A.E.D.R

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN

JUGEMENT CIVIL

CONTRADICTOIRE

N° 150

DU 01/03/2018

R. G. N°4222/15

AFFAIRE

KOFFI PAULINE

(SCPA KONE-NGUESSAN-KIGNELMAN)

C/

1- **SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE**
(Maître KOSSOUGRO SERY)

2- **MAITRE KOUADIO-TIACOH PAUL**
(maître CHARLES KIGNIMAN)

3- **LES AYANTS DROITS DE FEU DJAMAT DUBOIS OLIVIER PATRICE**

4- (Maître KOSSOUGRO SERY)

OBJET

RESPONSABILITE ET NULLITE D'UN ACTE NOTARIE DE VENTE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

Union — Discipline — Travail

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU JEUDI 01 MARS 2018

PREMIERE CHAMBRE PRESIDENTIELLE A

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en matière civile et commerciale en son audience publique ordinaire du **jeudi premier mars deux mille dix-huit**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur **CISSOKO AMOURLAYE**,

Président du Tribunal et de la Chambre Présidentielle ;

Assesseurs :

1- **Madame ALLOU EMMA DANIELLE EPOUSE ROUBA**
2- **Madame YEMAN ANINI LEOPOLDINE**

Juges de ce siège ;

Assisté de Maître **COMOE N'Guessan Valentin**, Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit, dans la cause

ENTRE

1- **KOFFI PAULINE,** née le 24 mars 1949 à Grand-Bassam (Côte d'Ivoire), couturière, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Cocody, cité des arts ;

Ayant pour conseil, la SCPA KONE-N'GUESSAN-KIGNELMAN, près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

DEMANDERESSE

D'UNE PART,

ET

1- **SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE, né le 17 1983, à Abidjan, domicilié à Abidjan Marcory Poto-Poto, groupement foncier ;**
Ayant pour conseil maître KOSSOUGRO SERY

2- **Les Ayants-droits de feu DJAMAT DUBOIS OLIVIER PATRICE : - DJAMAT DUBOIS JOCELYNE LYNEDA, DJAMAT DUBOIS ANDERSON OLIVIER,**

DJAMAT DUBOIS MARYSE BARBARA, DJAMAT DUBOIS NADINE MARYNA NELLY, DJAMAT DUBOIS WILFRIED PATRICK, DJAMAT DUBOIS JEAN JACQUES, DJAMAT DUBOIS JEAN CLAUDE, DJAMAT DUBOIS ANNE MARIE, DJAMAT DUBOIS VERCINGETORIX ORLANDO, DJAMAT DUBOIS JULIANA FERNANDEZ, DJAMAT DUBOIS DORGELESS MICHAEL et ADIKO EMMA JEANNE DESIREE ;

(SCPA KOSSOUGRO ET ASSOCIES)

3- **Maître KOUADIO-TIACOH PAUL,** Notaire, demeurant à la résidence d'Abidjan, immeuble l'Abeille, avenue Franchet D'ESPEREY, 3ème étage, porte 131rue du commerce, immeuble l'Ebrien, ascenseur A, 4ème étage, porte A à gauche, 17 BP 1213 Abidjan 17, téléphone 20 22 77 27 ;

Ayant pour conseil, maître CHARLES KIGNIMA, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

DEFENDEURS ;

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 sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 20 décembre 2016 ;

Ouï les parties en leur demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 31 mars 2015, madame KOFFI PAULINE a fait servir à **SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE Ayants-droits de feu DJAMAT DUBOIS OLIVIER PATRICE : DJAMAT DUBOIS JOCELYNE LYNEDA, DJAMAT DUBOIS ANDERSON OLIVIER, DJAMAT DUBOIS MARYSE BARBARA, DJAMAT DUBOIS NADINE MARYNA NELLY, DJAMAT DUBOIS WILFRIED PATRICK, DJAMAT DUBOIS JEAN JACQUES, DJAMAT DUBOIS JEAN**

CLAUDE, DJAMAT DUBOIS ANNE MARIE, DJAMAT DUBOIS VERCINGETORIX ORLANDO, DJAMAT DUBOIS JULIANA FERNANDEZ, DJAMAT DUBOIS DORGELESS MICHAEL, ADIKO EMMA JEANNE DESIREE et Maître KOUADIO-TIACOH PAUL une assignation d'avoir à comparaître par devant le Tribunal civil de ce siège, à l'effet d'entendre ladite juridiction:

