

06/02/20
COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 26 JUILLET 2019

G.P.

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
N°971/2019
DU 26/07/2019
R.G. N°1944/2017
R.G. N°1928/2017

AFFAIRE:

1-BUREAU NATIONAL
D'ETUDE TECHNIQUE ET
DE DEVELOPPEMENT
(B.N.E.T.D.)
(Me THOMAS N'DRI)
2-Maître BALLO-TOURE
KARIDJA
(SCPA SAKHO-YAPOBI-
FOFANA)

C/

1-Monsieur PAUL
NIOBLE
2-Madame OGLINNAN
LEA OUATTARA EPOUSE
NIOBLE
(SCPA KLEMET-
SAWADOGO-KOUADIO)
3-SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE LES KAP
dite SCI les KAP
(Cabinet DAKO & GUEU)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-six juillet deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

-Madame TIENDAGA GISELE, Président de Chambre, Président ;

-Messieurs KOUAME GEORGES et TOURE MAMADOU, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GOURE BI ZAOULI PATRICE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

1-Le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD), Société d'Etat au Capital de 2.000.000.000 FCFA sis à Abidjan Cocody boulevard HASSAN II, 04 B.P. 945 Abidjan 04, représenté par Monsieur KINAPARA COULIBALY, Directeur Général ;

Représenté et concluant par Maître THOMAS N'DRI, Avocat à la Cour, y demeurant, Cocody Lycée Technique, 198 logements, immeuble n°1, appartement n°2, 09 B.P. 2726 Abidjan 09, Tél : 22 44 22 00 ;

2-Maître BALLO-TOURE KARIDJA, Notaire ayant son Etude à Abidjan Cocody II Plateaux, Saint JACQUES, Rue J22, Villa 462, B.P. 52 Post Entreprises Abidjan Cidex 1 ;

Représentée et concluant par la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats à la Cour, y demeurant 118, Rue PITOT, Cocody Danga, 08 B.P. 1933 Abidjan 08, Tél : 22 48 37 57/22 44 91 84, Fax:22 44 91 83/22 44 05 79, e-mail :infos@scpa-sakho.net;

APPELANTS ;
D'UNE PART ;



GROSSE
EXPEDITION
Delivrée, le 13/02/2020
à SCPA KLEMET SAWADOGO
(KOUADIO)

Et :

1°)-Monsieur PAUL NIOBLE, né le 1^{er} mai 1970 à Kakueoua, de nationalité ivoirienne, Administrateur des Services Financiers, demeurant à Cocody Riviera Palmeraie, 09 B.P. 1551 Abidjan 09 ;

2°)-Madame OGLINNAN LEA OUATTARA EPOUSE NIOBLE, née le 08 mars 1966 à Adjamé, Administrateur des Services Financiers, demeurant à Cocody Riviera Palmeraie, 09 B.P. 1551 Abidjan 09 ;

Représentés et concluant par la SCPA KLEMET-SAWADOGO-KOUADIO, Avocats à la Cour, y demeurant, Cocody Avenue JACQUES AKA, Villa la Médecine, 08 B.P. 118 Abidjan 08, Tél : 22 40 06 00 ;

3-La Société Civile Immobilière les KAP dite SCI les KAP, au Capital de 1.000.000 FCFA dont le siège social est à Abidjan-Cocody Djorogobité, 09 B.P. 142 Abidjan 09, représenté Monsieur HAZOUME CLEMENT ESKIL, son Directeur Général ;

Représentée et concluant par le Cabinet DAKO & GUEU, Avocats à la Cour, Cocody Cité des ARTS ? 323 logements, Rue des Bijoutiers, près de l'Eglise UEESO, derrière la pharmacie COMOE, face Groupe EDHEC, immeuble C, Escalier C, appartement n°1, 28 B.P. 80 Abidjan 28, Tél : 22 44 60 32 ;

INTIMES ;

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 civil contradictoire n°707 CIV 3F du 22/05/2017, enregistré à Abidjan-Plateau (Reçu : 18.000FCFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

D'une part, par exploit d'appel en date du 02 novembre 2017, **LE BUREAU NATIONAL D'ETUDES TECHNIQUES ET DE DEVELOPPEMENT (BNETD)** a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Monsieur PAUL NIOBLE, Madame OGLINNAN LEA OUATTARA EPOUSE NIOBLE, La Société Civile Immobilière les KAP dite SCI les KAP** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 08

