G/S

N° 256 CIV/19
DU 29/03/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

1-Maître KONAN ATTIN MATHIEU

2- YAO N'GUESSAN FELICIEN

(Me CHARLES KIGNIMA)

C/

Mme BEUGRE NANEBA épse KRAGBE & AUTRES (TOUS A.D de Feu KRAGBE FRANCOIS MARIE) & 01 AUTRE

(SCPA MAR BONNY-ALLEY & ASSOCIES)

19 NOV 2019

GREFFE DE LA COUR D'APPEL D'ABIDJAN

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

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 29 MARS 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 neuf mars deux mil dix neuf**, à laquelle siégeaient :

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

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur **DANHOUE GOGOUE ACHILLE**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUDA,** Greffier ;

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

ENTRE : **1-Maître KONAN ATTIN MATHIEU**, né le 20/03/1971 à Kouassi Aflékro S/P Tiébissou, Notaire à Abidjan, y demeurant à Abidjan Plateau, 6 rue Paris Village, résidence TCHEGBAO, 2è étage porte n° 6, 01 BP 11762 ;

2- Monsieur YAO N'GUESSAN FELICIEN, né le 14 décembre 1965 à Yamoussoukro, de nationalité Ivoirienne, Chimiste, demeurant à Abidjan Cocody Angré, 04 BP 1664 Abidjan 04 ;

APPELANTS

Représenté et concluant par Maître Charles KIGNIMA, Avocat à la Cour, leur conseil ;

D'UNE PART

ET: **1- Madame BEUGRE NANEBA épouse KRAGBE**, née le 25 décembre 1952 à Lauzoua, de nationalité ivoirienne, Educatrice d'internat, demeurant à Lauzoua ;

Les enfants de feu **KRAGBE FRANCOIS Marie** à savoir :

-**KRAGBE LEOPOLDINE**, née le 10/11/1972 à Treichville de nationalité ivoirienne, Administrateur civil, demeurant à Abidjan ;

-**KRAGBE Jocelyne**, née le 19/04/1981 à Divo de nationalité ivoirienne, Administrateur des services financiers, demeurant à Abidjan ;

-**KRAGBE KRAGBE Evariste Ignace**, né le 31/09/1968 à Grand-Lahou, de nationalité ivoirienne, Opérateur économique, demeurant à Abidjan ;

-**KRAGBE Louise Mireille**, née le 01/09/2000 à St Martin Tours (France), de nationalité ivoirienne, Elève, demeurant à Abidjan ;

-**KRAGBE Anne Viviane**, née le 10/05/1997 à Marcory, de nationalité ivoirienne, Elève, demeurant à Abidjan ;

Prises en la personne de leur mère, dame **KOUADIO NGUESSAN PAULINE**, née le 06/11/1965, Sociologue, demeurant à Abidjan ;

Tous ayants-droit de feu KRAGBE FRANCOIS MARIE ;

INTIMES

Représentée et concluant par la SCPA MAR BONNY-ALLEY et Associés, 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° 270 du 13 Mars 2017 enregistré à Abidjan le 04 Mai 2017 (reçu : 250.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 22 Août 2017, Le sieur Maître KONAN ATTIN MATHIEU et un autre ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le exploit assigné Mme BEUGRE NANEBA KRAGBE et autres à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 17 Novembre 2017 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° 1518 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 09 Novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 23 Mars 2018 a requis qu'il plaise à la Cour déclarer Maître KONAN ATTIN Mathieu et YAO N'GUESSAN Félicien recevables mais mal fondés en leurs appels respectivement principal et incident ; Les en débouter ; -Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ; -Condamner l'appelant principal 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 29 Mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 29 Mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit du 22 août 2017, Konan Attin Mathieu, notaire à Abidjan, a relevé appel du jugement civil contradictoire numéro 270/ CIV 3eme F rendu le 13 mars 2017 par le Tribunal de Première Instance d4abidjan qui a déclaré Mme Beugré Naneba épouse Kragbé et les ayants-droit de feu Kragbé François-Marie irrecevables en leur action en annulation de vente, mais les a dit par contre partiellement fondés en leur action en revendication de propriété, les a déclarés propriétaires de la parcelle de terrain bâtie d'une superficie de 450 m2 sise à Abidjan Dokui Sud, lot 1240, îlot 101 objet du TF n° 77 779 de la Circonscription foncière de Bingerville, ordonné en conséquence l'expulsion des lieux de Yao N'Guessan Félicien des lieux, dit que Me Konan Attin Mathieu a failli aux obligations de sa charge et l'a

condamné à payer à Mme Beugré Naneba épouse Kragbé et les ayants-droit de feu Kragbé François-Marie, la somme de 10.000.000 f CFA à titre de dommages-intérêts ;

