24000

BS

29 AOUT 2019

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

SI
N° 491 CIV/19
DU 26/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PTRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

M. KOUASSI ACHOU
(Me AMANY KOUAME)

C/

AD DE NAPPE BONIN
(LA SCPA AKRE & KOUYATE)

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

CHAMBRE PRESIDENTELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 26 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan chambre Présidentielle séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt six juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient ;
Monsieur ALY YEO, président de chambre

PRESIDENT ;

Monsieur OULAÏ Lucien et Monsieur AFFOUM Jacob Honore, conseillers à la cour,

MEMBRES ;

Avec l'assistance de maître N'GOUAN Olive,

GREFFIER ;

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

ENTRE :

Monsieur KOUASSI ACHOU, né en 1945 à Apiadji (Adzopé), domicilié à Abobo akéikoi ;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître AMANY KOUAME, Avocat à la Cour, son Conseil;

D'UNE PART

ET:

1- **NAPPE NICOLE**, née le 14/06/1962 à Abobo baoulé, demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé;

2- **NAPPE MARCELLE,** né le 26/03/1963 à Adjamé demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé ;

3- **NAPPE AUGUSTE BOBO ARTHUR**, né le 29/03/1963 demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé ;

4- **NAPPE AHOUO SOLANGE**, née en 1959 à Abidjan, demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé ;

5- **NAPPE ANTOH VICTOR, né le 28/01/1963 à Abidjan** demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé ;

6- **NAPPE AGBO LUCIEN,** né le 06/07/1965 à Abidjan demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé ;

7- **NAPPE AHOUADJA NANGUI EVARISTE**, né le 22/12/1972 à Grand-Morié, demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé ;

8- **NAPPE AHOUADJA JULES FRANCIS,** né le 14/12/1972 à Abidjan, demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé ;

9- **NAPPE AKEBIE BEATRICE MARIE LAURE, née le 15/06/1975 à Abidjan,** demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé ;

10- **NAPPE AHOUDJA N'SOU HONORINE, née le 16/05/1970 à Abidjan,** demeurant et domiciliée à Abobo-baoulé ;

INTIMEE

Représentés et concluant par la SCPA AKRE & KOUYATE, Avocat à la Cour, leur 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°450 civ/1er A du 21 Juillet 2016 enregistré au plateau le 25 novembre 2016 (reçu : dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 17 février 2017 le Sieur KOUASSI ACHOU a déclare interjeter appel du jugement, sus-énoncé, et a, par le même exploit les AD DE NAPPE BONIN à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 17 Mars 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°372 de l'année 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 14/12/2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 23/03/2019 a requis qu'il plaise à la Cour confirmer la décision entreprise et statuer ce que de droit sur les dépens ;

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 21/06/2019 ;

Délibéré qui a été prorogé au 05 juillet 2019 puis au 26/07/2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 26 juillet 2019, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt et 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 13 mars

2018 ; Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploits d'huissier de Justice en date du 17 février 2017, monsieur KOUASSI ACHOU ayant pour conseil, maître AMANY Kouamé, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a relevé appel du jugement civil contradictoire N° 450/CIV 1ere A rendu le 21 juillet 2016 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 ;

AU FOND

Déclare KOUASSI ACHOU partiellement fondé en sa demande ;

Lui attribue en dation en paiement de sa créance de 405.000.000 FCFA, une parcelle de 13.500 m^2 à détacher de celle de 9 ha appartenant aux ayant droits de feu NAPPE BONIN ;

Le déboute toutefois, du surplus ;

Met les dépens à la charge des ayant droits de feu NAPPE BONIN » ;

II résulte des énonciations du jugement attaqué que par exploit d'huissier de Justice en date du 15 mars 2013, monsieur KOUASSI ACHOU a assigné les ayant-droits de feu NAPPE BONIN et autres par devant le Tribunal de première instance d'Abidjan à l'effet d'entendre ladite juridiction :

- Déclarer son action recevable ;
- Dire et juger qu'il a obtenu une décision de validation d'hypothèque conservatoire portant sur une parcelle de 09 ha déduite de celle de 30 ha de la propriété foncière des consorts NAPPE et objet du Titre Foncier 238 de la conservation foncière de Bingerville ;

- Ordonner en conséquence, sur le fondement de l'article 198 de l'Acte uniforme relatif aux sûretés, que les 09 ha lui seront acquis en paiement de la valeur de son hypothèque ;

Au soutien de son action, monsieur KOUASSI ACHOU a exposé que par une convention foncière du 6 janvier 1997, NAPPE BONIN, de son vivant, lui a confié la réalisation de travaux de lotissement de sa parcelle de 30 ha 01 a et 39 ca et au titre de sa rétribution, il devait recevoir 3 lots sur 10, soit au total 09 ha ;

Poursuivant, il a indiqué qu'à l'issue des travaux, son cocontractant n'a pas respecté sa part d'obligation si bien qu'il a initié à son encontre plusieurs procédures judiciaires pour l'y contraindre ;

Ainsi, a-t-il rappelé, par jugement N° 498/2007 du 15 m ars 2007, le Tribunal de première instance d'Abidjan, NAPPE BONIN a été condamné à lui payer la somme de 405.000.000 de francs CFA représentant, à cette époque, la contre valeur de sa parcelle de 09 ha ;

II a affirmé qu'à l'issue de toutes les procédures judiciaires exercées à son encontre par les ayant droits de feu NAPPE BONIN, il a été autorisé à prendre une hypothèque définitive sur la parcelle en cause de 09 ha à distraire de celle de 30 ha ;

Toutefois, il a souligné n'avoir reçu aucun paiement de la part des ayant droits de feu NAPPE BONIN, de sorte qu'il a saisi le Tribunal de première instance d'Abidjan pour voir obtenir l'attribution judiciaire de l'immeuble hypothéqué ;

Par jugement avant-dire-droit N° 449/CIV 3e F, la juridiction saisie a ordonné une expertise immobilière et le rapport de l'expert a révélé que la valeur de l'immeuble est de 2.700.000.000 de francs CFA, à raison de 30.000 fracs CFA le m^2 ;

Après le dépôt dudit rapport, il a fait observer que certes l'article 200 de l'Acte uniforme relatif aux sûretés fait obligation au créancier de restituer au constituant le solde lorsque la valeur du bien excède le

montant de la créance, mais les ayant droits de feu NAPPE BONIN lui sont redevables de la somme de 405.000.000 de francs CFA majorée des intérêts de droit, soit au total la somme de 547.393.000 francs CFA de sorte qu'il n'est tenu que de la restitution de celle de 1.138.000.000 de francs CFA ;

Il a cependant soutenu que la créance garantie correspondant en réalité à la parcelle de 09 ha devant lui revenir, ladite parcelle ayant été évaluée à 2.700.000.000 de francs CFA, celle-ci lui reste due, sans qu'il y ait lieu à une quelconque restitution d'un reliquat ;

Il a par ailleurs sollicité subsidiairement, la condamnation des défendeurs à lui payer par dation en paiement, la valeur en terrain, de la somme à leur restituer, ou à défaut la somme de 2.138.000.000 de francs CFA à titre de manque à gagner ;

Les ayant droits de feu NAPPE BONIN n'ont pas conclu ;

Pour statuer comme il l'a fait, le Tribunal de première instance d'Abidjan a indiqué que bien que l'article 198 de l'Acte uniforme relatif aux sûretés ne le mentionne pas expressément, la dation en paiement ne peut valablement être entreprise qu'à due concurrence de la valeur de la créance impayée ;

Aussi, estimant que la créance de monsieur KOUASSI ACHOU étant définitivement cristallisée à la somme de 405.000.000 de francs CFA, il ne peut obtenir le paiement de ladite créance en nature qu'à hauteur de 13.500 m^2 et non de 09 ha ;

En cause d'appel, monsieur KOUASSI ACHOU soutient que le Tribunal a violé les dispositions de l'article 198 précité en ce qu'il a estimé qu'il convient de s'en tenir au montant de l'hypothèque qui est de 405.000.000 de francs CFA et lui attribuer une portion de l'immeuble correspondant à ce montant, alors que ledit texte dispose que le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement ;

Il explique que la créance garantie est une créance en nature constituée d'une parcelle de terrain de 09 ha et la somme de 405.000.000 de francs CFA estimée à raison de 4.500 francs CFA le m^2, n'était que la valeur de ladite parcelle au moment où le Tribunal rendait sa décision en 2007 ;

Il souligne que la créance qui lui est due correspond à 09 ha telle que prévue dans la convention du 6 janvier 1997 et en décidant du contraire comme il l'a fait, le Tribunal a violé l'article 1234 du code civil ;

