

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

24000

80

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

G.A.M

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

N° 109  
DU 15/02/2019

AUDIENCE DU VENDREDI 15 FEVRIER 2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quinze février deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

2<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

A F F A I R E :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre, PRESIDENT ;

M.EDI RENE

Mesdames OUATTARA M'MAN et N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN, Conseillers à la Cour, Membres ;

(CABINET ASSAMOI  
N'GUESSAN ALEXANDRE)

En présence de TIE BI FOUA GASTON, Avocat Général ;

C/

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

M.KOTY RAOUL

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

(SCPA IMBOUA-KOUAO-  
TELLA & ASSOCIES)

ENTRE :

Monsieur EDI RENE, né en 1942 à Yadio s/p d'Agboville, de nationalité ivoirienne, Expert Comptable diplômé, demeurant à Abidjan II-Plateaux Vallons, 01 BP 5325 Abidjan 01, agissant ès-qualité de liquidateur de la Société SCI PERSPECTIVE 2000, désigné par jugement civil contradictoire n°208/CIV/7 du 24 mars 1999 rendu par le Tribunal de première Instance ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par le CABINET ASSAMOI N'GUESSAN ALEXANDRE, Avocat à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;



**Et :**

**Monsieur KOTY RAOUL**, né le 15 octobre 1958 à SAGON (République DU BENIN) de nationalité Béninoise, Chef des Opérations à L'UNICEF, demeurant à Abidjan Marcory Zone 4, Rue Paul Langevin prolongée, appartement 4B, 4<sup>ème</sup> étage, 04 BP 443 Abidjan 04 ;

**INTIME ;**

Représenté et concluant par la SCPA IMBOUA-KOUAO-TELLA ET ASSOCIES, Avocat à la Cour, son 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, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°53 CIV 3<sup>ème</sup> F du 25 janvier 2016, enregistré au Plateau le 22/07/2016 (reçu : vingt cinq mille francs) aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 05 janvier 2017, suivi d'avenir d'audience en date du 08 mars 2017, monsieur EDI RENE a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur KOTY RAOUL, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 31 mars 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 472 de l'année 2017 ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 30/01/18 a requis qu'il plaise à la Cour :

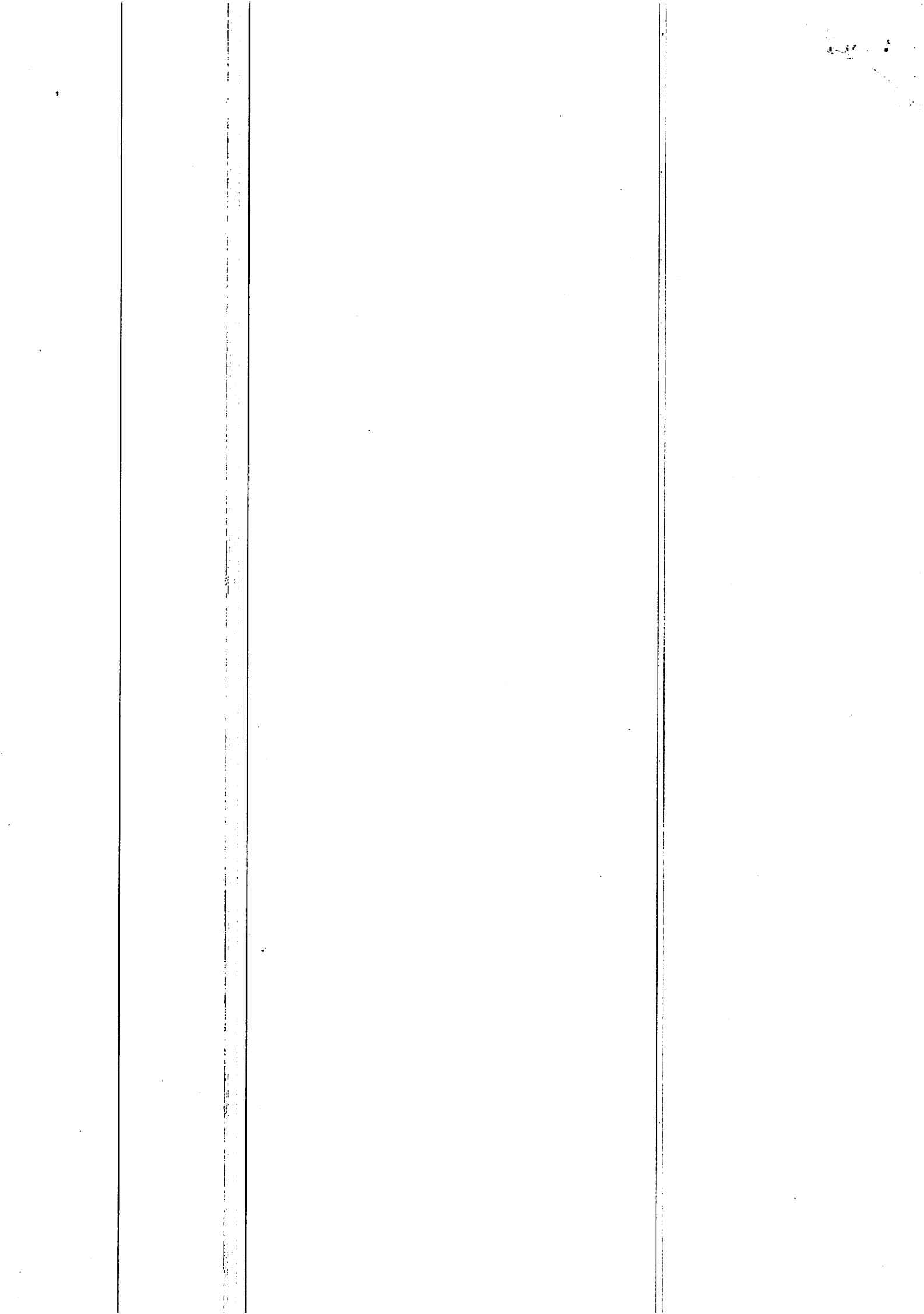
Déclarer monsieur EDI RENE recevable en son appel ;  
L'y dire mal fondé ;  
L'en débouter ;  
Confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;  
Le condamner aux dépens.

