

G/S

N° 683 CIV/18  
DU 20/07/2018

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

**AFFAIRE :**

M. GORAYEB JAWAD

(Me SANGRE BEMA)

C/

Dame BA KADIA

(Me N'GATTA ESSY)

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

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

**CHAMBRE PRESIDENTIELLE**

**AUDIENCE DU VENDREDI 20 JUILLET 2018**

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt Juillet deux mil dix-huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,  
Monsieur **KOUADIO CHARLES WINNER** et Monsieur  
**DANHOUE GOGOUE ACHILLE**, Conseillers à la Cour,  
**MEMBRES**,

Avec l'assistance de Maître **BONI KOUASSI LUCIEN**,  
Greffier,

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

**ENTRE :** Monsieur **GORAYEB JAWAD**, né le 27 Février 1955 à Dakar au Sénégal, de nationalité Française, gérant de société demeurant à Marcory Résidentiel, 20 BP 11482 Abidjan 20 ;

**APPELANT**

Représenté et concluant par Maître **SANGARE BEMA**, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :** Dame **BA KADIA**, née le 16/12/1960 à Bamako (MALI), de **AMADOU HAMPATE BA** et de **DICKO DIALLO**, Comptable sans emploi domiciliée à Marcory quartier Brou Fulgence, 11 BP 1058 Abidjan 11 Cel : 47 94 50 50/08 05 03 54 ;

**INTIMEE**

Représentée et concluant par Maître N'GATTA ESSY, 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 Plateau, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N° 87 du 17 Mars 2016 enregistré à Abidjan le 15 Juin 2016 (reçu : dix-huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 20 Mai 2016, M. GORAYEB JAWAD a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Dame BA KADIO à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 10 Juin 2016 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 747 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 13 Avril 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 05 Mai 2017 a requis qu'il plaise à la Cour confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

**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 Juin 2018, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 20 Juillet 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 20 Juillet 2018, 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 motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 27 juin 2017 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier de Justice en date du 20 mai 2016, monsieur GORAYEB JAWAD, ayant pour conseil maître SANGARE Berna, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a interjeté appel du jugement civil contradictoire N° 87/CIV 1A rendu le 17 mars par le Tribunal de première instance d'Abidjan qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit:

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

#### **En la forme**

*Rejette l'exception de sursis à statuer pour cause d'instance pénale en cours ;*

#### **Au fond**

##### **Sur la demande principale**

*Déclare mal fondées et rejette comme telles les demandes de GORAYEB JAWAD en paiement de la somme globale de 458.000.000 de francs initiée à l'encontre de dame BA KADIA ;*

*Met les dépens à la charge de GORAYEB JA WAD» ;*

Pour statuer comme il l'a fait, le tribunal a d'une part, relevé que monsieur GORAYEB JAWAD n'a pas rapporté la preuve de l'acte juridique justifiant de sa qualité d'acquéreur virtuel de l'immeuble litigieux ;

D'autre part, il a considéré que la demande en paiement de la somme de 258.000.000 de francs CFA représentant le coût des impenses n'est pas justifiée d'autant plus que la réalisation desdites impenses n'a pas été autorisée par la bailleuse et qu'en outre leur valeur dépasse largement celle de la villa évaluée à 36.666.666 francs CFA ;



Enfin, les premiers juges ont estimé que le demandeur n'a pu démontrer la faute de la défenderesse consistant en une rupture abusive de pourparlers ;

Au soutien de son appel, monsieur GORAYEB JAWAD explique que par lettre datée du 11 mars 1996, madame BA KADIA et son frère BA ABDEL KADER lui ont laissé un avis de vente de la villa formant le lot N° 36 îlot N° 2 qu'il louait à Marcory Résidentiel ;

Pour le rassurer de la légalité de la cession envisagée, poursuit-il, les susnommés lui ont indiqué avoir informé maître CHEICKNA SYLLA, Notaire commis pour recevoir et déposer au rang de ses minutes, la convention valant liquidation de la succession de feu AMADOU HAMPATE BA dont est issue la villa en cause ;