- Déclarer son action recevable ;
- Dire celle-ci bien fondée ;
- Condamner Maître **KOUADIO-TIACOH PAUL** à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) francs, à titre de dommages et intérêts, toutes causes de préjudices confondues ;
- Déclarer nul l'acte notarié de vente conclu entre monsieur DJAMAT DUBOIS OLIVIER PATRICE et monsieur SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE portant sur le terrain urbain bâti formant le lot N°90 du titre foncier 21079 de Bingerville sis à Marcory POTO POTO d'une superficie de 238m2 ;
- Condamner les défendeurs aux dépens distraits au profit de la SCPA KONE-N'GUESSAN-KIGNELMAN, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de son action, madame KOFFI PAULINE expose que le 19 avril 1990, son mariage avec monsieur DJAMAT DUBOIS OLIVIER PATRICE a été dissout par le Tribunal de Grande Instance d'Orléans, sans que les biens communs acquis par les ex-époux n'aient été liquidés et partagés ;

- Elle souligne que plus tard, après le décès de ce dernier en 2006, elle obtenait une ordonnance aux fins de liquidation de ladite communauté et découvrait qu'un bien en faisant partie, notamment le terrain urbain bâti formant le lot N°90 du titre foncier 21079 de Bingerville sis à Marcory POTO POTO d'une superficie de 238m2, avait été vendu, le 18 Novembre 2003, par son ex-époux sans son consentement ;
- Elle affirme que maître KOUADIO-TIACOH Paul, notaire, par devant qui l'acte a été passé, n'ayant pas procédé aux vérifications d'usage, qui lui auraient permis de découvrir qu'il s'agissait d'un bien commun, surtout que l'état foncier du 24 novembre 2003, ainsi que celui du 25 février 2015 mentionnent bien « Monsieur DJAMAT DUBOIS OLIVIER PATRICE, Professeur en architecture, époux de madame KOFFI PAULINE, couturière , a de la sorte commis une faute ;
- Aussi sollicite-t-elle non seulement la nullité de l'acte notarié de vente dudit bien, mais également la condamnation du notaire à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de dix millions (10.000.000) fcfa, et ce sur la base de l'article 35 de la loi 97-513 du 04/09/1997 modifiant et complétant la loi 69-372 du 12/08/1969 portant statut du notariat qui stipule que « les actes qui ne sont pas revêtus de la signature de toutes les personnes dont la participation est requise sont nuls de nullité absolue…dans tous les cas le notaire contrevenant peut être condamné à des dommages et intérêts » ;
- Dans des conclusions rectificatives, elle ramenait ce montant à celui de huit millions cinq cent mille (8.500.000) francs ;

En réplique, Maître KOUADIO-TIACOH Paul plaide, quant à lui, l'irrecevabilité de l'action de la demanderesse sur le fondement de l'article 82 de la loi 83-800 du 02/08/1983 sur le mariage qui dispose que si l'un des époux a outrepassé ses pouvoirs sur les biens communs ou réservés, l'autre à moins qu'il ait ratifié l'acte peut en demander l'annulation ; cependant, l'action en nullité est ouverte au conjoint pendant les deux années suivant le jour où il a eu connaissance de l'acte. Elle ne peut en aucun cas être exercée postérieurement à un délai de deux années après la dissolution;

Il relève que monsieur DJAMAT étant décédé le 06 juin 2006, elle avait jusqu'au 06 juin 2008 pour initier son action ;

Subsidiairement au fond, il explique avoir accompli toutes les diligences requises, et que l'indication du nom de l'épouse sur l'acte notarié ou les états fonciers ne signifie pas qu'elle est propriétaire, auquel cas, l'acte notarié aurait signifié que la vente était faite au profit des deux époux, suivi de la mention « qui l'assiste et l'autorise » ;

Il ajoute qu'en tout état de cause, l'acquisition du bien pendant le mariage n'en fait pas un bien commun, dès lors que le vendeur a affirmé l'avoir acquis avec ses deniers propres, notamment un prêt bancaire ;

Concernant le paiement de la somme de huit millions cinq cent mille (8.500.000) francs, il soutient que n'ayant commis aucune faute pas lieu de le condamner au paiement d'une quelconque somme d'argent ;

En réponse, la demanderesse souligne en ce qui concerne l'exception d'irrecevabilité, que c'est sur la base de l'article 35 de la loi portant statut du notariat qu'elle fonde son action et non sur celle de l'article 82 ci-dessus citée, qui ne concerne que la gestion des biens pendant le mariage ;

Quant aux ayants-droits de feu DJAMAT, ils soulevaient in limine litis l'irrecevabilité de l'action en nullité, pour défaut de qualité pour agir, la demanderesse étant tiers au contrat ;

Au fond, ils expliquent que le bien querellé a été acquis le 02 Août 2008, vingt-cinq (25) ans après la dissolution du mariage de cette dernière, date à laquelle s'est opérée la mutation de l'immeuble entre la SICOGI et leur père ;

Sur ce point la demanderesse répliquait que le bien est tombé dans sa communauté avec le défunt, depuis le 22/12/1973, date de l'établissement de l'acte notarié de vente ;

Monsieur Sezan Houenou Sewanu Roger, soutenait pour sa part qu'en sa qualité d'acheteur de bonne foi, il sollicite la condamnation de maître KOUADIO-TIACOH à lui payer la somme totale de cent quarante mille (140.000.000) FCFA pour tous types de préjudices confondus, suite à l'achat et aux modifications apportées sur l'immeuble, ainsi que l'exécution provisoire de la décision ;

Il soulevait dans des écritures additionnelles les exceptions d'irrecevabilité soulevées par ses codéfendeurs ;

Sur ce point la demanderesse estimant que celles-ci n'ont pas été soulevées dans ses premières écritures, elles doivent être déclarées irrecevables conformément aux dispositions de l'article 125 du code de procédure civile ;

Elle sollicitait la condamnation de ce dernier à lui payer la somme de cinq millions (5.000.000) FCA à titre de dommages et intérêts ;

Le Ministère Public, à qui la cause a été communiquée a conclu de rendre la décision qui s'impose ;

SUR CE

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ayant tous fait valoir leurs moyens de défense, il convient de statuer par décision contradictoire à leur égard ;

Sur la recevabilité

Sur l'irrecevabilité tirée du défaut de qualité pour agir

Suivant les dispositions de l'article 3 du code de procédure civile, pour être recevable, le demandeur à une action en justice doit justifier, entre autres, de la qualité à agir , laquelle qualité, dans le cadre d'une action en nullité d'un acte de vente, est établie dès lors que le demandeur y a intérêt, s'agissant d'une nullité absolue ;

En l'espèce, dame KOFFI PAULINE, justifiant de son intérêt à voir cet acte annulé, a la qualité pour agir ;

Sur l'irrecevabilité tirée de la prescription de l'article 82 de la loi sur le mariage

Pour soutenir que l'action de la demanderesse est prescrite, maître KOUADIO-TIACOH estime que l'action en annulation de l'acte de vente faite par un époux commun en bien se prescrit par deux années, dans le meilleur des cas, après la dissolution du mariage ;

Cependant, en l'espèce, la demanderesse exerce une action en nullité d'un acte de vente, conformément à l'article 35 du statut du notariat, qui, elle se prescrit par trente ans, s'agissant d'une nullité absolue ;

Par conséquent, il sied de déclarer celle-ci recevable en son action ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle de SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE

La demande reconventionnelle est celle par laquelle le défendeur à une action, forme une prétention autonome à l'encontre du demandeur initial ;

Elle constitue ainsi une défense à une action principale, qui ne peut être formulée à juste titre qu'au regard de l'existence d'un lien d'instance à l'égard de celui contre qui elle est formulée ;

En l'espèce, il résulte des débats que Monsieur Sezan Houenou Sewanu Roger, et maître KOUADIO-TIACOH sont tous deux défendeurs à la présente instance ;

Ainsi donc, juridiquement, n'existant entre eux aucun lien d'instance, la demande reconventionnelle formulée par Monsieur Sezan Houenou Sewanu Roger, à l'encontre de maître KOUADIO-TIACOH, son codéfendeur ne repose sur aucun fondement juridique ;

Aussi convient-il, dès lors, de l'en déclarer irrecevable ;