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 09/11/18 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 08 février 2019 délibéré qui a été prorogé jusqu'au 15 février 2019;

Advenue l'audience de ce jour Vendredi 15 février 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 les conclusions du Ministère public en date du 1<sup>er</sup> février 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### EXPOSE DU LITIGE

Par exploit en date du 05 Janvier 2017, de maître YAO Maxime, Huissier à Abidjan, Monsieur EDI RENE, ayant pour conseil Maître ASSAMOI N'Guessan Alexandre, Avocat à la Cour, a déclaré relever appel du jugement civil contradictoire n°53/CIV3F, rendu le 25 janvier 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau qui, en la cause, a statué ainsi comme suit :

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

Déclare Monsieur Raoul KOTY recevable en son action ;

L'y dit partiellement, fondé ;

Prononce la nullité de la vente conclue par acte notarié des 18 et 23 novembre 2010, portant sur la villa n°73, sise à Cocody Riviera Bonoumin ;

Condamne la SCI « Perspective 2000 » Liquidation à payer à Monsieur Raoul KOTY la somme de vingt-deux millions de francs (22 000 000 FCFA), à titre de restitution du prix de vente de la villa litigieuse ;

Condamne solidairement, la « SCI Perspective 2000 » Liquidation et Maître KETOURE MARDIN à payer à Monsieur Raoul KOTY la somme de cinq millions de francs (5 000 000 FCFA) à titre de dommages et intérêts, toutes causes de préjudices confondues ;

Déboute celui-ci pour le surplus ;

Condamne les défenseurs aux dépens de l'instance ;

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

Des énonciations du jugement et des pièces du dossier, il ressort que dans le cadre de la liquidation de la SCI PERSPECTIVE 2000, monsieur EDI René désigné en qualité de liquidateur, a entrepris la réalisation de l'actif de ladite société, notamment en revendant à de nouveaux acquéreurs les villas demeurées dans le patrimoine de la société ;

Monsieur KOTY Raoul à qui la villa n°73 a été vendue n'a pu entrer en possession de ladite villa parce qu'occupée par monsieur MOBIO Mobio,

détenteur d'un acte notarié de vente et un certificat de propriété attestant qu'il en est le propriétaire ;

Le Tribunal saisi par monsieur KOTY Raoul pour annuler la vente conclue avec le liquidateur et condamner monsieur EDI René au remboursement du prix d'achat de la villa et au paiement de dommages-intérêts solidairement avec le Notaire instrumentaire, a rendu le jugement dont appel;

Aux termes de son acte d'appel monsieur EDI René fait grief au premier juge de l'avoir condamné à payer des dommages-intérêts alors qu'il n'a commis aucune faute ;

Il explique à cet effet que l'acte de vente délivré par messieurs MANKE André et ANOMA N'dahtz à son insu, à monsieur MOBIO Mobio, atteste qu'il n'est pas partie à cette vente réalisée le 30 juin 1988 alors qu'il était administrateur provisoire de la SCI;

Il affirme qu'il n'était nullement informé de cette cession et reproche au Tribunal de l'avoir condamné sans avoir recherché l'élément intentionnel ;

Il conclut en conséquence que, c'est à tort qu'il a été condamné pour une faute qu'il n'a pas commise, à payer des dommages-intérêts;

Pour sa part, monsieur KOTY Raoul fait valoir que sa demande d'indemnisation est fondée sur l'article 1599 du code civil;

Il précise que la seule condition exigée pour l'octroi des dommages-intérêts est l'ignorance par l'acheteur de ce que la chose, objet de la vente, appartient à autrui, de sorte que l'élément intentionnel ou encore la bonne ou mauvaise foi n'ont aucune incidence ;

Par ailleurs, monsieur KOTY Raoul fait noter que monsieur EDI René et le notaire ont une obligation générale de diligence en vertu de laquelle, ceux-ci devaient prendre les dispositions nécessaires pour s'assurer que la villa objet de la transaction, fait bien partie du patrimoine de la SCI « PERSPECTIVE 2000 » ;

Il ajoute qu'il est constant que monsieur EDI René lui a vendu la maison que monsieur MOBIO Mobio détient en pleine propriété et que le notaire a manqué à son devoir de sécurité de la transaction ; qu'il s'infère donc de ce qui précède que ceux-ci ont commis une faute commune qui lui a causé des préjudices tant financier que moral ;

En définitive, il sollicite la confirmation du jugement en toutes ses dispositions ;

## DES MOTIFS

### Sur le caractère de la décision

Monsieur EDI René a été représenté, il convient de statuer par décision contradictoire;

### Sur la recevabilité de l'appel

Le jugement entrepris a été signifié le 06 décembre 2016 ;  
L'appel relevé le 05 janvier 2017 est intervenu dans le délai prescrit par la loi ;  
Qu'il y'a lieu de le déclarer recevable ;

### AU FOND

Aux termes de l'article 1599 du code civil « la vente de la chose d'autrui est nulle ; elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à autrui » ;

Il résulte de ces dispositions que, la condition d'octroi des dommages-intérêts dans cette hypothèse, est l'ignorance par l'acquéreur de l'appartenance de la chose, objet de la vente, à autrui ;

Pour se soustraire à la condamnation, monsieur EDI René soutient sans convaincre que la vente de la villa à monsieur MOBIO Mobio a été opérée à son insu ; En effet, en sa qualité d'administrateur provisoire de la SCI « PERSPECTIVE 2000 » avant la mise en liquidation de celle-ci, il ne pouvait ignorer la sortie du patrimoine de la société, de la villa n°73 déjà cédée ; En outre, la cession de la maison à monsieur KOTY Raoul est intervenue postérieurement à la procédure d'expulsion initiée contre monsieur MOBIO Mobio ;

Il est constant que la transaction a porté sur un bien déjà cédé donc définitivement sorti du patrimoine de la SCI « PERSPECTIVE 2000 » et que ce fait était ignoré de l'acquéreur ;

Ainsi, en faisant droit à la demande en annulation de la seconde vente présentée par monsieur Raoul KOTY et en condamnation de monsieur EDI René et Maître KETOURE Mardin, notaire à lui payer des dommages-intérêts, le Tribunal a fait une bonne appréciation des faits de la cause et à une exacte application de la loi ;

### Sur les dépens

Monsieur EDI René succombant, il y a lieu de mettre les dépens à charge ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière civile et en dernier ressort ;

Déclare l'appel de monsieur EDI René recevable ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;  
L'en déboute ;  
Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;  
Met les dépens à la charge de monsieur EDI René ;



NS00 2228 NO

**D.F: 24.000 francs**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... **03 MAI 2019** .....  
**REGISTRE A. J. Vol..... F°**  
**N°..... Bord.....**  
**REÇU : Vingt quatre mille francs**

.....  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**

