, que les premiers juges ont constaté l'inaction de celle-ci et partant fait, application des dispositions de l'article 1178 du code civil ;

En ayant encaissé le prix de vente et initié onze années plus tard une procédure en annulation de la vente, estime-t-il, dame TAYOU YENGO ESTHER fait preuve d'une mauvaise foi ;

Aussi, entend-il voir la Cour, confirmer le jugement attaqué ;

Le Ministère Public conclut au débouté de l'appel de dame TAYOU YENGO ESTHER et partant à la confirmation du jugement entrepris ;



SUR CE

EN LA FORME

- SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Monsieur COULIBALY MAMADOU ayant eu connaissance de la procédure, il sied de statuer contradictoirement ;

- SUR LA JONCTION DES APPELS

Les appels des 05 mars 2018 et 27 janvier 2018 enregistrés au Rôle Général sous les numéros 406/18 et 500/18 ayant fait l'objet de jonction, il convient de s'y rapporter ;

SUR LA RECEVABILITE DES DEUX (02) APPELS

Il n'est pas contesté par madame TAYOU TENGO ESTHER que les deux (02) appels par elle relevés les 27 février et 05 mars 2018, tendent à la même finalité, à savoir, l'infirmité de la décision entreprise ;

Or, en l'absence d'intérêt nouveau à agir ou (à former deux fois appel), le second appel demeure irrecevable tant que la caducité du premier n'a pas été prononcé ;

D'où il suit qu'il y a lieu de déclarer irrecevable, le second appel du 05 mars 2018, pour défaut d'intérêt à agir, et de recevoir le premier appel du 27 février 2018, comme régulièrement interjeté ;

AU FOND

- SUR LE MERITE DE L'APPEL

En matière de vente immobilière, les obligations de délivrance et de garantie mises à la charge du **vendeur**, ne peuvent valablement être réalisées par le cédant, qu'autant qu'il est muni de toutes les pièces administratives cristallisant d'une part, sa qualité de propriétaire du bien immobilier et l'autorisant d'autre part, à vendre ;

Il faut en déduire que l'autorisation ministérielle, requise en l'espèce, comme condition suspensive principale, était à la charge de dame TAYOU YENGO, venderesse alors et surtout qu'aucune stipulation de l'acte notarié de vente du 25 janvier 2005 n'a mis cette obligation à la charge de l'acquéreur ;

Dans ces conditions, dame TAYOU YENGO ne peut pas imputer à monsieur COULIBALY MAMADOU, la non réalisation des conditions suspensives;

C'est donc à bon droit, que les premiers juges ont conclu à une inertie fautive, aux torts exclusifs de dame TAYOU YENGO ;

De plus, dame TAYOU TENGU ne conteste pas sérieusement qu'elle a donné pouvoir à TOUT CLERC, de Maitre Véronique L KOUTOUAN MEITE, Notaire à Abidjan pour constater la réalisation de la condition suspensive d'autant que les termes de l'acte notarié litigieux, comporte bel et bien mention d'un tel pouvoir donné par celle-ci;

Or, il résulte des précédents développements qu'aucun délai conventionnel n'a été violé par monsieur COULIBALY MAMADOU, acquéreur, permettant de conclure à l'irrégularité de l'acte RECTIFICATIF DE VENTE valant constatation de la réalisation des conditions suspensives ;

D'où il suit qu'il y a lieu de déclarer mal fondé, l'appel de dame TAYOU YENGO, et partant de confirmer le jugement attaqué, en toutes ses dispositions ;

- SUR LES DEPENS

Madame TAYOU YENGO ESTHER succombant, il convient de lui faire supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

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

Vu la jonction des causes d'appel, enregistrés au Rôle Général sous les numéros 460/18 et 500/18 ;

EN LA FORME

-Déclare irrecevable le second appel du 05 mars 2018;



-Déclare cependant, recevable le premier appel du 27 février 2018 de dame TAYOU YENGO ESTHER;

AU FOND

-L'y dit cependant mal fondé;

-L'en déboute ;

-Confirme le jugement attaqué n°618 du 22 mai 2017, en toutes ses dispositions;

-Condamne dame TAYOU YENGO ESTHER aux dépens;

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

Et ont signé le Président et le Greffier./.

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003



Droit ~~Fixe~~ % x 24 000
Hors Délai.....
Reçu la somme de Vingt quatre mille francs
Quittance n° 0339788 et.....
Enregistré le 31 DEC 2019
Registre Vol. 45 Folio 96 Bord 689 / 2004/36

Le Receveur

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

Le Conservateur

