

24000

KKA  
N°256  
Du 05/03/2019  
ARRET

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

28 MAI 2019

CONTRADICTOIRE  
5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE

AFFAIRE

AMOUYA AGRO JULIEN  
(Me GOUANOU GOUET  
SERAPHIN)

c/

LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE DOKOUI dite SCI  
DOKOUI  
(MeCYPRIEN KOFFI  
HOUNKARIN)



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....  
Union-Discipline-Travail  
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

.....  
CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE  
ET COMMERCIALE  
.....

AUDIENCE DU MARDI 05 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi cinq mars deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER ;

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

ENTRE

**Monsieur AMOUYA AGRO JULIEN**, né en 1942 à Abidjan, colonel des FANCI à la retraite, de nationalité ivoirienne, domicilié à Aboboté dans la commune d'Abobo, 28 BP 316 Abidjan 28;

APPELANT,

Représenté et concluant par le canal de Me GOUANOU GOUET SERAPHIN, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant à Cocody, cité SICOGI 60 logements, résidence BUFFON, 1<sup>er</sup> étage, Esc B porte 24, Tél : 59-67-53-72/55-99-74-30;

**D' UNE PART,**

**ET:**

**LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DOKOUI dite SCI DOKOUI**, au capital de 13 560 000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan dans la commune d'Abobo gare, quartier Aboboté, 14 BP 51 Abidjan 14, prise en la personne de son représentant légal monsieur DEBEY KOKORA PAUL, son gérant, demeurant au siège susdit;

**INTIMÉE,**

Concluant par le canal de Me CYPRIEN KOFFI HOUNKARIN, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, 3 avenue Thomasset, résidence Thomasset, 04 BP 386 Abidjan 04;

**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 droits ;

**FAITS** : Le Tribunal de première instance d'Abidjan Plateau, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement contradictoire n°188/Civ/4<sup>ème</sup> du 15 Avril 2002, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 1<sup>er</sup> Décembre 2016, **Monsieur AMOUYA AGRO JULIEN**, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné **LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DOKOUI dite SCI DOKOUI**, au capital de 13 560 000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan dans la commune

d'Abobo gare, quartier Aboboté, 14 BP 51 Abidjan 14, prise en la personne de son représentant légal monsieur DEBEY KOKORA PAUL, son gérant à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 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°1864/16;

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 05 Mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 05 Mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016, monsieur AMOUYA Agro Julien, ayant pour conseil maître GOUANOU Gouet Séraphin, a relevé appel du jugement civil N°188 rendu le 15 avril 2002 par le

Tribunal de première instance d'Abidjan qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

«Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir ;  
En conséquence reçoit la demande de la SCI DOKUI, la dit bien fondée ;  
Condamne monsieur AMOUYA Agro Julien à restituer les 59 lots à la SCI DOKUI ;  
Dit n'y avoir lieu à astreinte ;  
Met hors de cause la SCI LES RESIDENCES du Plateau Dokui ;  
Déboute monsieur AMOUYA Agro Julien de sa demande reconventionnelle ;  
Met les dépens à la charge de monsieur AMOUYA Agro Julien. » ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué et des pièces de la procédure que par exploit en date du 26 octobre 1998, la société Immobilière dite SCI DOKUI a attiré la société Civile Immobilière Les Résidences du Plateau Dokui et monsieur AMOUYA Agro Julien par devant le Tribunal de première instance d'Abidjan aux fins de voir :

- Déclarer nul l'acte notarié du 06 décembre 1983 ;
- Ordonner aux défendeurs de restituer les 59 lots restants sous astreinte comminatoire de de 500.000 francs par jour de retard et les condamner aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, la SCI DOKUI expose qu'en vue de construire des logements sur le terrain de 17 hectares qu'elle possédait, monsieur AMOUYA Agro Julien son gérant, en fraude des droits des associés a par acte notarié en date du 06 décembre 1983, confié l'opération à la SCI les Résidences du Plateau Dokui ;

Elle signale que monsieur AMOUYA Agro Julien a par la suite, en violation de l'article 148 de ses statuts, vendu les lots non bâtis qui lui revenaient de droit ;

En réplique, les défendeurs soulèvent in limineltis, l'irrecevabilité de l'action au motif que monsieur KOKORA Dobay n'a pas la qualité pour représenter la SCI DOKUI ;

Au fond, ils produisent un procès-verbal de réunion des associés en date du 10 juillet 1984 enregistré au rang des minutes de maître

Cheickna SYLLA et soutiennent que monsieur AMOUYA Julien a agi sur la base d'un mandat régulier des associés et demandent de déclarer la SCI mal DOKUI fondée en son action ;

Reconventionnellement, ils sollicitent que la SCI DOKUI soit condamnée à leur payer la somme de 5.000.000 francs à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire faisant valoir que la SCI DOKUI a été intégralement désintéressée, conformément aux termes du contrat comme l'atteste l'acte notarié en date du 06 décembre 1983 ;

La SCI DOKUI conclut à la recevabilité de son action au motif que monsieur KOKORA Debey Raoul a agi en vertu d'une délégation spéciale de pouvoir de son conseil d'Administration ;

Elle déclare également renoncer à sa demande en annulation ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a déclaré recevable l'action de la SCI DOKUI, lui a donné acte de ce qu'elle renonce à sa demande en annulation et a condamné monsieur AMOUYA Julien à lui restituer les 59 lots restants au motif qu'il résulte du procès-verbal en date du 18 juillet 1981 et des écritures de monsieur AMOUYA Julien qu'il a cédé 9 hectares 402 m<sup>2</sup> de sorte qu'il reste devoir 7 hectares correspondant à 59 lots ;

Le Tribunal a cependant déclaré mal fondée la demande reconventionnelle de monsieur AMOUYA Julien au motif qu'il ne justifie pas des caractères abusif et vexatoire de la procédure qu'il invoque ;

En cause d'appel, monsieur AMOUYA Agro Julien par le canal de son conseil, maître GOUANOU Gouet Séraphin sollicite l'infirmité de la décision attaquée ;

A l'appui de cette prétention il fait valoir que la SCI DOKUI qu'il représentait, a par acte notarié cédé à la SCI les Résidences Plateau Dokui, tous les droits qu'elle avait sur son terrain d'une contenance de 94, 202 m<sup>2</sup> sis à Abobo-gare immatriculé au nom de l'Etat sous le numéro 28.074 et qu'en exécution de cette convention, la SCI DOKUI a reçu les 22 appartements que la SCI les Résidences Plateau Dokui s'était engagée à lui livrer, alors même qu'il n'était plus son représentant légal ;

Il signale qu'en dehors de cette opération immobilière, il n'en n'a plus géré et que la SCI les Résidences Plateau Dokui n'a pu poursuivre l'opération sur le reste du terrain qui lui a été concédé par le fait des membres de la SCI DOKUI qui ont mis la parcelle restante à la disposition de la société Azuréenne de promotion, qui y a réalisé une autre opération immobilière;

Il affirme qu'il n'a vendu aucun lot appartenant à la SCI DOKUI et que c'est donc à tort qu'il a été condamné à lui restituer 59 lots ;

Il estime que l'action de la SCI DOKUI fondée sur des allégations mensongères, est abusive et vexatoire ;

Il sollicite par conséquent qu'elle soit condamnée à lui payer la somme de 5.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Il verse au dossier, le procès-verbal de la réunion en date du 18 juillet 1981 des membres de la SCI DOKUI, l'acte notarié en date du 19 mai 1982 portant cession de droits par la SCI DOKUI au profit de la SCI les Résidences Plateau Dokui ainsi que l'acte notarié en date du 06 décembre 1983 constatant la réalisation de la cession des droits de la SCI DOKUI à la SCI les Résidences Plateau-Dokui ;

Maître Cyprien Koffi HOUNKANRIN bien qu'ayant fait noter sa constitution pour assurer la défense des intérêts de la SCI DOKUI, n'a pas déposé d'écritures ;

Le Ministère Public a conclu ;

### **DES MOTIFS**

#### **I- EN LA FORME**

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

Considérant que les parties ont eu connaissance de la présente instance;

Qu'il sied de statuer contradictoirement ;

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

Considérant que monsieur AMOUYA Agro Julien a relevé appel le 1<sup>er</sup> décembre 2016 du jugement N°188 rendu le 15 avril 2002 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;



Qu'au dossier ne figure d'acte de signification de cette décision ;

Qu'il sied de recevoir son appel intervenu dans les délai et forme prescrits par la loi ;

## II- AU FOND

### A- Sur les mérites de l'appel

#### 1- Sur la restitution des lots

Considérant que pour déclarer bien fondée la demande de la SCI DOKUI tendant à la restitution des lots, le Tribunal a relevé qu'il résulte du procès-verbal du 18 juillet 1981 et des déclarations de monsieur AMOUYA Julien qu'il a cédé que 9 hectares 402 m<sup>2</sup> de sorte qu'il reste devoir 7 hectares 57 ares correspondant à 59 lots ;

Considérant qu'il ressort des énonciations du procès-verbal en date du 18 juillet 1981 qui a sanctionné la réunion des membres de la SCI DOKUI que ces derniers ont donné mandat à monsieur AMOUYA Agro Julien pour les représenter dans la transaction relative au transfert de leur parcelle de 17 hectares au profit de la SCI les Résidence Plateau Dokui ;

Que par acte notarié en date du 19 mai 1982, monsieur AMOUYA Julien en vertu de ce mandat a cédé à la SCI les Résidences Plateau-Dokui, les droits de toute nature que la SCI DOKUI avait sur son terrain nu sis à Abobo-gare d'une superficie de 94.202 mètres carrés immatriculé au nom de l'Etat sous le numéro 28.074 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Qu'en outre, par arrêté N°0516/MCU/DDU/SDR du 12 mars 1988, le Ministre de la Construction et de l'urbanisme a accordé à titre définitif à la SCI les Résidences Plateau Dokui ladite parcelle ;

Qu'il s'ensuit que la SCI DOKUI qui ne dispose plus de droits sur cette parcelle n'est pas fondée à réclamer à son mandataire, monsieur AMOUYA Agro Julien, les parcelles non bâties, surtout que la preuve n'est pas rapportée que c'est effectivement lui qui les a cédées ;

Que c'est donc à tort que le Tribunal a condamné monsieur AMOUYA Agro Julien à restituer les lots restants ;

Qu'il y a lieu d'infirmer sa décision sur ce point ;

2- Sur la condamnation au paiement des dommages et intérêts  
Considérant que monsieur AMOUYA Julien sollicite la condamnation de la SCI DOKUI à lui payer la somme de 5.000.000 francs à titre de dommages et intérêts au motif que la présente action est abusive et vexatoire en ce qu'elle repose sur des allégations mensongères ;

Considérant que monsieur AMOUYA Julien ne rapporte pas la preuve du caractère abusif ou vexatoire de la procédure engagée par la SCI DOKUI ;

Que n'ayant pu démontrer qu'il a été poursuivi par pure malveillance, sa demande en paiement doit être déclarée mal fondée comme l'a retenu à juste titre le Tribunal ;

3- Sur les dépens

Considérant que la société SCI DOKUI succombe à l'instance ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

En la forme,

Reçoit monsieur AMOUYA Agro Julien en son appel relevé du jugement N°188 rendu le 15 avril 2002 par le Tribunal de première instance d'Abidjan;

Au fond,

L'y dit partiellement fondé ;

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à restituer les lots restants ;

Statuant à nouveau,

Déclare la société SCI DOKUI mal fondée en sa demande en restitution des 59 lots;

Confirme la décision attaquée en ses autres dispositions

Condamne la SCI DOKUI aux dépens.

Et ont signé le Président et le Greffier.

1100 28 28 73  
D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRÉ AU PLATEAU  
Le 21 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 40  
N° des Bord 851/2019  
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

*[Signature]*

*[Signature]*  
Maitre KOU

*[Signature]*  
GILBERNAIR B. Judith  
Magistrat  
Président de Chambre  
Cour d'Appel d'Abidjan