

KKK

N°379

Du 02/04/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

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

AFFAIRE

1-LA SCI DES LAGUNES  
2-VANDENBROUCK Georges  
Emile  
(SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA)  
C/

SERGE BRUNO COPPOLA  
(Me Georges VIERA PATRICK)

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 02 AVRIL 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 deux avril 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

**1-LA SCI DES LAGUNES**, Société civile particulière au capital de 5 000 000 de francs siège social à Abidjan 01 BP 159 Abidjan 01;

**2-VANDENBROUCK Georges Emile**, né en octobre 1925 à Paris, de nationalité française, administrateur de Société, domicilié à Abidjan, BP161 ;

APPELANTS.

Représentés et concluant par le canal de la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, tél : 22-44-05-79, son conseil ;

**D'UNE PART,**

**ET :**

**Monsieur Serges Bruno COPPOLA**, né le 23 mars 1961 à Lyon, de nationalité Française, carrossier, domicilié à Abidjan-zone 4C, 18 BP 757 Abidjan 18 ;

**INTIMÉ,**

Représenté et concluant par maître Georges Viera Patrick, 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 droits ;

**FAITS** : Le Tribunal de première instance d'Abidjan-plateau statuant en la cause en matière de civile, a rendu le jugement n°152 civ 1<sup>ère</sup> FB rendu le 07 avril 2016, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 27 Avril 2017 **LA SCI DES LAGUNES** et **VANDENBROUCK Georges Emile** ont déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont par le même exploit assigné monsieur **Serges Bruno COPPOLA**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 mai 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°758/17;

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 ;

Le Ministère Public à qui, l'affaire a été communiquée le 15 mai 2018, a conclu ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 02 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 avril 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 27 avril 2017, la société civile immobilière des Lagunes dite SCI des Lagunes, société civile particulière dont le siège social est sis à Abidjan, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal monsieur VANDENBROUCK Georges Emile, son représentant légal, et monsieur VANDENBROUCK Georges Emile, ayant pour conseil la SCPA SAKHO-YAPOBI-

FOFANA, ont relevé appel du jugement civil N° 152 rendu le 07 avril 2016 par le Tribunal de première instance d'Abidjan qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

«Déclare Serge Bruno COPPOLA recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

-2.400.000 francs à titre de remboursement des frais ;

-50.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire pour le paiement de la somme de 2.400.000 francs ;

Condamne les défendeurs aux dépens. » ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué et des pièces de la procédure que par exploit en date du 02 janvier 2015, monsieur Serge Bruno COPPOLA a attrait la société civile Immobilière des Lagunes dites SCI des Lagunes, monsieur VANDENBROUCK Georges Emile Henri et madame LETUVE Arlette Paulette LOUIDE Marie, par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan aux fins de voir :

-Condamner solidairement la SCI des Lagunes et monsieur VANDENBROUCK Georges Emile Henri à lui payer les sommes suivantes :

2.400.000 francs au titre du remboursement des frais de la plus value de cession ;

120.000 francs au titre du certificat de localisation ;

50.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, monsieur Serge Bruno COPPOLA expose que la société SCI Lagunes prise en la personne de monsieur VANDENBROUCK lui a cédé une parcelle de terrain bâti sis à Abidjan zone 3 et qu'il s'est acquitté du prix de vente ainsi que des frais fiscaux lui incombaient en sa qualité d'acquéreur ;

Il précise que le vendeur par contre n'a encore pas payé les frais mis à sa charge, tel qu'il ressort de l'acte de cession, et ce conformément à l'article 762 du code général des impôts, à savoir l'impôt sur la plus value de cession d'un montant de 2.400.000 francs et les frais du certificat de localisation fixés à la somme de 120.000 francs, de sorte que, ni l'enregistrement de l'acte de

cession, ni les formalités de mutation du titre foncier en son nom n'ont pu être effectués;

Il signale avoir, après deux ans d'attente, réglé lui-même les frais de plus value de cession ;

Il fait valoir que la défaillance du vendeur lui a causé un préjudice puisque le défaut de mutation du titre foncier en son nom l'a empêché de conclure différentes offres d'achats, notamment l'offre faite par la société OCEALI IMMOBILIER qui lui proposait d'acheter le terrain, au prix de 300.000.000 francs ;

Il ajoute que la SCI des Lagunes par son comportement fautif, l'a empêché de réaliser des gains substantiels et l'a contraint à exposer des frais de justice pour la sauvegarde de ses intérêts ;

Il demande au Tribunal de condamner la SCI des Lagunes et monsieur VANDENBROUCK Georges à lui payer les sommes de 2.400.000 francs, 120.000 francs au titre de remboursement des frais exposés et celles de 50.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Il forme une demande incidente et sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 9.067.190 francs au titre des frais de mutation à la charge des vendeurs ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Répliquant, la SCI des LAGUNES et madame LETUVE Arlette demandent au Tribunal de débouter monsieur Serge Bruno COPPOLA de toute ses demandes ;