En outre, il précise que dans la même lettre, il lui a été rappelé que le bail qui liait les parties expirait le 30 septembre 1996 et qu'il ne sera pas renouvelé au-delà de ce terme ;

Il relève par ailleurs, que pour tenir compte des impenses et de la piscine par lui réalisées, madame BA KADIA et monsieur BA ABDEL KADER ont revu à la baisse le montant de la cession pour le porter à la somme de 36.666.666 francs CFA au lieu de 50.000.000 de francs CFA initialement fixée ;

Il précise que le 30 mai 1996, il a payé à madame BA KADIA la somme de 15.000.000 de francs CFA par chèque certifié SGBCI (appelé jadis chèque vert) qu'elle a reçu et lui en a donné décharge en ces termes : « Reçu ce jour la somme de 15.000.000 (quinze millions de F CFA) sur la vente de la villa à Marcory résidentiel. La part complète de mon dû » ;

D'ailleurs, ajoute-t-il, le relevé bancaire de la période allant du 01/09/1995 au 31/05/1996 atteste que son compte avait été débité de cette somme ;

Mieux, souligne-t-il, par lettre en date du 11 décembre 2002, maître CHEICKNA SYLLA a reconnu que le prix de cession de la villa litigieuse fixé d'accord parties à 36.666.666 francs CFA a été intégralement versé à sa consœur, maître KASSY YABA PIERRETTE, laquelle a attesté le 20 juin 2000 que madame BA KADIA et monsieur BA ABDEL KADER ont reçu la totalité du prix de cession ;

Il indique qu'après le décès brutal de monsieur BA ABDEL KADER qui n'a laissé ni descendant ni ascendant pour lui succéder, il a demandé à madame BA KADIA de faire les diligences pour achever les formalités de vente, mais elle a refusé de s'exécuter arguant de ce que la somme de 15.000.000 de francs CFA par elle reçue représentait des loyers ainsi qu'il résulte du procès-verbal de mise en état du 16 juillet 2007 ;

Il soutient que c'est à tort que les premiers juges l'ont débouté de ses demandes alors que selon lui, il était lié à l'intimée par une convention portant sur la vente de l'immeuble formant le lot N° 36 ilot 2 objet du titre foncier N° 12164 ;

Il fait savoir en effet que la vente est parfaite mais le transfert de propriété qui est l'ultime étape à franchir n'a pu se faire à cause de madame BA KADIA qui s'est rétractée alors même que les deux parties avaient convenu d'un réaménagement du prix de la villa dont la valeur vénale a été estimée en 2002, à dire d'expert, à la somme de 59.662.550 francs CFA, suite aux travaux qu'il a réalisés ;

D'ailleurs, indique-t-il, par jugement civil N° 594/CIV 2C du 18 février 2008, le Tribunal de première instance d'Abidjan avait fait injonction à madame BA KADIA et au notaire de finaliser la vente estimant qu'elle était parfaite ;

Ce jugement, dit-il, a-été réformé par arrêt N° 445/CIV 4 B du 3 juillet 2009 au motif que le partage amiable de la succession n'a pu entraîner transfert de propriété pour n'avoir pas été constaté par acte authentique ;

Il précise avoir réalisé d'importants travaux qui ont apporté de la valeur à l'immeuble litigieux et sollicite de ce fait, le remboursement du coût des impenses qui s'élèvent à 358.000.000 de francs CFA ;

En outre, il réclame des dommages-intérêts pour préjudices matériel et moral car il estime que lors de son expulsion irrégulière, la quasi-totalité de ses appareils électroménagers a été endommagé en plus de l'humiliation qu'il a subie de voir ses effets exposés dans la rue sous le regard du voisinage qui pensait qu'il avait acquis la villa depuis 1996 ;