AU FOND

Sur le bien fondé de la demande en nullité de l'acte notarié

Il résulte des dispositions de l'article 35 de la loi 97-513 du 04/09/1997 modifiant et complétant la loi 69-372 du 12 Août 1969 portant statut du notariat, que les actes qui ne sont pas revêtus de la signature de toutes les personnes dont la participation est requise, sont nuls et de nullité absolue ;

En l'espèce, l'acte de vente dont la validité est en cause, et dressé par maître KOUADIO-TIACOH, ne comporte pas la signature de madame Koffi Pauline, alors même que ce bien a été acquis pendant son mariage avec feu DJAMAT Dubois, comme l'atteste l'acte notarié de vente passé le 22 décembre 1973, par devant maître CHEICKNA SYLLA mentionnant que le vendeur était marié ;

Ainsi, maître KOUADIO-TIACOH ayant établi l'acte de vente en violation du texte précité, il convient de déclarer nul ledit acte établi en date du 18 novembre 2003 ;

Sur le bien fondé de la demande en paiement de dommages et intérêts à l'encontre de Maître KOUADIO-TIACOH

Le paiement de dommages et intérêts suppose que soient préalablement établis, un fait générateur, un dommage et un lien de causalité ;

La faute s'entend de tout agissement violant la loi ou la morale ;

Il est établi que la vente de son bien commun avec son époux a été faite, par acte de Kouadio-Tiacoh, notaire, sans le consentement de dame KOFFI Pauline ;

Il est également constant que cette vente a eu pour effet de faire sortir ledit bien de son patrimoine, lui occasionnant un manque à gagner ;

Cette cession au profit d'un tiers de la villa litigieuse est la résultante de l'acte de vente établi par maître Kouadio-Tiacoh ;

Dès lors, il existe en l'espèce, un lien de cause à effet entre l'établissement dudit acte et la perte de la villa en cause ;

Dès lors, la responsabilité civile dudit notaire peut être valablement engagée, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande formulée à son encontre, comme bien fondée, et le condamner à payer la somme de huit millions cinq cent mille (8.500.000) FCFA à titre de dommages et intérêts à dame KOFFI PAULINE ;

Sur le bien fondé de la demande en paiement de dommages et intérêts à l'encontre de SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE

Attendu que comme résultant des développements précédents, le paiement de dommages et intérêts suppose que soient préalablement établis, un fait générateur, un dommage et un lien de causalité ;

En l'espèce, aucune faute n'ayant été relevée à l'encontre de monsieur SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE, il convient de débouter la demanderesse de sa demande en condamnation de ce dernier au paiement de la somme de cinq millions (5.000.000) FCFA ;

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 AVR 2018
REGISTRE A.J. Vol. 100 F° 30
N° 10 Bord 22 / 113
REÇU : Dix-huit mille francs
Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre

Sur les dépens

Maître KOUADIO-TIACOH succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de **SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE, des Ayants-droits de feu DJAMAT DUBOIS OLIVIER PATRICE et Maître KOUADIO-TIACOH PAUL**, en matière civile et en premier ressort ;

- Rejette les exceptions d'irrecevabilité soulevées par les défendeurs ;
- Déclare recevable l'action de madame KOFFI PAULINE ;
- Déclare irrecevable monsieur SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE en sa demande reconventionnelle ;
- Déclare dame KOFFI PAULINE partiellement fondée ;
- Prononce la nullité de l'acte notarié de vente établi par maître KOUADIO-TIACOH PAUL en date du 18 novembre 2003, dans le cadre de la vente intervenue entre monsieur DJAMAT-DUBOIS Olivier Patrice et monsieur SEZAN HOUENOU SEWANU ROGER FABRICE sur le terrain urbain bâti formant le lot 90 du titre foncier 21079 de Bingerville sis à Marcory Poto-poto d'une superficie de 238 m2 ;
- Condamne maître KOUADIO-TIACOH à lui payer la somme de huit millions cinq cent mille (8.500.000) francs à titre de dommages et intérêts ;
- Déboute madame KOFFI PAULINE du surplus de sa demande ;
- Met les dépens à la charge de maître KOUADIO-TIACOH ;

AINSI FAIT JUGE ET PRONONCE LES JOUR MOIS ET AN QUE DESSUS;

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.