Elles font valoir que les pièces produites par le demandeur à l'appui de ses prétentions n'établissent pas les paiements effectués au titre des frais et ne justifient pas de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

Elles précisent que le demandeur, faute de les avoir mis en demeure conformément à l'article 1146 du code civil, est mal fondé à solliciter leur condamnation à lui payer des dommages et intérêts ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a débouté monsieur Serge COPPOLA de ses demandes en paiement des montants relatifs aux frais fiscaux et aux frais de localisation mal fondés mais a fait droit à sa demande en remboursement des frais afférents à la plus value ;

Le Tribunal, par dérogation aux dispositions de l'article 32 alinéa 6 du code civil qui précisent que le quantum des dommages et intérêts ne peut excéder celui de la demande principale, a

condamné les défendeurs à lui payer également la somme de 50.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

En cause d'appel, la SCI des LAGUNES et monsieur VANDENBROUCK Georges, par le canal de leur conseil la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA sollicitent l'infirmation de la décision attaquée au motif que le Tribunal les a condamné à tort au remboursement de frais qui ne leur incombait pas

Ils expliquent qu'ils ont lors de la cession de la maison, convenu d'une vente à prix net, d'un montant de 80.000.000 francs, avec tous les frais afférents à la cession, à la charge de l'acquéreur et qu'il en serait autrement que le notaire entre les mains de qui le prix de cession a été versé aurait systématiquement procédé à la déduction du montant nécessaire aux frais, pratique coutumière en la matière ;

Ils signalent, en ce qui les concerne, avoir rempli leur part d'obligation, en livrant la maison à l'acheteur et les frais qu'il réclame sont à sa charge de sorte qu'aucune faute, susceptible de justifier leur condamnation au paiement de dommages et intérêts, ne peut leur être imputée ;

Ils affirment qu'en matière de responsabilité contractuelle, seule l'inexécution, la mauvaise exécution ou le retard dans l'exécution doivent être sanctionnés ;

Ils relèvent donc que leur condamnation sur le fondement de l'article 32 alinéa 6 du code de procédure civile est injustifiée comme ne reposant sur aucune base légale ;

Ils précisent que le législateur, a laissé à l'appréciation du juge, le montant à fixer au titre des dommages et intérêts, avec pour limite à ne pas dépasser, le montant du principal et n'a prévu en cette matière aucune dérogation, auquel cas le Tribunal aurait indiqué le texte applicable à cette dérogation ;

Ils demandent à la Cour de sanctionner l'abus de pouvoir commis par le Tribunal par l'infirmation du jugement en cause sur ce point, en faisant une application stricte des dispositions de l'article 32 sus visé, et dire, au cas où leur responsabilité était retenue, que le montant des dommages et intérêts ne saurait excéder la somme de 2.400.000 francs, représentant le montant de la demande principale ;

Réagissant, monsieur Serge Bruno COPPOLA soulève l'irrecevabilité de l'appel pour violation de l'article 33 du code de

procédure civile qui prescrit que l'acte d'assignation doit contenir l'indication du Tribunal qui doit connaître de la demande, la date et l'heure de l'audience ;

Il signale que l'acte d'appel en date du 27 avril 2017, n'indique aucune heure d'audience et que l'omission de cette mention substantielle entraîne la nullité absolue de l'exploit d'appel ;

Au fond, il demande à la Cour de déclarer les appellants mal fondés en leur appel ;

Il explique que les appellants pour la vente conclue à son profit ne se sont pas acquittés des frais qui leur incombent, et las d'attendre, il a du régler les frais par ses propres moyens afin de pouvoir jouir de son bien ;

Il estime qu'il a de ce fait subi un préjudice puisqu'il n'a pu répondre aux différentes offres d'achat qui lui avaient été faites, notamment la proposition faite par courrier en date du 12 septembre 2014, par la OCEALI IMMOBILIER qui voulait acheter l'immeuble au prix de 300.000.000 francs ;

Il souligne qu'aux termes de l'article 762 du code générale des impôts, l'impôt sur la plus value de cession est à la charge du vendeur et que les appellants qui ne font pas la preuve d'une dérogation à cette loi ou d'une pratique coutumière en la matière, ont à juste titre été condamnés au paiement de ses frais ;

Il fait valoir que c'est dans l'optique de vendre le terrain à un meilleur prix, qu'il a construit un immeuble à trois niveaux et que le défaut de mutation du titre de propriété en son nom, lui a fait perdre des opportunités, lui causant un préjudice résultant dans la perte du gain qu'il aurait pu tirer des offres réelles d'achat qui lui ont été faites ;

Il sollicite la confirmation de la décision sur le point relatif au montant des dommages et intérêts au motif que l'article 1149 du code civil dispose que « Les dommages et intérêts sont fonctions de la perte du créancier et du gain dont il a été privé » ;