D'autre part, il soutient que c'est à tort que le Tribunal l'a débouté de sa demande, en paiement des intérêts de droit sur la somme de 405.000.000 de francs CFA que les intimés lui doivent depuis le 15 mars 2007, soit la somme de 195.042.625 francs CFA en application de l'article 1153 du code civil ;

Enfin, il fait savoir que le fait de n'avoir pas reçu les 09 ha ou le paiement de la somme de 405.000.000 de francs CFA a occasionné un manque à gagner qu'il évalue à 2.138.000.000 de francs CFA qu'il réclame en application de l'article 1149 du code civil ;
Concluant par le canal de leur conseil, la SCPA AKRE & KOUYATE, les ayant droits de feu NAPPE BONIN qui sollicitent la confirmation du jugement attaqué expliquent qu'ils sont tous ayant-droits de feu NAMPE AHOUADJA AUGUSTIN, y compris feu NAPPE BONIN, leur aîné ;

Ils ajoutent que celui-ci a signé avec monsieur KOUASSI ACHOU la convention du 6 janvier 1997 lui confiant le lotissement de 30 ha appartenant à feu NAMPE AHOUADJA AUGUSTIN et en contrepartie des travaux, monsieur KOUASSI ACHOU devait être rétribué en nature à raison de 9 ha sur les 30 ha à lotir ;

Poursuivant, ils précisent qu'alors qu'ils attendaient l'approbation du plan de lotissement qui n'est jusqu'à ce jour pas intervenu, feu NAPPE BONIN a cédé l'ensemble des 30 ha à la FENACOOPEC, laquelle cession a été annulée par jugement N° 2365/CIV 2eme C du 28 novembre 2005, ramenant ainsi la parcelle dans le patrimoine commun des ayant-droits de feu NAMPE AHOUADJA AUGUSTIN ;

Ils précisent que par jugement N° 498/2007 du 15 mars 2007 confirmé par l'arrêt N° 497 du 6 novembre 2009 de la Cour d'Appel d'Abidjan et de l'arrêt de rejet N° 422 du 7 juin 2012, la créance de monsieur KOUASSI ACHOU a été cristallisée à 405.000.000 de francs CFA ;

En exécution de cette créance, affirment-ils, monsieur KOUASSI ACHOU a obtenu une hypothèque conservatoire sur la parcelle de 09 hectares suivant ordonnance présidentielle N° 3849/2008 du 11 juillet 2008 qui a été validée par jugement N° 1017/CIV 2eme C du 23 mai 2011, lequel a été confirmé par arrêt N° 704 du 30 novembre 2012 ;

Selon eux, il résulte de l'économie du dossier que monsieur KOUASSI ACHOU est créancier des ayant-droits de feu NAMPE AHOUADJA AUGUSTIN et de feu NAPPE BONIN de la somme de 405.000.000 de francs CFA pour laquelle il s'est fait autoriser à inscrire une hypothèque judiciaire définitive à hauteur de cette somme sur une parcelle de terrain d'une superficie de 09 ha propriété des débiteurs ;

Aussi, ils estiment que quel que soit le temps pris pour réaliser l'hypothèque, la créance de 405.000.000 de francs CFA ne peut plus produire des intérêts de droit et les débiteurs qui n'ont commis aucune faute ne peuvent être condamnés à payer des dommages-intérêts ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée, conclut qu'il

plaise à la Cour confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

II est acquis que les parties ont conclu ;

Aussi, convient-il de statuer par décision contradictoire ;

EN LA FORME

L'appel des ayant-droits de feu NAPPE BONIN a été interjeté dans les forme et délai légaux ;

II échet de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande d'attribution judiciaire de la parcelle de 09 hectares

Aux termes de l'article 198 de l'Acte uniforme relatif aux sûretés, « à moins qu 'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévues par les règles de la saisie immobilière, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger, le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement. »

II en résulte que le créancier hypothécaire impayé peut se faire judiciairement attribué l'immeuble hypothéqué lorsqu'il ne poursuit pas la vente de celui-ci ;

II est établi ainsi qu'il ressort des pièces du dossier que monsieur KOUASSI ACHOU devait recevoir, au titre de sa rétribution, la parcelle de 09 hectares sur les 30 hectares à lotir dont la valeur monétaire a été fixée à dire d'expert, à la somme de 405.000.000 de francs CFA ;

