

206

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

GHD

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

N°996

DU 30/07/2019

197 OCT 2019

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU MARDI 30 JUILLET 2019

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

MADAME ZAGADOU  
YABA CLEMENCE

La cour d'appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi Trente Juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient ;

Me MOULARE  
THOMAS

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,  
Président de Chambre, Président ;

c/

MONSEUR DARRAGI  
TARIK INNOCENT

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,  
Monsieur GUEYA ARMAND,  
Conseillers à la cour, membres ;

Me COMLAN S.  
PACOME ADIGBE

MADAME KONE  
FATOUMATA

Avec l'assistance de Me GOHO Hermann David,  
Greffier ;

Me ZIE SORO

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

ENTRE:

MADAME ZAGADOU YABA CLEMENCE, née le 28  
Septembre 1969 à Bouaké, de nationalité ivoirienne,  
secrétaire de direction, demeurant à Abidjan commune  
de Cocody, 06 BP 22123 Abidjan 06 ;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maitre MOULARE  
THOMAS, Avocat à la Cour, son conseil ;



## D'UNE PART

Et :

- 1- **MONSIEUR DARRAGI TARIK INNOCENT**, né le 11 Mars 1977 à Albertville en France, de nationalité française, Gérant de société, demeurant \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ Abidjan zone 3, 18 BP 303 Abidjan 18 ;  
Représenté et concluant par MAITRE COMLAN S. POME ADIGBE, Avocat à la cour, son conseil ;
- 2- **MADAME KONE FATOUMA**, née le 21 Octobre 1979 à Bouaké, commerçante, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan commune de Cocody, II Plateaux Djibi, 16 BP 696 Abidjan 16, agissant au nom et pour le compte de son fils mineur, Monsieur TRAORE MAMADOU ABOUL MALICK, de nationalité ivoirienne, demeurant à l'adresse sus indiquée ;  
Représentée et concluant par MAITRE ZIE SORO, Avocat à la Cour, son conseil ;
- 3- **MAITRE CURNEY ANGAMAN MARIE JOCELYNE**, Notaire dont l'étude est située à Abidjan commune de Cocody II Plateaux, Vallon, immeuble pâtisserie Pako, 2<sup>ème</sup> étage, 28 BP 1225 Abidjan 28, Tél ; 22 41 18 83, fax : 22 41 19 13 ;
- 4- **MONSIEUR LE CONSERVATEUR DE LA PROPRIETE FONCIERE ET DES HYPOTHEQUES D'ABIDJAN** Nord 3, en ses bureaux sis à Abidjan Plateau immeuble Alpha 2000 ;

## INTIMES;

Comparant et concluant en personne ;

## D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux 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, statuant dans la cause en matière civile a rendu le jugement N°865/16 du 20 Juin 2016 non enregistré, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 14 Novembre 2016, **MADAME ZAGADOU YABA CLEMENCE** a déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR DARRAGI TARIK INNOCENT & AUTRES** à comparaître à l'audience du Vendredi 09 Décembre 2016, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n°1687de l'année 2016 ;

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

Le Ministère Public a qui le dossier a été communiqué le 06 Février 2019 a requis qu'il plaise à la cour ;

Déclarer Dame ZAGADOU YABA CLEMENCE recevable en son appel ;

L'y dire cependant mal fondée ;

L'en débouter ;

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

**DROIT :**

En cet état, la cause présentait 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 30 Juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 30 Juillet 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 écrites du Ministère Public ;

Oui les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### **DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit du 14 novembre 2016, de Maître TOURE Katia, huissier de justice à Odienné, madame ZAGADOU Yaba Clémentine, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°865/2016 du 20 juin 2016 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau dont le dispositif est le suivant :

***« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;***

***En la forme***

***Déclare madame ZAGADOU Yaba Clémentine recevable en son action ;***

***Au fond***

***L'y dit cependant fondée ;***

***L'en déboute ;***

***Met les dépens à sa charge ; »***

Il ressort des pièces de la procédure que pour garantie de remboursement d'un prêt de 30.000.000 francs CFA que lui a consenti monsieur DARRAGI Tarick, assorti d'un intérêt de 24.000.000 francs CFA, soit au total la somme totale de 54.000.000 francs CFA, payable en 45 jours, dame ZAGADOU Yaba Clémentine lui a hypothéqué un immeuble situé à Abidjan Angré Nord et lui a ensuite donné une procuration pour vendre ledit immeuble ;

Face aux difficultés éprouvées par dame ZAGADOU Yaba Clémentine pour acquitter sa dette, monsieur DARRAGI Tarick par le biais de Maître CURNEY Angaman Marie

Jocelyn, notaire à Abidjan, a vendu l'immeuble hypothéqué à monsieur TRAORE Abdoul Malick au prix de 180.000.000 francs CFA ;

