Arrêt no 6/88 du 3 Février 1988

Arrêt no 6/88 du 3 Février 1988
Source : SIJIP - Système d'informations juridiques, institutionnelles et politiques (A.I.F.)
OUANGBE KAGBOTEMY Georges c. IVODJI Antoinette
RESOLUTION JUDICIAIRE D'UNE VENTE IMMOBILIERE - VENTE A CREDIT (OUI) - ACOMPTE RECU PAR LE VENDEUR (OUI) - ABSENCE DE TOUTES MENTIONS ECRITES DE LA DATE D'ECHEANCE DU SOLDE (OUI) - DELAI FIXE VERBALEMENT ENTRE LES PARTIES (OUI) - RECONNAISSANCE DU RETARD ACCUSE PAR L'ACQUEREUR POUR LE SOLDE DANS UN PROCES-VERBAL (OUI) - EXISTENCE REELLE D'UNE ECHEANCE CONVENTIONNELLE POUR SOLDE DE TOUT COMPTE (OUI) - NON RESPECT DE L'ECHEANCE CONVENUE (OUI) - INOBSERVATION DU CONTRAT DE VENTE PAR L'ACQUEREUR (OUI) - RESOLUTION (OUI) - INFIRMATION LORSQUE DANS UNE VENTE À CRÉDIT D'IMMEUBLE, AUCUNE MENTION ÉCRITE N'EST FAITE DU DÉLAI ACCORDÉ PAR LE VENDEUR À L'ACQUÉREUR POUR RÉGLER LE SOLDE, DÉLAI DONT L'IRRESPECT ENTRAÎNERAIT LA RUPTURE DU CONTRAT, IL CONVIENT DE PRENDRE EN COMPTE LE PROCÈS-VERBAL DU SECRÉTARIAT EXÉCUTIF DE QUARTIER, QUI MENTIONNE CLAIREMENT QUE L'ACHETEUR DU CARRÉ DANS SA DÉCLARATION A RECONNU LE RETARD ACCUSÉ DANS LE PAIEMENT DE LA DERNIÈRE TRANCHE. CE QUI PERMET À LA COUR D'ÊTRE FONDÉE À CONCLURE AU VU DE CETTE MENTION À L'EXISTENCE RÉELLE D'UNE ÉCHÉANCE CONVENTIONNELLE POUR SOLDER LE COMPTE. DANS LA MESURE OÙ IL EST DE PRATIQUE QUE LES CONVENTIONS FONT LOI ENTRE LES PARTIES, ET QUE DANS LES COUTUMES RESPECTIVES DE CES PARTIES, LA VENTE N'EST PARFAITE QU'À LA LIBÉRATION PAR L'ACQUÉREUR DE LA TOTALITÉ DU PRIX CONVENU, IL CONVIENT DONC DE PRONONCER LA RÉSOLUTION JUDICIAIRE DE LA VENTE CONCLUE.
Président : ALYKO William
Greffier : Jonas Cyrille BAH
Conseillers : M. QUENUM Léopold (Assesseur)
Avocat Général : BADA Georges ; ATIOUKPE Alexis
Avocats : GANGBO ; DOSSOU ; POVIANOU La Cour p> Attendu que par lettre en date du 12 Juillet 1982, OUANGBE Kagbotémy Georges a relevé appel du jugement no 38 du 15 Juin 1982 rendu contre lui par le Tribunal de Première Instance de Cotonou chambre de droit traditionnel dans une instance en annulation de vente qui l'oppose au nommé AØVODJI Antoine. Que cet appel est recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délais légaux. Attendu que OUANGBE Kagbotémy Georges reproche au jugement entrepris en date du 15 Juin 1982 d'avoir dit que la vente conclue le 7 Juillet 1978 entre AØVODJI Antoine et lui est parfaite. Déclare en conséquence AØVODJI Antoine propriétaire de la parcelle H du lot 409 du lotissement du quartier Ouassa Sènandé au District II de la ville de Cotonou et condamné AØVODJI Antoine à lui payer la somme de quatre vingt quinze mille francs ; - Qu'il explique que par requête en date du 10 Octobre 1980 adressée au président du Tribunal de Cotonou, il sollicitait l'annulation de la vente dudit terrain convenue entre AØVODJI Antoine et lui. Qu'en effet courant Juillet 1978, AØVODJI Antoine employé à la SOTRACOB s'était porté acquéreur de ce terrain sis à Ahouassa au DUC III sous no 75 de l'état des lieux pour la somme de 350.000 francs. Qu'après lui avoir réglé un acompte de 255.000 francs, il s'était engagé à lui payer le solde de 95.000 francs à la fin du mois en cours, soit fin Juillet 1978. Que deux mois plus tard, AØVODJI ne s'étant pas exécuté il s'en était allé s'enquérir de ses nouvelles lorsque celui-ci lui déclara que le terrain ne l'intéressait plus. Qu'il se rendit immédiatement informer le délégué, feu Ahouanmènou Benoît de la décision de AØVODJI. Que contre toute attente, AØVODJI le convoque chez le même délégué pour lui remettre les 95.000 francs restants. Que face à son