Il souligne par ailleurs que sur citation directe en date du 10 février 2015, la chambre correctionnelle du Tribunal de première instance d'Abidjan a, par jugement contradictoire N°2518/2015 du 2 juin 2015, reconnu madame BA KADIA coupable des faits d'escroquerie et l'a condamnée à lui payer la somme de 20.000.000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Il articule que bien qu'informé de l'existence dudit jugement correctionnel qui a acquis force de chose jugée, le même Tribunal a rendu le jugement civil dont appel ;

Aussi, prie-t-il la Cour de ce siège de retenir la responsabilité contractuelle de madame BA KADIA et de la condamner à lui payer la somme de 100.000.000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;



Concluant par le canal de son conseil, maître ESSY N'GATTA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, madame BA KADIA soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'appel tirée de la nullité de l'exploit d'appel du 20 mai 2016 ;

Elle soutient que contrairement aux mentions portées sur ledit acte, elle n'a reçu aucun exploit de maître ABOU AGAH EDMOND l'huissier de Justice instrumentaire, pas plus qu'elle n'a tenu les propos que lui prête l'officier ministériel, d'autant plus que son domicile a été vaguement indiqué sur l'acte d'appel et que l'huissier de Justice ne s'est jamais rendu à son domicile ;

Elle précise que c'est de façon fortuite que son conseil a entendu appeler la présente procédure ;

Aussi, conclut-elle, l'acte d'appel a été falsifié par supposition de personne et doit être déclaré nul, et par voie de conséquence, l'appel est irrecevable pour violation de l'article 247 ;

Plaidant quant au fond, elle explique que suite à la promesse faite à monsieur GORAYEB JAWAD de vendre la villa litigieuse, l'ensemble des ayants droit de feu AMADOU HAMPATE BA s'y sont opposés estimant que ladite villa était un bien indivis ;

C'est donc à tort, fait-elle remarquer, que l'appelant soutient qu'elle a fait preuve de mauvaise foi en refusant de finaliser la vente alors que sur saisine de ce dernier, la Cour d'appel de ce siège avait déclaré que le partage amiable fait par les héritiers n'a pu valablement opérer transfert définitif de propriété de sorte que la villa litigieuse demeurait dans l'indivision ;

Elle précise que l'appelant ne saurait tirer profit du jugement correctionnel de condamnation du 2 juin 2015 qui a été obtenu par des manœuvres déloyales sur la base d'une citation faussement déclarée faite à personne ;

Elle dit avoir formé opposition à l'encontre de ce jugement fausement qualifié de contradictoire dont elle n'en a eu connaissance qu'à l'occasion de la présente instance ;

Quant à la somme de 358.000.000 de francs CFA réclamée au titre des impenses, elle marque son étonnement d'autant plus, qu'alors que monsieur GORAYEB JAWAD est en procès contre les ayants droit de feu AMADOU HAMPATE BA relativement à la villa litigieuse, il aurait entrepris des travaux d'aménagement évalués à ce montant ;

En tout état de cause, l'expertise non contradictoire qui fixe la valeur desdits aménagements ne lui est pas opposable ;



Aussi, conclut-elle à la confirmation du jugement querellé ;

Par des conclusions en date du 21 février 2017, monsieur .GORAYEB JAWAD soutient que madame BA KADIA est coutumière des refus de viser les exploits d'huissier qu'elle reçoit ;

Il souligne que non seulement l'intimée a reçu l'acte d'appel mais en plus l'article 247 du code de procédure civile, commerciale et administrative par elle invoqué ne prévoit aucune nullité de l'acte en cas de contestation sur le contenu de la mention portée par l'huissier de Justice, sauf à démontrer un préjudice ;

Par ailleurs, il indique qu'aucun des héritiers du de cujus ne conteste la réalité des travaux par lui exécutés, lesquels ont indéniablement apporté de la plus value à la villa qui va leur profiter ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée, conclut qu'il plaise à la Cour, infirmer le jugement en ce qu'il a débouté monsieur GORAYEB JAWAD de sa demande en remboursement des impenses et condamner madame BA KADIA à lui rembourser le coût des impenses ;