La SCI des Lagunes et monsieur VANDEN BROUCK Georges soulignent que les mentions prescrites par l'article 33 dont se prévaut monsieur Serge COPPOLA pour voir déclarer nul l'acte d'appel ne sanctionnent pas à peine de nullité l'omission de la mention de l'heure de l'audience ;

Ils ajoutent que monsieur Serge COPPOLA qui a comparu à la date indiquée et a fait valoir ses moyens de défense, ne justifie pas du préjudice qu'il a subi du fait de cette omission ;

Le Ministère Public a conclu qu'il plaise à la Cour, reformer le jugement attaqué, débouter monsieur Serge COPPOLA de sa demande en paiement de dommages et intérêts et confirmer la décision pour le surplus ;

## **DES MOTIFS**

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

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

Considérant que les parties ont toutes eu connaissance de la présente instance pour avoir conclu ;

Qu'il sied de statuer par décision contradictoire ;

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

Considérant que monsieur Serge Bruno COPPOLA soulève l'irrecevabilité de l'appel pour violation des dispositions de l'article 33 du code de procédure civile qui précisent que l'assignation introductory d'instance doit contenir l'indication du Tribunal qui doit connaître de la demande, la date et l'heure de l'audience ;

Considérant que cette disposition n'est pas prescrite à peine de nullité absolue ;

Que s'agissant d'une nullité relative, monsieur Serge Bruno COPPOLA n'a justifié d'aucun préjudice conformément aux dispositions de l'article 123 alinéa 3 du code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de recevoir l'appel de la SCI des LAGUNES et de monsieur VANDENBROUCK intervenu dans les délais et forme prescrits par la loi ;

## **II- AU FOND**

### **A- Sur les mérites de l'appel**

#### **1- Sur la condamnation aux paiements des frais**

Considérant que les appellants soutiennent que le Tribunal les a condamnés à tort au remboursement de frais qui ne leur incombaient pas puisqu'ils ont lors de la cession de la maison, convenu d'une vente à prix net, avec tous les frais afférents à la cession, à la charge de l'acquéreur ;

Considérant que l'article 762 du code général des impôts met les frais de la plus-value de cession à la charge du vendeur nonobstant toute clause contraire ;

Que les appellants qui ne contestent pas que monsieur Serge Bruno COPPOLA a supporté ces frais, lui doivent remboursement comme l'a retenu à bon droit le Tribunal ;

Que sa décision sur ce point mérite confirmation ;

## 2- Sur la condamnation au paiement des dommages et intérêts

Considérant qu'il ressort des courriers en date des 12 septembre et 12 décembre 2014 adressés par OCEALI IMMOBILIER à monsieur COPPOLA Serges que des opportunités d'achat n'ont pu se réaliser faute pour ce dernier d'avoir justifié de son droit de propriété sur le bien acquis ;

Que monsieur COPPOLA Serge impute le défaut de mutation du titre de propriété en son nom aux intimés qui ne se sont pas acquittées des frais mis à leur charge ;

Qu'il ressort du dossier de la procédure que monsieur COPPOLA Serges a dû faire face à ces frais pour permettre l'accomplissement de cette formalité de sorte que les intimés qui sans juste motif ont retardé la mutation du titre de propriété en son nom, ont commis une faute, justifiant leur condamnation au paiement de dommages et intérêts ;

Considérant que pour condamner les appellants à payer la somme de 50.000.000 francs à monsieur Serge Bruno COPPOLA, le Tribunal a dérogé aux dispositions de l'article 32 alinéa 6 du code de procédure civile qui précisent que : « En toute matière, le montant des dommages et intérêts alloué ne peut excéder le montant de la demande principale » ;

Qu'une telle dérogation n'étant nullement justifiée, il convient sur le fondement de cette même disposition de ramener le montant de cette condamnation à la somme de 2.400.000 francs ;

3- Sur les dépens

Considérant que la société civile immobilière des lagunes dite SCI des LAGUNES et monsieur VANDENBROUCK sont partiellement fondés en leur appel ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à leur charge ;

**PAR CES MOTIFS**

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

**En la forme,**

Reçoit la société civile immobilière des Lagunes dite SCI des LAGUNES et monsieur VANDENBOUCK en leur appel relevé du jugement 152 rendu le 07 avril 2016 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

**Au fond,**

Les y dit partiellement fondés ;

Reforme le jugement entrepris ;

Les condamne à payer à monsieur Serge Bruno COPPOLA, la somme de 2.400.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Condamne les appellants aux dépens de l'instance.

Et ont signé le Président et le Greffier.

*E. Bay*

N° 00282823

*Nam*

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
6..... 11 JUIN 2019  
REGISTRE A.J.Vol..... F.  
N..... Bord.....  
REÇU: Vingt quatre mille francs

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

GILBERNAIR B. Judith  
Magistrat  
Président de Chambre  
Cour d'Appel d'Abidjan

10