refus, d'encaisser, AØVODJI le fit à nouveau convoquer à l'ex-police d'Etat aux mêmes fins les 26, 30 Juin 1980, puis à la gendarmerie nationale de Cotonou. Que maintenant toujours sa position d'annuler la vente, il le fit convoquer aussi à l'ex-MISON où il lui laissa sous forme de mandats la somme de 255.000 francs reçue. Attendu que l'intimé AØVODJI refute les allégations de OUANGBE Kagbotémy Georges. Qu'il maintient qu'après versement par lui de l'acompte de 255.000 francs à son vendeur, aucun délai n'a été arrêté pour régler le solde. Que ne voyant pas OUANGBE venir lui régler ce solde, il s'est vu obligé d'aller le déposer à son intention chez le maire. Mais que OUANGBE Kagbotémy continuant toujours de refuser d'encaisser, il a dû le convoquer un peu partout en vain à cet effet. Qu'il déclare ne vouloir que le terrain et non pas récupérer sa mise. Attendu que Maître Gangbo, Dossou et Povianou, conseils des parties ont conclu chacun en ce qui le concerne pour les parties. Que Maîtres Gangbo et Dossou sollicitent l'infirmation du jugement entrepris tandis que Maître POVIANOU plaide le contraire pour l'intimé. Attendu qu'il est établi, grâce notamment à l'acte en date du 7 Juillet 1978 délivré à OUANGBE Georges que la vente intervenue entre les parties est une vente à crédit. Que la source du conflit provient de l'absence de toutes mentions écrites du délai accordé par le vendeur à l'acquéreur pour régler le solde de 95.000 francs CFA, délai dont l'irrespect entraînerait la rupture du contrat. Attendu que lorsque le vendeur soutient que ledit délai était fixé à la fin du mois de Juillet 1978, l'acheteur AØVODJI se contente de le nier. Mais attendu que le procès-verbal du secrétariat exécutif du quartier Ahoussa DUC III en date du 24 Février 1982 versé aux débats mentionne clairement que "le camarade AØVODJI Antoine, acheteur du carré dans sa déclaration, a reconnu le retard accusé dans le paiement de la dernière tranche de la valeur du carré, a exhibé des pièces justifiant sa déclaration, a accepté les propositions de payer des pourcentages sur la dernière tranche". Que la Cour l'estime fondée à conclure au vu de cette mention à l'existence réelle entre les parties d'une échéance conventionnelle pour solder le compte. Attendu que AØVODJI, conscient de sa faute a offert de payer même des pourcentages si son vendeur l'acceptait. Attendu que les conventions font loi entre les parties et qu'en coutume fon et goun celles des parties la vente n'est parfaite qu'à la libération par l'acquéreur de la totalité du prix convenu. Qu'il ne saurait donc être valablement reproché à OUANGBE Kagbotémy Georges de tirer profit de l'inobservation du contrat de vente. Qu'il échet dès lors d'infirmer le jugement entrepris. Par ces motifs : Statuant publiquement, contradictoirement en appel et en dernier ressort en matière de droit

traditionnel Après en avoir délibéré avec les assesseurs fon et goun, coutumes des parties. En la Forme : Reçoit l'appel de OUANGBE Kagbotémy Georges Au Fond : Infirme le jugement querellé en ce qu'il a eu à déclarer la vente parfaite Evoquant et statuant à nouveau Constate qu'il n'y a pas eu paiement dans les délais convenus par les parties, de l'intégralité du prix Prononce en conséquence la résolution de la vente en question Ordonne le reversement de la somme de 255.000 francs déjà perçue par OUANGBE Kagbotémy Georges à AIVODJI Antoine Dit que le présent arrêt sera exécuté à la diligence du Procureur Général près la Cour d'Appel de Cotonou Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Chambre de Droit traditionnel de la Cour d'Appel de Cotonou.