α

décembre 2017 pour entendre infirmer en toutes ses dispositions ledit jugement et le reformer en mettant hors de cause, le **BNETD** ;

D'autre part, par exploit d'appel en date du 06 novembre 2017, **Maître BALLO-TOURE KARIDJA** a interjeté appel contre le même jugement et a, par le même exploit assigné **Monsieur PAUL NIOBLE, Madame OGLINNAN LEA OUATTARA EPOUSE NIOBLE et le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD)** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 08 décembre 2017 pour entendre infirmer en toutes ses dispositions ledit jugement ;

Sur ces assignations, les causes ont été inscrites au Rôle Général du Greffe de la Cour sous les numéros 1944 et 1928 de l'année 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, les causes, après plusieurs renvois pour échanges d'écritures et divers autres motifs, furent ensuite retenues puis la Cour a ordonné la jonction des procédures R.G. n°1928/2017 et R.G. n°1944/2017 pour une bonne administration de la justice ; Cette formalité accomplie, la nouvelle cause, après d'autres renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites ;

Le Ministère Public a déposé ses conclusions écrites ;

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 cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 26 juillet 2019 ;

Advenue ladite date du 26 juillet 2019, la cour, vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit:

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Vu les conclusions du Ministère Public ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 02 novembre 2017, le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement dit BNETD a attiré monsieur Paul NIOBLE, madame OGLINNAN LEA OUATTARA épouse NIOBLE, la Société Civile Immobilière les KAP, et maître BALLO-TOURE KARIDJA devant la juridiction de ce siège pour relever appel du jugement N° 707 CIV 3F rendu le 22 mai 2017 par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

« Déclare Paul NIOBLE et OGLINNAN LEA OUATTARA épouse NIOBLE recevables en leur action ;

Les y dit partiellement fondés ;

Dit n'y avoir lieu à une mise en état en la présente cause ;

Prononce la résolution du contrat de vente liant les parties ;

Ordonne à la Société Civile Immobilière les KAP, le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement dit BNETD et maître TOURE-BALLO au remboursement solidaire de la somme de 15.160.000 FCFA versée au titre de l'acquisition des deux terrains urbains non bâtis, faisant l'objet des lots 195 et 197 de l'îlot 19 d'une superficie de 540 M² chacun ;

Condamne les défendeurs à payer solidairement à Paul NIOBLE et OGLINNAN LEA OUATTARA épouse NIOBLE la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Les déboute du surplus de leur demande ;

Met les dépens à la charge de la Société Civile Immobilière les KAP dite SCI LES KAP, le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement dit BNETD et maître TOURE-BALLO. » ;

Par un autre exploit du 06 novembre 2017, maître BALLO-TOURE Karidja a attiré monsieur Paul NIOBLE, madame OGLINNAN LEA OUATTARA épouse NIOBLE et le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement dit BNETD devant la juridiction pour relever appel du jugement précité ;

Les deux affaires objets des procédures RG n°1928/17 et RG n°1944/17 étant connexes, la Cour d'Appel de ce siège a ordonné leur jonction pour une bonne administration de la justice ;

Le BNETD explique que par acte notarié du 23 juin 2010, les époux NIOBLE ont acquis deux terrains s à Djorogobité 1 dans la commune de Cocody ;

Il poursuit en disant que le prix d'achat des lots a été entièrement payé à la comptabilité de maître BALLO-TOURE la notaire chargée de formaliser la vente ;

✓

Le BNETD relate qu'alors qu'il n'a reçu aucune somme d'argent dans cette transaction immobilière, il a été assigné par les acquéreurs devant le tribunal afin de voir constater la résolution de la vente intervenue entre les époux NIOBLE, le SCI LES KAP et le BNETD et de le voir condamner solidairement au remboursement des fonds perçus et à des dommages et intérêts ;

Le juge saisi ayant rendu la décision précitée, il fait appel de ce jugement ;

Le BNETD soutient qu'il a été condamné à payer diverses sommes d'argent alors qu'il n'a commis aucune faute résultant d'une obligation contractuelle ;

En effet selon l'appelant, il n'est pas propriétaire des parcelles vendues et n'a perçu aucun fond à l'issue de la transaction, et cela est reconnu par les époux NIOBLE dans leur acte d'assignation devant le tribunal ;

Pour le BNETD, c'est à tort qu'il a été impliqué dans cette procédure et il sollicite sa mise hors de cause et l'infirmer du jugement attaqué ;

Maître BALLO-TOURE Karidja explique que dans le cadre de ses activités, la SCI LES KAP a acquis une parcelle de 53.041 M² à Cocody- Djorogobité 1 objet du titre foncier N° 121.218 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Elle précise que la SCI LES KAP a cédé deux lots d'un montant de six millions quatre cent quatre vingt mille (6.480.000 F CFA) chacun aux époux NIOBLE ;

Cependant ajoute-t-elle, les formalités administratives de mutation étaient entravées par les agissements du Ministère de la Construction qui a continué de délivrer des lettres d'attribution sur ladite parcelle ;

Elle poursuit en disant que la SCI LES KAP a initié des actions en déguerpissement et en démolition contre les occupants des lots en cause et la procédure est pendante devant la Cour Suprême ;

Selon elle, c'est dans l'attente de l'issue du pourvoi que les époux NIOBLE les ont assignés devant le tribunal et le jugement dont appel a été rendu ;

Maître BALLO-TOURE soutient que c'est en vertu d'un certificat de propriété régulier que la cession a été faite aux époux NIOBLE de sorte qu'en sa qualité de notaire, elle n'a commis aucune faute dans la transaction ;

Elle ajoute que si les formalités de mutation des titres au nom des époux NIOBLE n'ont pu aboutir, se sont pour des raisons indépendantes de sa volonté dans la mesure où c'est l'administration qui est à l'origine des troubles survenues sur la parcelle ;

✕

Pour elle, la non-délivrance des titres est imputable à l'administration du ministère de la construction de sorte qu'au regard de l'article 1148 du code civil qui prescrit qu'il n'y a pas lieu à paiement de dommages et intérêts lorsque par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, c'est à tort qu'elle a été condamnée ;
Elle sollicite donc l'infirmité de la décision querellée ;

La SCI LES KAP quant à elle, expose que c'est en vain que le BNETD sollicite sa mise hors de cause au motif qu'il n'est pas propriétaire des parcelles cédées et qu'il n'a perçu aucune somme d'argent ;

Pour elle, le BNETD est partie à la convention en qualité de vendeur signataire de l'acte de vente et ne peut donc nier son implication ;

Cependant, la SCI LES KAP soutient que l'intégralité des paiements a été faite à la comptabilité de maître BALLO-TOURE et cela est affirmé par les époux NIOBLE dans leur acte d'assignation ;

Ainsi selon elle, sa condamnation solidaire avec les autres parties à la convention et plus particulièrement avec la notaire est injustifiée puisque maître BALLO-TOURE a gardé par devers elle les fonds perçus ;

La SCI LES KAP sollicite donc la réformation du jugement critiqué en vue de sa mise hors de cause ;

Les époux NIOBLE avancent que par acte notarié du 23 juin 2010, ils ont acquis entre les mains de la SCI LES KAP et du BNETD deux lots au prix unitaire de six millions quatre cent quatre vingt mille francs (6.480.000 FCFA) plus la somme de deux millions deux cent cinq mille francs (2.205.000 FCFA) au titre des frais annexes soit la somme totale de quinze millions cent soixante mille francs (15.160.000 FCFA) ;

Ils précisent qu'ils se sont acquittés de ce montant à la comptabilité de maître BALLO-TOURE la notaire instrumentaire ;

Toutefois, les époux NIOBLE indiquent qu'ils n'ont pu entrer en possession desdits terrains puisque les cédants n'ont pris aucune mesure afin d'assurer leur droit de jouissance à l'issue de la signature des contrats de vente ;

Ainsi ajoutent ils, par courrier en date du 28 septembre 2015, ils ont mis en demeure la SCI LES KAP et le BNETD avec copie à maître BALLO-TOURE d'avoir à restituer les sommes perçues tout en leur notifiant la résolution des contrats de vente ;

Face à l'inertie de leurs adversaires, ils les ont assignés devant le tribunal aux fins suscités et en paiement de

dommages et intérêts, et la juridiction saisie a rendu le jugement dont appel ;

Selon les époux NIOBLE, c'est en vain que le BNETD demande sa mise hors de cause puisqu'il apparaît clairement dans l'acte notarié de vente que la SCI LES KAP et le BNETD sont les cédants ;

En plus, le BNETD est signataire du contrat de vente par le biais de monsieur OGOU BIESSAN Félix qui a reçu délégation de pouvoir du directeur général de la structure ; Ainsi pour les époux NIOBLE, le BNETD et la SCI LES KAP avaient tous les deux obligation de mettre à leur disposition les parcelles vendues ;

Quant à maître BALLO-TOURE, les époux NIOBLE soulignent qu'elle ne peut dégager sa responsabilité dans la mesure où le prix des terrains a été entièrement versé entre ses mains ;

Dès lors pour les époux NIOBLE, c'est à bon droit que le premier juge a statué comme plus haut indiqué et ils sollicitent la confirmation du jugement critiqué ;

Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la Cour infirmer partiellement la décision attaquée ;

SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

Les appels ayant été interjetés dans les forme et délai prescrits, ils sont recevables ;

AU FOND

SUR LA MISE HORS DE CAUSE DU BNETD

Le BNETD sollicite sa mise hors de cause au motif qu'il n'est pas propriétaire des parcelles vendues et qu'il n'a perçu aucune somme d'argent à l'issue de la transaction ;

Il ressort cependant des pièces produites au dossier notamment l'acte notarié de vente en date du 23 juin 2010 que les cédants des parcelles sont la SCI LES KAP et le BNETD ;

Par ailleurs, il est écrit dans ledit acte que ces deux entités dénommées LE VENDEUR ont comparu devant la notaire;

En outre, il est exposé dans le même acte que : *« Par les présentes, la société civile immobilière LES KAP et le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD) en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en*

pareille matière, vendent en pleine propriété à monsieur NIOBLE Paul et madame OUATTARA OGLINNAN Léa, qui acceptent, la parcelle de terrain dont la désignation va suivre » ;

Il résulte donc clairement de l'acte notarié de cession que le BNETD est partie prenante à la vente surtout que la signature de son représentant figure au bas du document ;
L'authenticité de l'acte en cause n'ayant jamais été remise en question par le BNETD, il y'a lieu de dire que c'est en pure perte qu'elle tente de s'exonérer de sa responsabilité ;
Il sied dès lors, de déclarer que c'est à bon droit que le premier juge a retenu sa responsabilité ;

2- SUR LA MISE HORS DE CAUSE DE LA SCI LES KAP

La SCI LES KAP demande sa mise hors de cause au motif que le prix d'achat des lots a été payé à la comptabilité du notaire qui ne lui a reversé aucun fond issu de la transaction ;

L'analyse de l'acte notarié suscitée révèle clairement que la SCI LES KAP est l'un des propriétaires des lots cédés, et il est constant que les acquéreurs après plus de cinq ans sont dans l'impossibilité d'entrer en possession de leurs biens ;
Ainsi, le motif allégué par le vendeur selon lequel il n'a pas reçu les fonds versés par les époux NIOBLE ne peut pas prospérer surtout qu'il ne rapporte pas la preuve de ses affirmations ;

Partant, c'est à raison que le juge d'instance a retenu la responsabilité de la SCI LES KAP puisqu'elle a vendu des biens indisponibles ;

3- SUR LA MISE HORS DE CAUSE DE MAITRE BALLO-TOURE

Maître BALLO-TOURE tente de s'exonérer de sa responsabilité en invoquant la force majeure ou le cas fortuit au motif que les formalités de mutation des lots au nom des époux NIOBLE n'ont pu aboutir par la faute de l'administration ;

Il est à préciser qu'en sa qualité de notaire, elle est garante de la sécurité et de la faisabilité de la transaction ;

Or, dans son acte d'appel du 06 novembre 2017, elle mentionne : *« cependant les formalités administratives se trouvent être entravées par les agissements du ministère de la construction qui continue de délivrer sur cette parcelle des lettres d'attribution. »*



En indiquant que le Ministère «continue» de délivrer des actes sur la parcelle, cela implique que le notaire savait que le site était litigieux ou était susceptible de l'être bien que le cédant soit titulaire d'un titre de propriété ;
Ainsi, elle a failli à son obligation de conseil et de prudence vis-à-vis de ses clients de sorte que c'est à juste titre que le premier juge a retenu sa responsabilité ;

SUR LA CONDAMNATION SOLIDAIRE

La SCI LES KAP expose que n'ayant reçu aucune somme issue de la vente des lots, c'est à tort qu'elle a été condamnée solidairement au remboursement ;

Selon les dispositions de l'article 1200 du code civil : « Il y'a solidarité de la part des débiteurs, lorsqu'ils sont obligés à une même chose, de manière que chacun puisse être contraint pour la totalité, et que le paiement fait par un seul libère les autres envers le créancier. »

Il ressort de l'analyse de cet article que pour engager la responsabilité solidaire des débiteurs, il faut qu'ils soient tous soumis à la même obligation ;

En l'espèce, la SCI LES KAP et le BNETD les cédants et maître BALLO-TOURE en sa qualité de notaire instrumentaire avaient tous l'obligation de mettre à la disposition des acquéreurs les deux lots qu'ils avaient acheté ; Ce qui impliquait pour les vendeurs qu'ils étaient propriétaires exclusifs des biens vendus qu'ils pouvaient donc céder sans trouble de jouissance , et pour le notaire de faire toutes les formalités pour aboutir au transfert de propriété ; Toutes ces opérations aboutissant à la même obligation qui est la jouissance paisible des biens acquis ;

Ainsi, ces trois protagonistes n'ayant pu remplir leur part d'obligation, c'est à bon droit qu'ils ont été condamnés solidairement au remboursement des fonds et au paiement de dommages et intérêts ;

Il convient donc de confirmer le jugement attaqué ;

SUR LES DEPENS

Les appelants succombant, il y'a lieu de mettre les dépens à leurs charges ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

X

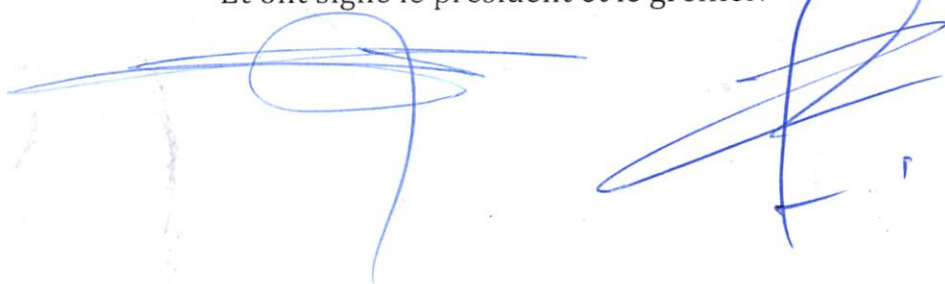
Déclare le BNETD et maître BALLO-TOURE Karidja recevables en leurs appels respectifs ;

Au fond

Les y dit mal fondés ;
Les en déboute ;
Confirme le jugement attaqué ;
Met les dépens à la charge des appelants.

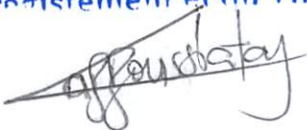
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la cour d'appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an que dessus.

Et ont signé le président et le greffier.



D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 20 JUIN 2019
REGISTRE A.J.Vol. 15 F° 12
N° 976 Bord 375/128
REÇU: Vingt quatre mille francs

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



KLEMET SAWADOGO KOUADIO SOCIETE D'AVOCATS Tél. : 22 400 600		Nom : TIEMELE Prénoms : MIAN O. EMMANUEL Né(e)le : 22 DECEMBRE 1970 A : COCODY (CIV) Nationalité : IVOIRIENNE Domicile : COCODY Profession : ASSISTANT Matricule : 0073J N° CNI : C0029 9090 90
		LE TITULAIRE <i>[Signature]</i>
LE CABINET P.C.T.R. E. Av. J. A. Abidjan, Côte d'Ivoire 08 BP 118 Abidjan 22 400 600 Tél. +225 22 400 600 Fax +225 22 400 500 Courriel : ksk@ksk-avocats.com		

Arrêt : 971/19

55.000