

KV  
N° 124 CIV/178  
DU 02/02/2018

ARRET COMMERCIAL  
CONTRADICTOIRE

CHAMBRE  
PRESIDENTIELLE

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

-----  
CHAMBRE PRESIDENTIELLE  
-----

AUDIENCE DU VENDREDI 02 FEVRIER 2018

A F F A I R E :

L'AGENCE IMMOBILIERE  
KALIMBA  
STE RESIDENCE BATCHO  
(SA JURISFORTIS)

C/

M. SAMPAH ASSAMOI  
Mme SAMPAH née BEUGRE  
BROU ALBERTINE  
(KONE DE MESSE ZINSOU  
Me KOUASSI LOUKOU  
MARIE P.)

La Cour d'Appel d'Abidjan, première Chambre  
Présidentielle séant au palais de Justice de ladite ville, en  
son audience publique ordinaire du **vendredi deux février  
deux mille dix-huit** à laquelle siégeaient :

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

Messieurs MOUSSO GNAMIEN PAUL & KOUADIO  
CHARLES WINNER, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître OUATTARA DAOUDA,  
Attaché des Greffes et Parquets ;

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

ENTRE :

**L'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA et la  
SOCIETE RESIDENCE BATCHO et Monsieur ABOBI  
SEVERIN;**

APPELANTS:

Représentés et concluant par la SA JURISFORTIS, Avocat  
à la cour leur conseil;

D'UNE PART:

Et :

**Monsieur SAMPAH ASSAMOI ;  
Mme SAMPAH née BEUGRE BROU ALBERTINE ;**

INTIMES:

Représentés et concluant par Maîtres KONE DE MESSE ZINSOU, KOUASSI LOUKOU MARIE P., Avocat à la cour leurs conseils ;

**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 Commerce d'Abidjan statuant en la cause en matière d'exécution et en premier ressort, a rendu le jugement civil contradictoire numéro 22/CIV I F A F rendu le 15 janvier 2015, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 octobre 2015, l'AGENCE IMMOBILIERE KALIMBA, a déclaré interjeter appel de l'ordonnance, sus-énoncée et a par le même exploit assigné Monsieur SAMPAH ASSAMOI et Madame SAMPAH née BEUGRE BROU ALBERTINE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience, pour entendre annuler ou, infirmer ladite ordonnance;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 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 02 février 2018,

Advenue l'audience de ce jour vendredi 02 février 2018, 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; Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

## DES FAITS- PROCEDURES- PRETENTIONS ET MOVENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 8 octobre 2015, l'agence Immobilière KALIMBA, SARL, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur ABOBI SEVERIN et la société civile immobilière « résidence Batcho » représentée par madame SANDRA MAHAMA, ont relevé appel du jugement

civil contradictoire numéro 22/CIV 1 FA F rendu le 15 janvier 2015 par le tribunal de première instance d'Abidjan et rectifié selon l'ordonnance numéro

1771/15 du 23 mars 2015 dont la teneur suit:

« Statuant publiquement contradictoirement et en premier ressort :

- déclare les époux SAMPAH partiellement fondés en leur action;
- déclare nul et de nul effet, l'acte portant constatation de la réalisation des conditions suspensives pour violation de la loi portant statut des notaires;
- constate la caducité de la vente notariée du 30 septembre 1995 conclue entre les époux SAMPAH et la SCI «résidence Batcho »;
- déclare en conséquence sans objet la demande en annulation de ladite vente;
- dit que la gestion locative pratiquée la SCI KALIMBA à la demande de monsieur ABOBI SEVERIN et la SCI BATCHO a généré la somme globale de 170.400.000F CFA;
- condamne en conséquence la SCI KALIMBA, la SCI Batcho et monsieur ABIBI SEVERIN à payer aux époux SAMPAH la somme reliquataire de 117.360.000F CFA représentant la somme prêtée par monsieur ABOBI SEVERIN aux époux SAMPAH et celle de 17.040.000F CFA au titre de rémunération de la SCI KALIMBA en sa qualité de gérant :
- rejette la demande de dommages intérêt formulée par les époux SAMPAH pour préjudice non démontré ;
- condamne monsieur ABOBI SEVERIN, la SCI Batcho et la SCI KALIMBA aux dépens » ;

Il résulte des termes et des énonciations de ce jugement que par exploit d'huissier, les époux SAMPAH ont assigné monsieur ABOBI SEVERIN et la société immobilière KALIMBA par devant le tribunal de première instance d'ABIDJAN pour s'entendre :

- constater qu'il n'a jamais existé de vente de l'immeuble leur appartenant;
- ordonner la remise aux époux SAMPAH la gestion de leur bien;
- condamner solidairement ABOBI SEVERIN et la SCI KALIMBA, sur la base de l'article 1382 du code civil à payer la somme de 134.000.000FCFA à titre de loyers dus et la somme de 10.000.000FCFA à titre de dommages intérêts :
- condamner ABOBI SEVERIN et la société KALIMBA aux dépens :

Au soutien de leur action, les époux SAMPAH expliquent avoir donné en hypothèque leur immeuble à la SGBCI pour garantir leur prêt :

Ils disent que pour le remboursement de leur dette, ABOBI SEVERIN leur a apporté un concours financier à hauteur de 36.000.000FCFA; aussi ont-ils convenu que pour se faire payer, ce dernier perçoive les loyers mensuels de leur immeuble s'élevant à 800.000FCFA jusqu'à l'apurement de sa dette;

Estimant qu'ABOBI SEVERIN s'est intégralement désintéressé de sa créance, ils ont entrepris de récupérer les loyers de leur immeuble en lui adressant une sommation ainsi qu'à la société KALIMBA, gérante, lorsqu'ils ont été surpris d'apprendre qu'ils ont vendu leur immeuble par acte notarié à la SCI résidence BATCHO;

Ce qu'ils ont contesté en formulant une demande d'inscription de faux à l'encontre de l'acte notarié produit qu'ils qualifient d'irrégulier :

Pour se déterminer et décider ainsi qu'il l'a fait, le tribunal a relevé que l'acte censé consacrer la réalisation des conditions suspensives n'a pas respecté les conditions prescrites par la loi portant statut des notaires, notamment en ce qui concerne le paraphe de chaque feuillet de l'acte notarié :

Ensuite, le tribunal a constaté que la SCI BATCHO, en ayant continué de percevoir les loyers alors que le prêt avait été apuré, monsieur ABOBI Severin, la SCI Batcho et la SCI KALIMBA agissant en qualité de mandataire, se sont enrichi au détriment des époux SAMPAH ;

Ceux-ci ont relevé appel de ce jugement qu'ils entendent voir infirmer par la cour d'appel parce que selon eux le tribunal a statué au-delà de la demande formulée dans la mesure où, en plus de monsieur ABOBI SEVERIN et la SCI KALIMBA, il a condamné la SCI résidence BATCHO alors même qu'une telle prétention ne lui avait pas été soumise dans l'acte d'assignation; Que le tribunal a ainsi violé les dispositions de l'article 206-8° du code de procédure civile commerciale et administrative;

Les appelants font observer ensuite que le tribunal estime que la mise en état a révélé que les époux SAMPAH n'ont jamais eu l'intention de vendre leur immeuble alors qu'ils ont produit l'acte notarié de vente sous conditions suspensives en date du 30 septembre 1995 dûment signé de toutes les parties conformément à la loi 97-513 du 4/9/1997 portant statut des notaires;

Ils soutiennent qu'en plus, le tribunal, bien qu'ayant relevé cela, n'a pas annulé la vente sur la base du défaut de consentement des époux SAMPAH, mais plutôt sur le fondement de l'absence de réalisation des conditions suspensives prévues par ledit acte notarié : Que pour parvenir à cette annulation, le tribunal a estimé que l'acte de réalisation des conditions suspensives doit être passé par devant notaire dans les mêmes conditions de formes que l'acte de vente lui-même, conformément au parallélisme des formes;

Ils poursuivent pour dire que lesdites conditions suspensives ont pourtant été réalisées dans la mesure où monsieur ADING RA a signé l'acte de réalisation en sa qualité de mandataire à la fois des époux SAMPAH et de la SCI BATCHO qui lui ont donné ce pouvoir dans l'acte notarié du 30/9/1995;

Ainsi, selon eux, l'acte notarié de réalisation des conditions suspensives en date du 20 août 1997 est aussi valable que celui du 30/9/1995 de sorte qu'ils sollicitent que la cour confirme l'effectivité et la validité de la vente intervenue entre la SCI BATCHO et les époux SAMPAH puisque aux termes de l'article 1998 du code civil, le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné : Pour eux le jugement mérite infirmation pour violation de la loi;

Les appelants soutiennent en outre que par leurs actions, non seulement les époux SAMPAH ont trouble la SCI BATCHO dans la jouissance paisible de ses biens, celle-ci a été obligée d'engager des frais de procédure et payer des honoraires aux conseils pour leur défense; cela a également porté atteinte à sa réputation d'entreprise sérieuse ;

Que par cette même action, les époux SAMPAH ont aussi porté atteinte à l'honneur, l'intégrité et la moralité de l'honnête citoyen ABOIBI SEVERIN, bien connu dans le milieu de l'immobilier; Que la crédibilité de l'agence immobilière KALIMBA en a aussi souffert;

Pour cela, ils sollicitent la condamnation des intimés à payer à titre de dommage intérêt en réparation de ces préjudices les sommes suivantes : 50.000.000FCFA à la SCI BATCHO; 15.000.000FCFA à l'agence KALIMBA et 10.000.000FCFA à monsieur ABOIBI SEVERIN;

A cela, les époux SAMPAH ont répliqué dans leurs écritures en date du 4 décembre 2015, que tors de la mise en état ordonnée, le juge avait exigé en vain la production des originaux des actes notariés du 30/09/1995 et 20/08/1997 parce que les signatures ont été contestées tout au long de la procédure surtout qu'ils n'ont donné aucune procuration au nommé ADINGRA pour les représenter et ils ne pouvaient en aucun cas accepter de donner procuration à une même personne pour représenter à la fois le vendeur et l'acquéreur :

Ensuite les intimés expliquent que l'acte de vente comporte plusieurs irrégularités en ceci qu'il contient des rajouts à la main et des ratures non justifiées en marge; en plus ils soutiennent qu'au moment de cette supposée vente, l'immeuble litigieux était encore grève d'hypothèques conventionnelles au profit de la banque SGBCI de sorte qu'il ne pouvait être vendu, raison pour laquelle le juge a retenu à bon droit qu'ils n'ont jamais eu l'intention de vendre leur immeuble;

Relativement aux loyers, ils expliquent c'est la dette contractée auprès de monsieur ABOIBI SEVERIN qui a permis de solder l'emprunt de la banque : c'est pour quoi ils ont consenti la perception des loyers jusqu'à apurement de sa dette;

Que la mise en état a révélé que l'agence KALIMBA est gérante pour le compte de la SCI BATCHO, laquelle se trouve être la propriété de monsieur

ABOBI SEVERIN, en ce moment directeur général du cadastre; jusqu'en 2015, l'agence KALIMBA a encaissé la somme totale de 170.400.000FCFA, toute chose qui a permis au juge d'apprécier sagement les circonstances de faits pour ensuite décider tel qu'il l'a fait;

En concluant à la confirmation du jugement sur ces points, les époux SAMPAN, forme appel incident pour solliciter la condamnation des appelants à leur payer la somme de cent millions à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice du préjudice morale souffert parce que selon eux, ceux-ci les ont privé de la jouissance de leur bien pendant près de quinze ans;

Dans des écritures en date du 27 juin 2016, les appelants ont réaffirmé que l'acte d'assignation initial du 29 février 2013 a visé la SCI KALIMBA et monsieur ABOBI SEVRIN à l'exclusion de la SCI BATCHO; celle-ci n'ayant pas été appelée ni par voie d'intervention forcée ni par celle de l'intervention volontaire, sa condamnation par le tribunal est contraire aux règles processuelles en droit positif;

Ils ajoutent ensuite l'ordonnance N°1771/2015 prise pour rectifier le jugement N°22 CIV 1 FA F du 15 janvier 2015 modifié de façon substantielle le jugement originellement rendu alors qu'une rectification n'a pas pour but de modifier le jugement encore moins de porter atteinte à l'autorité de la chose jugée: pour eux, aux termes de l'article 85 du code de procédure civile, seules les fautes d'orthographe, erreurs matérielles et autres irrégularités sont susceptibles de correction;

ils expliquent que sous le prétexte de corriger à travers cette ordonnance, le juge a statué à nouveau en ceci que dans le dispositif de la décision originelle l'agence KALIMBA a été mise hors de cause et que seule la SCI BATCHO avait été condamnée, alors que l'ordonnance rectificative permet de constater que la même SCI KALIMBA est condamnée solidairement avec monsieur ABOBI SEVERIN à payer aux époux SAMPAN la somme de 117.360.000FCFA; une telle modification, contraire aux dispositions de l'article 185 suscite, milite en faveur de l'annulation de cette ordonnance rectificative ou à tout le moins à l'infirmité du jugement querelle :

Ils relèvent en outre que malgré les contestations des époux SAMPAN des signatures apposées sur les actes notariés en cause, ceux-ci bénéficient d'une présomption de véracité et ne peuvent être remis en cause que par la procédure de faux principal ou de faux incident; les époux SAMPAN sont

mal fondés dans la mesure où l'article 34 de la loi 97-513 du 4/9/1997 portant statut du notariat dispose que tous les actes notariés font foi en justice de la convention qu'ils renferment, entre les parties contractantes;

Ils demandent enfin que la cour écarte des débats les arguments des époux SAMPAH conformément à l'article 177 du code de procédure civile, des lors que ceux-ci ne tendent pas à discuter les chefs critiques par les appelants; ce faisant, ils prient la cour de constater la violation des articles 185 et 206-8 du code de procédure civile par le tribunal, dire et juger que l'acte notarié du 20 août 1997 est valable de même que la vente qu'il consacre, infirmer la jugement en cause et déclarer les époux SAMPAH mal fondés :

En d'autres écritures datées du 29 juin 2016, les époux SAMPAH ont entendu préciser que si l'ordonnance rectificative a inclus la SCI BATCHO, c'est parce que leur action était une action en nullité de l'acte notarié du 30/9/1995 la SCI BATCHO comparait comme bénéficiaire même le notaire l'a appelée par la suite « acquéreur » ; que l'acte de vente ayant été déclaré caduc les parties sont censées ne s'être jamais rencontrées :

Ils rappellent que lors de l'instance, les appelants n'ont pas été à mesure de produire l'enregistrement de l'acte de vente pour vérification des dates et authentification des documents et qu'ils n'ont pas donné mandat expresse à ADINGRA BRUNO pour agir en leur nom or l'article 1119 du code civil dispose qu'on ne peut en général s'engager ni stipuler en son nom que pour soi-même : ils estiment qu'en tout état de cause, l'acte notarié de réalisation des conditions suspensives est nul d'une nullité absolue des lors qu'il ne respecte pas les dispositions des articles 28, 32 et 35 de la loi portant statut du notariat ;

Ils versent au dossier l'arrêt contradictoire numéro 270 CIV rendu par la première chambre civile cour d'appel d'ABIDJAN qui a confirmé l'ordonnance N°3306 ayant ordonné le séquestre des loyers des appartements de l'immeuble sis à Abidjan Treichville ARRAS et nommé monsieur OUATTARA DONGNIMATA AHMED en qualité de séquestre à l'effet de percevoir et garder lesdits loyers;

Le ministère public à qui le dossier a été communiqué, a conclu qu'il plaise à la cour, infirmer la décision entreprise et statuer à nouveau pour débouter les appelants de leur action;



## DES MOTIFS

### En la forme

\*Sur le caractère de la décision

Aux termes de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative, sont contradictoire les décisions rendues contre les parties qui ont eu connaissance de la procédure soit parce que l'acte introductif d'instance leur a été signifié ou notifié à personne, soit parce qu'elles ont comparu en cours de procédure, soit elles-mêmes soit par leurs représentants ou mandataires soit parce qu'elles ont fait valoir à un moment quelconque leurs moyens;

En l'espèce toutes les parties ont conclu; il sied de statuer contradictoirement à leur égard ;

\*Sur la recevabilité de l'appel

Le jugement N°22/CIV 1 F A F rendu le 15 janvier 2015 et rectifié par l'ordonnance numéro 1771/2015 n'a pas été signifié à la personne des appelants; Ainsi l'appel que ceux-ci ont relevé le 8 octobre 2015 l'a été dans les formes et délai prévus par les articles 228 et suivant du code de procédure civile; il convient de le déclarer recevable;

### Au fond

### PAR CES MOTIFS

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

-Déclare l'agence immobilière KALIMBA, la société résidence BATCHO et monsieur ABOBI SEVERIN recevables en leur appel;

-Sursoit à statuer;

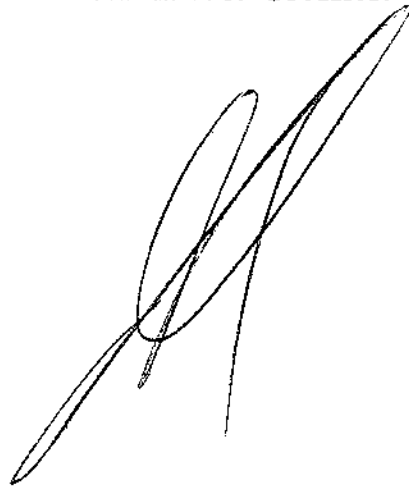
### AVANT DIRE DROIT

-Ordonne une mise en état à l'effet de procéder à une instruction complète du dossier;

- Com met pour y procéder monsieur Traore Douhatiene, près ladite cour;
- Lui impartit un délai de deux (02) mois a compter du prononce de la présente décision;
- Renvoie la cause au 6 avril pour le dépôt du rapport de mise en etat :
- Reserve les dépens;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping stroke extending downwards and to the right.