

24.000

GHD

N°616

DU 28/05/2019

**GROSSE EXPEDITION**  
Delivrée, le 27/05/19  
à l'heure Amami Yno

**29 AOÛT 2019**  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN - CÔTE D'IVOIRE

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

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

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

AUDIENCE DU MARDI 28 MAI 2019

MAITRE DOGONI-  
RICHMOND KATIawe  
MYRIAM

Me YAO EMMANUEL

c/

MONSIEUR ESMEL  
LASME JEAN

MADAME BERTE  
MARIE-CLAUDE  
EPOUSE ESMEL

SCPA TOURE-AMANI  
YAO & ASSOCIES

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 Vingt huit Mai deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

**Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,**

Président de Chambre, Président ;

**Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,**

**Monsieur GUEYA ARMAND,**

Conseillers à la cour,

Membres ;

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

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

ENTRE:

**MAITRE DOGONI-RICHMOND KATIawe MYRAIM,** Notaire, dont l'étude est sis à Abidjan-Plateau, Rue face à l'Hôtel TIAMA, derrière le Commissariat du 1<sup>er</sup> Arrondissement, 01 BP 13174 Abidjan 01, Tél : 20 21 20 67, Fax : 20 22 22 75, Cél : 02 83 98 86, Email : [etudemaitredogoni@yahoo.fr](mailto:etudemaitredogoni@yahoo.fr), RI : BNC, N°CC : 1001466T ;

APPELANTE



Représentées et concluant Maître YAO EMMANUEL, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

Et :

1- **MONSIEUR ESMEL LASME JEAN**, né le 08 Mars 1965 à Dabou, de nationalité ivoirienne, cadre d'assurances, domicilié à Abidjan Cocody II Plateaux ;

2- **MADAME BERTE MARIE-CLAUDE VALERIE EPOUSE ESMEL**, née le 11 Mai 1968 à Abidjan-Treichville, Contrôleur financier, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera, BP Cidex 3 ;

**INTIMES;**

Représentée et concluant par LA SCPA TOURE-AMANI YAO & 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 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°59/16 du 02 Mars 2016 enregistré, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 21 Septembre 2018, **MAITRE DOGONI-RICHMOND KATIawe MYRAIM** a déclaré **MONSIEUR ESMEL LASME JEAN & AUTRE** interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné à comparaître à l'audience du vendredi 24 Novembre 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°1863 de l'année 2017 ;

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 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 28 Mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 28 Mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 en date du 21 septembre 2017 de Maître N'CHO Amontchi Léonard, huissier de justice à Abidjan, Maître DOGONI-RICHMOND Katiawé Myriam, notaire , ayant pour conseil Maître YAO Emmanuel, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°59/2016 du 02 mars 2017 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***

***Ordonne la jonction des procédures RG5805/2015 et RG2808/2016 ;***

***Déclare irrecevable l'exception d'irrecevabilité soulevée ;***

***Rejette l'exception de sursis à statuer ;***

***AU FOND***

***Déclare les époux ESMEL LASM partiellement fondés en leur action ;***

***Condamne Maître DOGONI-RICHMOND Katiawé Myriam à leur payer la somme de sept millions à titre de dommages-intérêts ;***

***Les déboute du surplus ;***

***Condamne Maître DOGONI-RICHMOND Katiawé Myriam aux dépens » ;***

Il ressort des pièces de la procédure qu'en vertu d'une promesse de vente notariée passée par devant Maître DOGONO –RICHMOND Katiawe Myriam, le 16 septembre 2010, monsieur ZIKETH Vateh a vendu aux époux ESMEL Lasmé un terrain bâti sis à Yopougon Niangon Sud, d'une superficie de 908 m<sup>2</sup> formant le lot n°930 ilot J, objet du titre foncier n°3477 de la circonscription foncière de Bingerville ;

En dépit de cette vente cependant, le dit vendeur a cédé ladite parcelle à un autre acquéreur en l'étude d'un autre notaire, Maître OUATTARA Mamadou ;

Imputant aux notaires, l'échec de la réalisation de la promesse de vente, en raison selon eux de leur manque de diligence dans l'accomplissement des formalités de mutation des droits du promettant en leur profit, les époux ESMEL Lasmé les ont

assignées par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau en paiement de la somme de 36.057.041 francs CFA à titre de remboursement de l'acompte versé au moment de la conclusion de la promesse de la vente ainsi que la somme de 10.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts, le tout assorti de l'exécution provisoire ;

Ils ont expliqué au soutien de leur action qu'après s'être acquitté de la somme totale de 35.000.000 francs CFA sur le prix de vente de 45.000.000 francs CFA convenu, la négligence et le laxisme de maître DOGONI-RICHMOND Katiawe Myriam qui n'a pas été en mesure de mettre à la disposition de maître BENE-HOANE, leur notaire, tous les documents nécessaires à la réalisation des conditions suspensives contenues dans la promesse de vente en cause, a rendu impossible la mutation de l'immeuble en leur nom ;

Ils ont soutenu reprocher à maître BENE-HOANE, d'avoir manqué d'effectuer toutes les vérifications utiles à l'acquisition de la propriété de la parcelle litigieuse en leur nom ;

Rejetant les prétentions des époux ESMEL Lasme, maître DONO-RICHMOND Katiawe Myriam, a indiqué en première instance qu'elle s'est attelée à accomplir toutes les diligences administratives en vue de la réalisation de la cession immobilière, par la transmission le 16 mai 2010 de l'original de la lettre d'attribution de la parcelle concernée au service du domaine urbain en vue de la mutation à leur profit ;

Elle a précisé avoir tenu informé sa collègue de l'ensemble de ses diligences en lui indiquant notamment le numéro du dossier introduit auprès du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme ;

Elle a indiqué que dessaisie le mai 2012 de tous les documents afférents à la cession par monsieur ZIKHET Vateh, elle s'étonne de la présente procédure intervenue plus de 03 ans après son dessaisissement ;

S'agissant de maître BENE-HOANE, rejetant toute responsabilité civile professionnelle dans la présente cause, elle a exposé que son rôle a consisté à apporter son concours aux époux ESMEL dans la réalisation de la transaction immobilière projetée et a noté qu'elle n'a pas bénéficié d'une franche collaboration de sa collègue relativement aux documents qu'elle devait recevoir pour la finalisation de la transaction avant de révéler que la seconde transaction sur la parcelle litigieuse n'aurait pu avoir lieu si l'original de la lettre d'attribution était demeuré à l'étude de maître DOGONI-RICHMOND ;

Pour garantie de sa responsabilité le cas échéant, maître BENE-HOANE a par exploit du 18 mars 2016, assigné en intervention forcée la Société NSIA Assurances qui a soulevé *in limine litis* le sursis à statuer faute pour les époux ESMEL de rapporter la preuve du classement sans suite de leur action pénale initiée contre monsieur ZIKHET Vateh pour ensuite solliciter la mise hors de cause de maître BENE HOANE ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal a rejeté la demande tendant à la irrecevabilité de l'action pour cause de sursis à statuer ainsi que celle relative au remboursement de la somme de 36.057.041 francs CFA et mis hors de cause Maître BENE-HOANE ;

Il a en revanche déclaré justifiée la demande en dommages-intérêts des époux ESMEL à l'égard de maître DOGONI-RICHMOND Katiawe Myriam et l'a condamné à leur payer la somme de 7.000.000 francs CFA pour avoir fait preuve de d'une faute professionnelle incompatible avec sa qualité de notaire ;

Critiquant cette décision, maître DOGONI-RICHMOND Katiawe Myriam, reconduisant ses précédents moyens, relève que c'est à tort que le premier juge qui lui fait grief d'avoir établi la promesse de vente en cause sur la base d'une lettre d'attribution alors que cet acte en raison de son caractère précaire et réversible, ne constitue point un titre de propriété ;

Elle explique cet argument est infondé car il ressort de l'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 du Décret 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et financières, que le titre de concession provisoire tel que la lettre d'attribution délivré par le Ministère de la Construction, constitue un titre légal de propriété au même titre que le certificat de propriété et l'arrêté de concession définitive qui sont tout aussi précaires puisqu'ils sont attaquables et réversibles ;

Elle conclut à l'infirmité du jugement attaqué et à sa mise hors de cause ;

Pour leur part , les époux ESMEL, plaident la nullité de l'appel consécutive à la nullité de l'acte d'appel signifié par un clerc d'huissier hors de sa zone de compétence en violation des articles 5,7 et 11 de la loi portant statut des huissiers ;

Sur le fond, ils reconduisent leurs précédents arguments avant de réitérer par appel incident, leur demande tendant au remboursement de la somme de 36.057.041 francs CFA versée comme acompte sur le prix convenu au motif que la vente n'a pu se réaliser par la faute de l'appelante et non pour enrichissement sans cause ;

## 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 en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que les époux ESMEL soulèvent l'irrecevabilité de l'appel en raison de la nullité de l'acte d'appel parce qu'en violation des articles 5 et suivants de la loi 97-514 du 04 septembre 1997 portant statut des huissiers, l'acte d'appel a été signifié par un clerc d'huissier en dehors du ressort de sa juridiction de rattachement ;

Considérant que cependant qu'en vertu de ladite loi, les huissiers de justice derniers ont désormais compétence nationale, tout comme les clercs qui les représentent ;

Qu'au demeurant les intimés ne justifient pas du préjudice souffert du fait de cette situation ;

C'est donc à tort que les époux ESMEL soulèvent ce moyen, qu'il convient de le rejeter ;

Considérant que l'appel principal de maître DOGONI RICHMOND Katiawe Myriam et incident des époux ESMEL ont été interjetés dans les forme et délai prévus par les articles 164 et 168 et 170 du code de procédure civile ;

Qu'il convient de les déclarer recevable ;

#### Au fond

##### Sur la demande en remboursement de la somme de 36.057.000 f Cfa

Considérant que les époux ESMEL invoquent de la responsabilité de l'appelante dans l'échec de la vente projetée pour justifier la présente demande en remboursement ;

Considérant qu'ils ne rapportent pas la preuve que ladite somme a été perçue à titre personnel par l'appelante ;

Considérant qu'il s'agit au regard des pièces du dossier d'une sommes versée au cédant ZIKETH VATET en vertu d'une promesse de vente conclue le 16 septembre 2010, qui demeure à ce jour valable, faute d'avoir été annulée ;

Que c'est donc à tort que les intimés sollicitent de l'appelante, le remboursement de ladite somme ;

Qu'il convient de les en débouter ;

##### Sur la demande en paiement de dommages-intérêts

Considérant qu'il ressort des dispositions de l'article 1382 du code civil que tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ;

Qu'il s'en suit que la réparation du dommage suppose une faute, un préjudice et un lien de causalité ;

Que la faute s'entendant de tout agissement violant la loi ou la morale ou tout manquement à ses obligations ;

Considérant en l'espèce, qu'il pesait à la charge de l'appelante certaines obligations conditionnant la réalisation définitive de la cession immobilière envisagée ;

Considérant que se contentant de simples allégations, elle ne rapporte pas la preuve de l'accomplissement des diligences mises à sa charge ;

Que notamment , alors que la promesse en cause n'a pas été judiciairement invalidée , elle a indument remis au vendeur les documents afférents au terrain vendu , ce qui a permis a ce dernier de le céder à un tiers mais surtout à empêcher les poursuites des diligences à sa charge pour parfaire la vente passée par devant elle ;

Que son attitude est bien fautive et dommageable pour les époux ESMEL ;

Que la responsabilité de l'appelante étant entière, c'est à juste titre que le premier juge l'a condamnée au paiement de somme d'argent aux époux ESMEL à titre de dommages-intérêts et qu'il convient de confirmer le jugement attaqué sur ce point ;

### PAR CES MOTIFS

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

Déclare Maître DOGNI RICHMOND Katiawe Myriam recevable en son appel relevé du jugement n°59/2017 du 02 mars 2017 rendu par le Tribunal d'Abidjan Plateau ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

La condamne aux dépens ;

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

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

N: 033 97 66

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Lg..... 26 SEP 2019

REGISTRE A. J. Vol..... F°.....

N°..... Bord.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

*affirmato*