Estimant avoir subi un préjudice du fait de cette vente faite à son insu, dame ZAGADOU Yaba Clémentine, a par exploit du 02 juin 2014, attiré monsieur DARRAGI Tarick, dame KONE Fatoumata, Maître CURNEY Angaman Marie Jocelyn et le Conservateur de la Propriété foncière et des Hypothèques d'Abidjan en annulation de ladite vente intervenue selon elle en violation des dispositions des articles 146 et 117 de l'Acte Uniforme OHADA relatif aux sûretés et les articles 246 et 247 dudit Acte Uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution ;

Elle a expliqué au soutien de son action qu'en vertu de l'article 146 sus visé, le créancier hypothécaire insatisfait ne peut qu'exercer son droit de suite et de préférence sur le bien objet d'hypothèque et a relevé en outre que ladite vente faite de gré à gré est nulle puisqu'intervenue au mépris du formalisme prévu à peine de nullité par l'article 246 de l'Acte Uniforme portant voies d'exécution ;

Poursuivant, elle a soutenu que monsieur DARRIGI Tarick Innocent en plus de ne pas justifier de titre exécutoire, ne lui a pas préalablement servi de mise en demeure ni de commandement de payer ;

Elle a indiqué en outre qu'en ayant recours au notaire Maître CURNEY Angaman Marie Jocelyn lors de la vente contestée, le créancier hypothécaire a violé les termes du mandat spécial à lui accordé, lequel stipule que l'acte de vente de l'immeuble litigieux doit être passée par devant Maître Pierrette Kassy NGORAN ;

Elle ajoute que s'agissant d'un mandat de vente immobilière, il aurait fallu contrairement à la vente intervenue que l'identité complète des parties à la vente ainsi que le prix de vente, soient indiquées ;

Elle a conclu en définitive à la nullité de vente litigieuse en ce qu'elle est intervenue en dehors de tout consentement de sa part ainsi que pour cause de lésion, l'immeuble ayant été cédé à 180.000.000 francs CFA alors qu'une expertise immobilière l'évaluait à 425.800.000 francs CFA, soit en deçà des 7/12<sup>e</sup> de sa valeur réelle ;

En réplique, monsieur DARRIGI Tarick a soulevé l'irrecevabilité de cette action expliquant que son adversaire a désigné dans l'exploit introductif d'instance, le Tribunal de commerce comme juridiction compétente alors que seul le Tribunal de Première Instance d'Abidjan était compétent pour connaître de la présente procédure ;

Sur le fond, il a conclu au débouté de dame ZAGADOU Yaba Clémentine

Il a avancé qu'il a vendu l'immeuble hypothéqué en vertu du mandat spécial qu'elle lui a consenti en sorte que le moyen tiré de la nullité de ladite vente pour inobservation des exigences de formalisme de l'article 246 précité ne peut prospérer

tout comme celui tiré du défaut de titre exécutoire d'autant qu'il n'a pas agi en qualité de créancier réalisant son hypothèque, mais sur la base d'une procuration pour vendre laquelle est distincte de la reconnaissance de dette avec affectation hypothécaire ;

Il a fait observer qu'en lui donnant librement procuration pour vendre, dame ZAGADOU Yaba Clémence lui a délégué tous les pouvoirs pour réaliser la vente de l'immeuble litigieux, de sorte qu'elle ne peut prétendre n'avoir pas donné son consentement ;

Il a relevé par ailleurs que le moyen tiré de l'existence d'une lésion doit être rejeté car l'évaluation dont elle se prévaut est postérieure à la vente alors que la lésion ne peut être prise en compte que si l'estimation de l'immeuble intervient au moment de la vente ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal estimant que l'indication erronée de la juridiction compétente n'est pas une cause d'irrecevabilité de l'action, a rejeté le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action de dame ZAGADOU Yaba Clémence ;

Se fondant sur l'article 1134 du code civil qui dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, le Tribunal a relevé que suivant acte notarié du 17 avril 2013 mandat spécial a été donné à monsieur DARRIGI Tarick l'autorisant à vendre l'immeuble litigieux aux prix et charge qu'il avisera et qu'ayant agi conformément à cette procuration qui est distincte de la convention de prêt hypothécaire, il n'était plus soumis au formalisme de justification d'un commandement de payer ou d'un titre exécutoire préalable, en sorte que c'est en toute légalité qu'il a vendu ledit immeuble ;

En définitive, le tribunal a donc débouté dame ZAGADOU Yaba Clémence de son action en annulation comme mal fondée ;

Critiquant cette décision, madame ZAGADOU Yaba Clémentine, reconduisant ses précédents arguments, sollicite la résolution de la vente litigieuse pour être intervenue devant un notaire autre que celui précisé dans le mandat spécial et conclut à l'infirmité du jugement querellé ;

Pour sa part, l'intimé relève qu'en matière de vente c'est l'acheteur qui choisit librement son notaire puisqu'il doit supporter les frais exposés par ce dernier qui peut éventuellement travailler avec le notaire du vendeur et qu'en la présente cause, Maître Pierrette Kassy NGORAN le notaire de dame ZAGADOU Yaba Clémentine a refusé de participer à la vente, donnant toute la latitude au mandataire de choisir un autre notaire ;

Il conclut à la régularité de la vente litigieuse intervenue par devant notaire et à la confirmation du jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Quant à dame KONE Fatoumata, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris ;

Le Ministère Public a conclu à la confirmation du jugement querellé ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Considérant que les intimés ont conclu dans la présente cause ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

#### **Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant qu'en l'espèce l'appel de dame ZAGADOU Yaba Clémentine est intervenu dans les forme et délai prescrits par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile et commerciale ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### **Au fond**

#### **Sur la validité de la vente**

Considérant premièrement que selon l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de la loi à ceux qui les ont faites ;

Qu'il en résulte que la convention est la loi des parties et qu'elles sont tenus de s'y conformer sous peine d'annulation ;

Qu'en l'espèce, en confiant la vente de l'immeuble litigieux à Maître CURNEY Angaman Marie Jocelyn au détriment de Maître Pierrette Kassy NGORAN, désigné par les partis comme devant réaliser la vente de l'immeuble en cause, monsieur DARRAGI Tarick Innocent a violé leur convention et partant les termes du mandat spécial que lui a donné l'appelante sur son bien ;

Que ce faisant, la présente vente intervenue en violation du mandat spécial encourt nullité ;

Considérant en second lieu et en tout état de cause, que l'intimé ne pouvait user du mandat spécial pour vendre l'immeuble de l'appelante sans avoir au préalable réalisé l'hypothèque dont il dispose sur ce bien ;

Considérant en effet qu'il résulte de la lecture combinée des article 198 et 199 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des sûretés que trois modes de réalisation de l'hypothèque s'offre au créancier hypothécaire à savoir la saisie immobilière, l'attribution judiciaire, procédure par laquelle le créancier hypothécaire

impayé peut demander en justice que l'immeuble lui soit acquis en paiement et enfin le pacte comissoire en vertu duquel suivant la convention d'hypothèque le créancier impayé deviendra propriétaire de l'immeuble

Considérant qu'en l'espèce l'intimé n'a, avant la vente du bien litigieux, procédé à aucune des formalités prévues pour chacun des cas de réalisation d'hypothèque ;

Que donc la preuve de la réalisation judiciaire ou conventionnelle de l'hypothèque n'a pas été rapportée dans la présente cause ;

Qu'il en résulte que l'intimé n'a pas rapporté la preuve du non paiement de sa créance ou le péril auquel celle-ci était exposée, de sorte que l'immeuble demeure la propriété de l'appelante ; l'hypothèque n'ayant pas vocation à dessaisir le débiteur de son bien, mais à accorder au créancier un droit de suite et de préférence sur la vente de ce bien ;

Considérant en effet que c'est à la suite de la preuve du non-paiement de la créance résultant d'une décision de justice ou d'une mise en demeure demeurée infructueuse, que le second acte de la procédure consistant à la mise en œuvre de la procuration trouverait à s'appliquer ;

Que c'est donc à tort que monsieur DARRIGI Tarick Innocent sans rapporter au préalable la preuve de la défaillance de l'appelante dans le paiement de sa créance, s'est fondé sur la procuration spéciale pour céder l'immeuble litigieux alors que ladite vente était conditionnée par la preuve du non-paiement de la créance ;

Qu'en conséquence, la vente de l'immeuble litigieux, intervenue dans de telles conditions, en violation des articles 198 et 199 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des sûretés est nulle et de nul effet ;

Considérant au total et pour toutes ces raisons qu'il y a lieu d'infirmer le jugement attaqué qui en a décidé autrement et de déclarer nulle la vente de l'immeuble litigieux ;

#### Sur les dépens

Considérant que selon l'article 149 du code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

Considérant en l'espèce que l'intimé succombe ;

Qu'il y a lieu de condamner monsieur DARRAGI Tarick Innocent aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare madame ZAGADOU Yaba Clémentine recevable en son appel relevée du jugement civil contradictoire n°865/2016 du 20 juin 2016 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ;

Au fond

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau

Déclare nulle et de nul effet la vente litigieuse de l'immeuble en cause faite par monsieur DARRAGI Tarick Innocent ;

Dit que le bien immobilier en cause demeure dans le patrimoine de madame ZAGADOU Yaba Clémentine ;

Confirme le jugement attaquée pour le surplus de ses dispositions ;

Condamne les intimés aux dépens ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;*

*Et ont signé, le Président et le greffier.*

N<sup>o</sup> 00272860

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....2.0 JUIL 2019.....

REGISTRE A.J.Vol.....45.....F° 67

N° 776.....Bord 370/98

REÇU: Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de

Enregistrement et du Timbre