### **DES MOTIFS**

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

Il est acquis que les parties ont conclu ;

Aussi, convient-il de statuer par décision contradictoire ;

#### **EN LA FORME**

#### **Sur l'exception d'irrecevabilité de l'appel pour cause de nullité de l'acte d'appel**

Madame BA KADIA plaide l'irrecevabilité de l'appel tirée de la nullité de l'exploit d'huissier de Justice du 20 mai 2016 en ce que, contrairement aux mentions portées sur ledit acte, elle n'a reçu aucun exploit de maître ABOU AGAH EDMOND l'huissier de Justice instrumentaire, pas plus qu'elle n'a tenu les propos qu'il lui prête ;

Il résulte des dispositions de l'article 8 de la loi N° 97- 514 du 4 septembre 1997 portant statut des huissiers de Justice que les actes dressés par les huissiers de Justice font foi jusqu'à inscription de faux ;

En outre, l'article 123 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que « la nullité des actes de procédure est absolue ou relative. Elle est absolue lorsque la loi le prévoit expressément ou que l'acte



*porte atteinte à une disposition d'ordre public. Dans les autres cas, la violation d'une règle de procédure n'entraîne la nullité de l'acte que s'il en résulte un préjudice pour la partie qui s'en prévaut »;*

Il appartenait à madame BA KADIA soit d'engager une procédure en inscription de faux, soit de faire la preuve d'un préjudice pour violation de l'article 247 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui n'est pas une disposition d'ordre public ;

Il s'ensuit que c'est à tort qu'elle invoque la nullité de l'exploit d'huissier de Justice du 20 mai 2016 ;

Aussi, convient-il de rejeter cette exception et de déclarer recevable l'appel de monsieur GORAYEB JAWAD qui a été interjeté dans les forme et délai légaux ;

### **AU FOND**

#### **Sur la demande en paiement de dommages-intérêts pour rupture abusive de promesse de vente**

Monsieur GORAYEB JAWAD se prévaut de la rupture abusive de promesse de vente portant sur l'immeuble litigieux pour solliciter la condamnation de madame BA KADIA à lui payer des dommages-intérêts ;

La rupture abusive d'une promesse de vente s'analyse en un délit civil dont la preuve doit être rapportée par la partie qui l'allègue, ainsi que l'exige l'article 1382 du code civil ;

Or, en l'espèce, monsieur GORAYEB JAWAD n'a, à aucun moment été en mesure d'apporter la preuve de la promesse notariée de vente d'immeuble ;

Aussi, en rejetant sa demande en paiement de dommages-intérêts pour rupture abusive de promesse de vente, les premiers juges ont-ils fait une bonne application de la loi ;

#### **Sur la demande en paiement de la somme de 358.000.000 FCFA au titre des impenses réalisées**

Dans les rapports contractuels entre le bailleur et le preneur, celui-là s'engage à mettre le local en état d'habitation à la disposition de celui-ci qui s'engage à en payer le foyer ;





En dehors de ces obligations réciproques, il ne peut être mis à la charge d'aucune des parties des obligations qui ne soient pas nées de leur accord ;

Tel est le cas des impenses qui ne peuvent être réalisées par le preneur qu'avec l'accord du bailleur ;

En la cause, monsieur GORAYEB JAWAD soutient avoir réalisé des impenses qu'il évalue à dire d'expert, à la somme de 358.000.000 de francs CFA ;

Il n'apporte cependant pas la preuve de l'autorisation de madame BA KADIA pour la réalisation des dites impenses ;

C'est donc à bon droit que les premiers juges l'ont débouté de sa demande en remboursement des impenses ;

Sur les dépens

L'appelant succombe ;

Il échec de le condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

**EN LA FORME**

Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'appel soulevée par madame BA KADIA ;

Déclare en conséquence l'appel recevable ;

**AU FOND**

Déclare monsieur GORAYEB JAWAD mal fondé en son appel ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne monsieur GORAYEB JAWAD aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;



Et ont signé le Président et le Greffier. /.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.