

**ABOUA**

ARRET N°842  
DU 09/07/2019  
ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

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

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

06 NOV 2019

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

MONSIEUR DIAKITE  
MOUSTAPHA

DAME TOURE ZAHIA

C/

MONSIEUR KOFFI JEAN

AUDIENCE DU MARDI 09 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile,  
Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite  
ville, en son audience publique ordinaire du Mardi Neuf Juillet deux  
mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse  
LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,

Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse  
WOGNIN et Madame TOURE BIBA épouse OLAYE, Conseillers  
à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître ABOUA JEANNETTE,  
GREFFIER,

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

ENTRE : I- MONSIEUR DIAKITE MOUSTAPHA, né le  
07/02/1963 à Bamako, commerçant domicilié à Abengourou de  
nationalité Malienne, tél : 09 21 70 78

2- DAME TOURE ZAHIA, commerçante de nationalité  
ivoirienne, domicilié à Abengourou ;

APPELANTS

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART

ET : MONSIEUR KOFFI JEAN, Entrepreneur en bâtiment  
domicilié à Abengourou, de nationalité ivoirienne ;

INTIME

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART



Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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'Abengourou, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N°03 du 10 Janvier 2008 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 13 Février 2008, MONSIEUR DIAKITE MOUSTAPHA & AUTRE déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné MONSIEUR KOFFI JEAN à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Vendredi 16 Mai 2008 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°615 de l'an 2008 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 21 Mai 2019 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 09 Juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 09 Juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR,**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu l'arrêt avant-dire-droit du n°613/CIV4/B du 25 juillet 2008, auquel il convient de se reporter ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Il résulte des faits de la cause que Monsieur DIAKITE Moustapha a octroyé un prêt de 700 000 F CFA à Monsieur KOFFI Jean ; En garantie du remboursement de cette créance, celui-ci a signé un document intitulé « promesse de vente » au bénéfice du premier, duquel il résulte que si l'emprunteur ne payait pas sa dette de 700 000 F CFA, le prêteur devait vendre son terrain ;

Monsieur DIAKITE Moustapha a, en vertu dudit document, vendu le bien en cause à Madame TOURE ZAhia par devant greffier-notaire du 26 juin 2003 ;

Estimant que cette vente encourait nullité, au motif que la condition dont elle était assortie, à savoir le non-remboursement de sa dette, ne s'était pas accomplie, d'autant qu'il s'était acquitté du règlement de la somme de 700 000 F CFA, Monsieur KOFFI JEAN a saisi le Tribunal d'Abengourou, lieu de situation du bien immobilier en cause en annulation de cette vente et en paiement de dommages-intérêts ;

Ce Tribunal, par jugement n°03/2008 du 10 janvier 2008, faisant partiellement droit à son action, annulait l'acte notarié de vente querellé et condamnait Monsieur DIAKITE Moustapha à lui payer des dommages et intérêts de 2 000 000 F CFA, en revanche déboutait ce dernier et Madame TOURE Zahia, défendeurs en première instance, de leurs demandes reconventionnelles en paiement de dommages-intérêts, d'où leur appel ;

Par décision avant-dire-droit n°613/CIV4/B rendue le 25 juillet 2008, la quatrième chambre de la Cour d'Appel de céans ordonnait une mise en état à l'effet d'avoir des éclaircissements notamment sur les créances de Monsieur DIAKITE Moustapha ayant conduit Monsieur KOFFI Jean à lui donner une procuration à l'effet de vendre sa maison ;

Cette mise en état n'a pu être réalisée que le 14 mars 2019 ainsi qu'en atteste le procès-verbal de mise en état du dossier de la même date ; Monsieur KOFFI Jean qui a été le seul à comparaître, a affirmé qu'il s'agissait d'une affaire ancienne et qu'il avait récupéré son terrain donné en garantie, après remboursement de sa dette et ajoutait que Monsieur DIAKITE était décédé ;

## SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que Monsieur KOFFI Jean a comparu au cours de la mise en état ordonnée et fait des déclarations ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur DIAKITE Moustapha et de Madame TOURE Zahia avait déjà été déclaré recevable par l'arrêt avant-dire-droit précité ;

Qu'il convient de s'y référer ;

## AU FOND

#### Sur la demande en nullité de l'acte notarié de vente

Considérant que contrairement aux prétentions de Monsieur DIAKITE Moustapha, l'acte sous seing privé intervenu entre Monsieur KOFFI Jean et lui est non un mandat, mais une hypothèque conventionnelle consentie à son profit par celui-ci sur son bien immobilier en garantie du remboursement de sa créance de 700 000 F CFA ;

Or, considérant que selon l'article 124 de l'Acte uniforme du 17 avril 1997 portant organisation des sûretés, tout acte relatif à une hypothèque doit être établi, selon la loi nationale du lieu de situation de l'immeuble, par acte notarié ou par acte sous seing privé selon un modèle agréé par la conservation foncière ;

Considérant qu'en droit positif ivoirien, toute transaction portant sur un immeuble doit se faire par devant notaire, à défaut elle est frappée d'une nullité absolue ;

Que dès lors, l'acte dit de « promesse de vente » en vertu duquel la vente attaquée est intervenue n'ayant pas respecté cette formalité et cette vente n'ayant pas été faite conformément aux règles régissant la réalisation par le créancier de l'hypothèque affectée en garantie de sa créance, c'est à bon droit que les premiers juges l'ont déclarée nulle et de nul effet ;

Qu'il y a lieu de confirmer ce point de leur décision ;

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

Considérant que Monsieur KOFFI Jean ayant subi un préjudice consécutif au comportement fautif de Monsieur DIAKITE Moustapha, résultant du fait que ce dernier a illégalement vendu son terrain à Madame TOURE Zahia, c'est à juste titre que le Tribunal l'a condamné à lui payer la somme de 2 000 000 F CFA à titre d'indemnité réparatrice ;

Sur les demandes reconventionnelles en paiement de la somme de 3 000 000 F CFA à titre de remboursement et de 20 000 000 F CFA de dommages-intérêts

Considérant que Monsieur DIAKITE Moustapha qui réclame la condamnation de Monsieur KOFFI Jean à lui payer la somme de 3 000 000 F CFA à titre de créance n'établit pas l'existence de cette créance à son égard ;

Que de même, l'intimé, demandeur en première instance, ayant partiellement triomphé en ses demandes, les appelants ne caractérisent pas l'abus de droit allégué ;

Qu'il échet de les débouter, en définitive, de leur appel mal fondé pour, statuant à nouveau, confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que les appelants succombent ;

Qu'il sied de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare Monsieur DIAKITE Moustapha et Madame TOURE Zahia recevables en leur appel ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme en toutes ses dispositions, le jugement n°03/2008 rendu le 10 janvier 2008 par le Tribunal de Première Instance d'Abengourou ;

Condamne les appelants aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été 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° 00272868  
D.F.: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 20 JUIN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 47  
N° 996 Bord 320.157  
REÇU: Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
affousshatay