Cette créance a été cristallisée par diverses décisions de justice devenues définitives, à savoir le jugement N° 498/2007 du 15 mars 2007 confirmé par l'arrêt N° 497 du 6 novembre 2009 de la Cour d'Appel d'Abidjan et par l'arrêt de rejet N° 422 du 7 juin 2012 de la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême ;

II est constant que les ayant-droits de feu NAPPE BONIN ne se sont pas exécutés soit en payant la somme susmentionnée soit en remettant monsieur KOUASSI ACHOU la parcelle de 09 hectares correspondant à sa rémunération telle que prévue dans la convention du 6 janvier 1997 ;

Ainsi, en application de l'article 198 susvisé, monsieur KOUASSI ACHOU en sa qualité de créancier impayé, est bien fondé à demander qu'il lui soit attribué judiciairement la parcelle de 09 hectares qui a été estimée à 405.000.000 de francs CFA et sur laquelle il a obtenu une hypothèque

définitive constituée en vertu de l'arrêt irrévocable N° 704 rendu le 30 novembre 2012 par la Cour d'Appel de céans ;

C'est donc à tort que le Tribunal a fait une nouvelle estimation de la parcelle de 09 hectares et a attribué à monsieur KOUASSI ACHOU une portion de 13.500 m^2 à titre de rétribution

Aussi, convient-il d'infirmer le jugement sur ce point et de dire qu'en application de l'article 198 susvisé, monsieur KOUASSI ACHOU, en sa qualité de créancier impayé, est bien fondé à demander qu'il lui soit attribué judiciairement la parcelle de 09 hectares qui a été estimée à 405.000.000 de francs CFA et sur laquelle il a obtenu une hypothèque définitive constituée en vertu de l'arrêt irrévocable N° 704 rendu le 30 novembre 2012 par la Cour d'Appel de céans ;

Sur la demande en paiement des intérêts de droit

L'article 1153 du code civil dispose que « dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme d'argent, les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux, légal, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement. »

Il est constant que la convention foncière du 6 janvier 1997 a prévu de rétribuer monsieur KOUASSI ACHOU par dation en paiement consistant dans l'octroi d'une parcelle de 09 hectares à détacher des 30 hectares à lotir;
Même si par la suite la parcelle devant revenir à monsieur KOUASSI ACHOU a été évaluée en argent, il n'en demeure pas moins que l'obligation de monsieur NAPPE BONIN consistait à remettre une parcelle de terrain à monsieur KOUASSI ACHOU à titre de rétribution et non à lui payer une certaine somme d'argent ;

En outre, en sollicitant l'attribution judiciaire de la parcelle de 09 hectares sur laquelle il dispose d'une hypothèque définitive, monsieur KOUASSI ACHOU a implicitement renoncé au bénéfice de la somme de 405.000.000 de francs CFA correspondant à la valeur monétaire de ladite parcelle telle que fixée par les décisions judiciaires passées en force de chose jugée irrévocable ;

Aussi, il ne peut lui être octroyé des intérêts de droit ;

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

Aux termes de l'article 1149 du code civil « les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après. »
Monsieur KOUASSI ACHOU sollicite la condamnation des ayant-droits à

lui payer la somme de 2.138.00.000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts pour manque à gagner résultant de la non remise des 09 hectares ou du défaut de paiement de la somme de 405.000.000 de francs CFA ;

Cependant, monsieur KOUASSI ACHOU se contente d'affirmer qu'il a été privé de gain sans le justifier ;

C'est donc à bon droit que le Tribunal l'a débouté de cette demande ;

Sur les dépens

Les ayant-droits de feu NAPPE BONIN succombent ;

Il convient de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare monsieur KOUASSI ACHOU recevable en son appel relevé le 17 février 2017 du jugement civil contradictoire N° 450/CIV 1ere A rendu le 21 juillet 2016 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

AU FOND

L'y dit partiellement fondé ;

Reformant le jugement attaqué :

Dit que les 09 hectares objet de l'hypothèque définitive, à détacher des 30 hectares issus du lotissement BESSIKOI COMPLEMENTAIRE II, Morcellement du Titre Foncier 358, sont attribués à monsieur KOUASSI ACHOU;

Confirme le jugement querellé en ses autres dispositions ;

Condamne les ayant-droits de feu NAPPE BONIN aux dépens.

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

Et ont signé la Président et le Greffier

N°Qte: 0335758
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 05 SEPT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 66
N° 1376 Bord. 575 / 26
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre