

O.L

N° 85/19

DU 15/02/2019

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

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET COMMERCIAL  
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 15 FEVRIER 2019

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE  
ET COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quinze février deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

Monsieur TAYORO FRANCK THIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

Les ayants de feu NIABA  
ONZENIN RENE

Mme EGUE KRAIDY MARIE LAURE et Mme MAO CHAULT épouse SERI Conseillers à la Cour, Membres ;

(SCPA SAKHO-YAPOBI-  
FOFAN & ASSOCIES)

Avec l'assistance de Maître QUINKE LAURENT,  
Greffier :

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

CONTRE

L'AGENCE DE  
GESTION FONCIERE  
dite A.G.E.F.

(MAMADOU KONE)

ENTRE : Les ayants droit de feu NIABA ONZENIN RENE désignés ci-après :

1/ M. M. NIABA ALAIN CHARLES : né le 27 décembre 1969 à Dabou, de nationalité ivoirienne ;

2/ M. NIABA N'GUESSAN ANDREE SIMONE : née le 28 décembre 1972 à Gerand-Lahou, de nationalité ivoirienne ;

3/ Mme NIABA BEKE SYLVIE : née le 28 juin 1975 à Marcory, de nationalité ivoirienne ;

4/ M. NIABA GNABAFOH JEAN-CLAUDE OLIVIER : né le 08 mai 1977 à Cocody, de nationalité ivoirienne ;

5/ Mme NIABA GANON JUSTINE NATACHA : née le 10 août 1977 à Cocody, de nationalité ivoirienne ;

6/ Mme NIABA ESSOUFOUIN DEBORAH LINE : née le 24 septembre 1983 à Cocody, de nationalité ivoirienne ;

7/ Mme NIABA BEKE N'DRIN IVANNE ORIANNE : née le 05 juillet 1988 à Cocody, de nationalité ivoirienne ;

Grosse délivrée le 05/07/2019  
à Me SCPA Sakho-Yapobier  
associés



**8/ / Mme NIABA LEBA FOH BENITIER AUDREY :**  
née le 27 avril 1990 à Cocody, de nationalité ivoirienne ;

**APPELANTS ;**

Comparant et concluant par le canal de la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFAN & ASSOCIES, Avocats à la Cour ;

**D'UNE PART ;**

**ET : L'AGENCE DE GESTION FONCIERE dite AGEF :** Société anonyme à participation financière publique avec Conseil d'Administration au capital de 400.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan II Plateaux rue 195, B.P. V 186 RCCM N° CI-ABJ 19996B-243, prise en la personne de son représentant légal ;

Comparant et concluant par le canal de Me MAMADOU KONE, Avocats à la Cour ;

**INTIMEE;**

**D'AUTRE PART ;**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

**FAITS :** Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière commerciale en premier ressort, a rendu le jugement RG. N° 3878/2017 rendue le 20 décembre 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'huissier dit acte d'appel, en date du 26 février 2018, M. NIABA ALAIN CHARLES, M. NIABA N'GUESSAN ANDREE SIMONE, Mme NIABA BEKE SYLVIE, M. NIABA GNABAFOH JEAN-CLAUDE OLIVIER, Mme NIABA GANON JUSTINE NATACHA, Mme NIABA ESSOUFOUIN DEBORAH LINE, Mme NIABA BEKE N'DRIN IVANNE ORIANNE et Mme NIABA LEBA FOH BENITIER AUDREY ont par le même acte assigné L'AGENCE DE GESTION FONCIERE dite AGEF à comparaître par devant la Cour de ce

siège à l'audience du 16 mars 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 362/18 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 20 janvier 2018, 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 15 février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, le délibéré a été prorogé à l'audience de ce jour ;

A cette audience du vendredi 15 février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

### **L A COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs conclusions ; Ensemble, l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ; Vu

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

Par exploit de Maître M'BAI KOUASSI Denis, huissier de justice, les ayants droit de feu NIABA ONZENIN René, ayant pour conseil la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA et associés, société d'avocats, expliquent que leur défunt père s'était porté acquéreur courant juillet 1987, d'une parcelle de terrain mise en vente par l'Agence de Gestion Foncière (AGEF), d'une superficie de 1000m2, formant le lot n°65 ilot 5 de l'opération Bonoumin ; qu'au décès de leur père, ils demandaient confirmation à l'AGEF de cette acquisition par lettre en date du 11 janvier 2016 ; poursuivant leur explication, ils soulignent

qu'en réponse à leur courrier, ils recevaient de l'AGEF, un courrier daté du 19 février 2016, dans lequel la réponse de l'AGEF était sans équivoque, et indiquait que ledit lot avait fait l'objet d'une acquisition régulière au profit de feu NIABA Onzenin René, qui du reste, s'était acquitté de l'intégralité du prix de cession ; que l'AGEF leur délivrait une copie de fin de paiement établie au nom de leur père ;

Enfin ils terminaient pour dire que, l'AGEF les invitaient à prendre attache avec ses services pour la mise en œuvre de la procédure d'établissement de l'arrêté de concession définitive dudit lot ; qu'ils engagèrent un géomètre agréé pour la confection du dossier technique, mais grande fut leur surprise de constater que l'état foncier fait ressortir que le terrain est la propriété d'un tiers ; en somme, le bien immobilier dont leur père s'était porté acquéreur en 1987, a été concédé à un tiers en 2004, lequel l'a cédé à d'autres personnes ; qu'ils saisissaient le Tribunal du commerce pour voir condamner l'AGEF à leur payer des dommages-intérêts ;

### **SUR CE ;**

Attendu que pour rejeter la demande des ayants droit de feu NIABA ONZENIN René, le premier juge indique que des éléments du dossier, il ne ressort ni la preuve d'un acte administratif établissant la propriété de l'auteur des demandeurs sur la parcelle litigieuse, ni celle de l'obligation mise à la charge de l'AGEF, dans ces conditions, la parcelle litigieuse ayant été transférée à un tiers par l'autorité administrative qu'est le ministère de la construction et de l'urbanisme donc l'Etat de Côte d'Ivoire, il y a lieu de dire que les demandeurs n'ont pas pu rapporter la preuve de la faute de l'AGEF dans le défaut de consolidation de leurs droits fonciers sur le lot n°65 ilot 5, de sorte que s'ils subissent un préjudice, il ne peut être imputé à cette dernière ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1605 du code civil « l'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriétés » ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de l'attestation de paiement N°F1086/14, que NIABA OZENIN RENE a intégralement payé la somme de Trois millions cent cinquante neuf mille (3.159.000) francs, représentant le prix du terrain formant le lot N°65 îlot5 de l'opération BONOUMIN , code n° 204 ; que ladite attestation a été délivrée par le Directeur Général de l'AGEF le 21/02/2007 ; qu'il revient à l'AGENCE DE GESTION FONCIERE dite AGEF, dans le rôle de vendeuse, de délivrer à l'acheteur NIABA OZENIN RENE, l'acte de propriété ; qu'il ne revient pas à l'acheteur de se délivrer le titre de propriété, mais au vendeur de le faire ; que si l'AGEF après avoir reçu le prix du terrain n'a pas délivré le titre de propriété, et ne rapporte pas cette preuve, commet une faute au sens de l'article 1605 du code civil ;

Attendu que les ayants droit de feu NIABA OZENIN René sollicite la condamnation de l'Agence de Gestion Foncière, à leur payer la somme de 97.800.000 francs, représentant la valeur du terrain en ce moment, à dire d'expert, au titre des dommages-intérêts pour le préjudice financier que leur cause l'absence du bien immobilier, dans leur patrimoine successoral, du fait de l'Agence de Gestion Foncière ; que si le bien avait existé, dans le cadre de la liquidation éventuelle de cette indivision, la cession de cette parcelle aurait rapporté au moins ladite somme, qui aurait permis de constituer les lots à repartir entre les héritiers ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1611 du code civil « ... le vendeur doit être condamné aux dommages-intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu » ;

Attendu qu'il a été démontré plus haut qu'en ne remettant pas le titre de propriété de l'immeuble vendu aux ayants de feu NIABA OZENIN RENE, dont le père a payé entièrement le prix, l'AGEF a commis une faute ; qu'elle doit être condamnée au paiement de dommages et intérêts au sens de l'article 1611 du code civil ;

Attendu que par ordonnance N°RG 3136/2016, le Tribunal de commerce a nommé un expert à l'effet d'évaluer le prix du terrain querellé ; que l'expert nommé a évalué le prix du terrain à

la somme de 97.800.000 francs ; qu'il y a lieu de condamner l'Agence de Gestion Foncière à payer aux ayants cause de feu NIABA OZENIN René la somme de 97.800.000 francs au titre du préjudice financier subit ;

Attendu que les ayants droit de feu NIABA OZENIN René demande la condamnation de l'AGEF au paiement de la somme de 90.000.000 francs au titre du préjudice moral subit ; qu'ils expliquent que la parcelle, au-delà de sa valeur pécuniaire, revêt une très grande valeur sentimentale, puisqu'elle témoigne de tout l'amour et l'affection que feu NIABA OZENIN René portait à sa progéniture, et constitue le dernier souvenir de leur père ;

Attendu que le préjudice moral est un préjudice subit dans ses sentiments ; que les ayants droit de feu NIABA OZENIN René ont souffert moralement de la perte du terrain que leur père a acheté avec tant d'efforts ; que cependant le montant de 90.000.000 F demandé est excessif ; qu'il y a lieu de ramener ladite somme à un montant raisonnable et condamner l'Agence de Gestion foncière à leur payer la somme de dix millions de francs (10.000.000F) ;

Attendu que les ayants droit de feu NIABA ONZENIN René demandent qu'il soit ordonné l'exécution provisoire de la décision ;

Attendu qu'aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire ne s'impose pas ; qu'il y a lieu de la rejeter ;

### **PAR CES MOTIFS ;**

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

### **En la forme :**

Déclare recevable l'appel relevé par NIABA ALAIN CHARLES, NIABA N'GUESSAN ANDREE SIMONE, NIABA BEKE SYLVIE, NIABA GNABAFOH JEAN-CLAUDE OLIVIER, NIABA GANON JUSTINE NATACHA, NIABA ESSOUFOUIN DEBORAH LINE, NIABA BEKE N'DRIN



IVANNE ORIANNE et NIABA LEBA FOH BENETIER  
AUDREY ;

**AU FOND**

Les y dit bien fondés ;

Infirmes le jugement Commercial RG N°3878/2017 du 20  
décembre 2017 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

**Statuant à nouveau :**

Condamne l'AGEF à payer aux ayants droit de feu NIABA  
ONZENIN RENE la somme de 97.800.000 F au Titre du  
préjudice financier ;

Condamne l'AGEF à payer également la somme de dix  
millions de francs (10.000.000F) au titre des dommages-intérêts  
pour préjudice moral

Dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire  
de la décision

Condamne l'AGEF 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.

10000000 X 1,5 = 150.000.000 CFA

ENREGISTRE A ABIDJAN

Le 26/06/2019

REGISTRE A.J.V. 45 F° 50

N° 1039 Bord 391/16

Reçu: cent cinquante

Le Receveur