Au soutien de son appel, Konan Attin Mathieu expose que courant année 2013, il a été sollicité pour la vente d'une maison sise à Abidjan Plateau Dokui Sud, Lot 1240, îlot 101 portant le titre foncier numéro 77.779 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Il ajoute que les parties se sont présentées à lui comme étant Kragbé François-Marie, propriétaire vendeur et Yao N'Guessan Félicien, acheteur ; il précise qu'en vertu des obligations attachées à sa fonction de notaire, la vente a été réalisée le 17/10/2013 conformément aux prescriptions légales prévalent en la matière ;

Il déclare que contre toute attente, alors que la vente est devenue définitive, il a été approché par des personnes se disant héritières de feu Kragbé François-Marie qui serait décédé les 23/01/2013, venues remettre en cause ladite vente ;

Il fait remarquer que joignant l'acte à la parole, ses interlocuteurs ont, par exploit du 06 janvier 2015, saisi le tribunal en annulation de vente avant de rectifier leur prétentions en action en revendication de propriété ; il conclut que le Tribunal, vidant sa saisine, a rendu le jugement attaqué ;

Il fait valoir qu'en ce qui le concerne, le Tribunal a fait une mauvaise application de la loi parce qu'aux termes de la loi numéro 69-372 du 12 août 1969 portant statut du notariat, l'obligation qui pèse sur le notaire dans le cadre d'une vente immobilière est une obligation de vérification de l'identité des parties à l'acte et de s'assurer qu'aucune hypothèque ne grève la chose vendue ; pour remplir cette obligation, argue-t-il, le vendeur doit lui remettre son titre de propriété afin qu'il fasse les vérifications nécessaires et que ces taches sont des vérifications juridiques et non matérielles ;

Il affirme que dans la vente litigieuse, il a rempli toutes ces obligations de faire et que dans la version modifiée de la loi portant statut du notariat, il est clairement indiqué que « les notaires sont tenus

d'exercer leur ministère avec la probité la plus scrupuleuse et la plus grande diligence », ce qu'il a fait avec la plus grande rigueur ; il note que dès lors que les ayants-droit de feu Kragbé François-Marie n'ont pas publié le décès de leur auteur à l'AGEF et au ministère de la Construction, ils ne peuvent se prévaloir de leur qualité pour faire obstacle à la vente ; il dit que le vendeur a produit un certificat de divorce numéro 123/2002 délivré par le Tribunal de Première Instance de Bouaké le 22/3/2002 et portant un timbre du parquet près ledit Tribunal ;

Il conclut que toutes ces pièces produites au dossier de la vente avaient pour but, de rassurer aussi bien le vendeur que l'acheteur et le notaire et que c'est à tort que le tribunal a retenu sa responsabilité pour le condamner et qu'il y a lieu d'infirmer cette décision qui méconnaît les obligations du notaire dans la vente d'un immeuble, surtout que selon l'article 34 de la loi n° 97-513 du 04 septembre 1997 modifiant et complétant la loi numéro 69-372 du 12aouht 1969 portant statut du notariat, « tous les actes notariés font foi en justice de la convention qu'ils renferment, entre les parties contractantes et leurs héritiers pu ayants-cause. Ils sont exécutoires dans toute l'étendue du territoire de la République. Néanmoins, en cas de plainte en faux principal, l'exécution de l'acte argué de faux est suspendue par la mise en accusation. En cas d'inscription de faux faite incidemment, les tribunaux peuvent, suivant la gravité des circonstances, suspendre provisoirement l'exécution de l'acte»; il demande à la Cour, de déclarer son appel bien fondé, d'infirmer le jugement attaqué puis statuant à nouveau, de débouter les intimés de leur action ;

Pour leur part, les intimés, Mme Beugré Naneba épouse Kragbé et les ayants-droit de feu Kragbé François-Marie expliquent que leur auteur a acquis par acte administratif des 26 mai 1995 et 02 février 1996, une parcelle de terrain d'une superficie de 450 m2 formant le lot 1240, îlot 101 de l'opération Dokui-Sud et qu'après avoir acquitté le prix de vente dudit lot, il a commencé sa mise en valeur lorsqu'il est décédé le 23 janvier 2012 laissant les travaux au niveau du chaînage ;

Ils ajoutent qu'en novembre 2013, soit plus d'une année après son décès, ils ont constaté que des inconnus poursuivaient l'achèvement de ma villa en dépit des avertissements et sommations faites par voie d'huissier qui

leur ont été faits ; ils précisent que le notaire a été interpelé à plusieurs reprises que la maison n'appartient pas à celui qui l'a approché pour sa vente et qu'ils ont fait tout ce qui était humainement possible pour faire comprendre à une personne raisonnable le danger qu'elle courait à poursuivre une telle vente, notamment le notaire à qui ils ont signifié leur, opposition à l'accomplissement des formalités administratives consécutives à la vente ;

Ils affirment que pour mettre un terme à cette imposture, ils ont saisi le Tribunal qui a rendu le jugement querellé qui pour eux, procède d'une bonne application de la loi ; pour eux, soutiennent-ils, l'obligation de vérification du notaire ne se limite pas seulement à des vérifications juridiques consistant en des vérifications de l'identité du vendeur ou de s'assurer qu'aucune hypothèque n'est prise sur la maison ;

Ils soutiennent que l'article 24 de la loi portant statut du notariat dispose que « les nom, prénoms, l'état civil et le domicile des parties doivent être connus des notaires qui, à défaut, devront procéder, sous leur responsabilité, à toute vérification nécessaire à l'effet de s'assurer de leur identité. Dans ce dernier cas, mention devra être faite dans l'acte des vérifications effectuées » ;

Pour eux, Me Konan Attin Mathieu n'a pas accompli sa mission conformément aux textes organisant sa profession puisque des incohérences manifestes apparaissent à la lecture de l'acte dressé par ce notaire ; ils citent à titre d'exemple que leur auteur est marié depuis le 29 mars 1980 sous le régime de la communauté des biens avec Mme Naneba épouse Kragbé alors que sur son acte de vente, il est indiqué que le vendeur est divorcé, le notaire n'ayant pas pris soin de vérifier la réalité des faits au Tribunal de Bouaké qui a délivré l'attestation de divorce ; ils sollicitent de la Cour, qu'elle déclare l'appel de Konan Attin Mathieu mal fondé, qu'elle l'en déboute et qu'elle confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Le ministère public a conclu à la confirmation du jugement en cause dans ses écritures du 03 mai 2018 ;

MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ont comparu et conclu ; il convient de statuer par arrêt contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

En la forme

L'appel de Konan Attin Mathieu est conforme aux dispositions des articles 164 à 168 et 325 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; il y a donc lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Pour obtenir l'infirmation du jugement déféré à la censure de la Cour d'Appel, Konan Attin Mathieu affirme qu'il a respecté les obligations de sa charge qui sont des obligations purement juridiques et non matérielles ;

Cependant, il convient de dire et juger que selon les termes de la loi portant statut du notariat qu'il cite abondamment, il ressort qu'il doit, en sa qualité de notaire, tout mettre en œuvre pour faire toutes les vérifications nécessaires afin de recueillir toutes les informations utiles à la sécurité des transactions qu'il fait ;

Or, il est constant que dans l'acte qu'il a rédigé, il est clairement indiqué que le vendeur est divorcé alors que sur un autre document en sa possession, il est mentionné que ce vendeur est divorcé as/ec mention de la décision de divorce et le Tribunal qui a prononcé ce divorce, une information qu'un notaire raisonnable aurait pu vérifier au Tribunal de Bouaké où ce divorce est censé avoir été prononcé ; or, il n'a pas pris soin de vérifier cette information qui aurait pu faire découvrir que le vendeur n'est pas celui qui s'est présenté à lui ;

En outre, alors qu'il n'avait pas encore achevé les formalités administratives de transfert de propriété au nom de l'acheteur, il a été interpelé à plusieurs reprises par les intimés qui lui ont clairement fait savoir que l'immeuble litigieux était la propriété d'une personne qui était

décédée une année plus tôt et qu'elle ne pouvait pas selon toute logique élémentaire être le vendeur, il a poursuivi l'accomplissement desdites formalités ;

L'action en escroquerie initiée devant le Procureur de la République ne peut suffire à lui donner la bonne foi que son entêtement à poursuivre l'acte contrarie ; aussi, est-ce à bon droit que le Tribunal a retenu sa responsabilité et l'a condamné au paiement de la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Il y a lieu de rejeter son appel qui est mal fondé et de confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Konan Attin Mathieu ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit Konan Attin Mathieu en son appel ;

Au fond

L'y dit mal fondé, l'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Le condamne 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.

N°0272868

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 20 JUIN 2019
REGISTRE A.J.Vol. 115 F° 42
N° 926 Bord. 330/71
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre