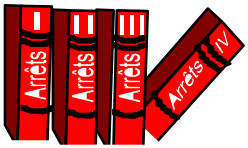
REPUBLIQUE DU BENIN

Fraternité - Justice - Travail

COUR SUPREME

RECUEIL DES ARRÊTS DE LA CHAMBRE JUDICIAIRE

2022



Tome 2

Publication de la direction de la documentation, des archives, de l'édition et de l'informatique de la Cour suprême du Bénin

Directeur de publication

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire

Direction des travaux de tirage

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire

Titreurs

- André SAGBO, conseiller
- Georges TOUMATOU, conseiller
- Gervais DEGUENON, conseiller
- Ismaël SANOUSSI, conseiller
- Marie-José PATHINVO, conseiller
- Badirou LAWANI, conseiller
- Wilfrid ARABA, auditeur
- Félix FANOU, auditeur
- Apollinaire AFFEWE, officier de justice
- Oussou Léonce ADJADO, officier de justice, greffier des arrêts
- Osséni SEÏDOU BAGUIRI, greffier
- Henri YAÏ, greffier
- Hélène NAHUM GANSARE, greffier
- Paul ASSOGBA, greffier
- Alfred KOMBETTO, greffier

Comité de relecture

- Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire
- André SAGBO, conseiller
- Georges TOUMATOU, conseiller

Personnel de soutien

- Dr Martine OUSMANE, auditeur, responsable du service informatique
- Blandine AZODOGBEHOU, secrétaire des services administratifs
- Claudia DOSSOU-YOVO, secrétaire adjoint des services administratifs
- Nicolas DJOSSOU, operateur de saisie
- Emilien HOUNMABOU, agent de liaison.

SOMMAIRE

PREFACE IV

AVANT-PROPOS VII

SECTION N° 3 : SECTION DES AFFAIRES DE DROIT FONCIER 9

ARRÊTS DE REJET 10

ARRETS DE FORCLUSION 401

ARRETS DE DECHEANCE 411

CASSATION AVEC RENVOI 420

ARRETS D'IRRECEVABILITE 460

PREFACE

PORTALIS mettant en exergue la place prépondérante de la jurisprudence dans le processus de création du droit, affirmait que : « *chez toutes les nations policées, on voit toujours se former , à côté du sanctuaire des lois, (…) , un dépôt de maximes , de décisions et de doctrines qui s'épure journellement par la pratique et par le choc des débats judiciaires, qui s'accroît sans cesse de toutes les connaissances acquises, et qui a constamment été regardé comme le vrai supplément de la législation* » .

La diffusion à grande échelle de la jurisprudence, une des sources du droit, devient dès lors nécessaire pour l'adhésion de tous aux valeurs et aux vertus portées par l'Etat démocratique.

La Cour suprême du Bénin, gardienne du raisonnement juridique, s'inscrit dans cette dynamique de par sa mission vitale d'unification et d'harmonisation de la jurisprudence administrative et judiciaire sur l'ensemble du territoire national.

Elle accorde en effet, depuis plusieurs années, une place de choix à la vulgarisation de ses décisions à travers la mise en œuvre d'une politique de publication régulière de ses arrêts tant sous la forme d'ouvrages que sur son site internet.

La publication des décisions de la Cour suprême, permet aux praticiens du droit, aux étudiants, aux chercheurs et aux gens de justice, de mieux s'imprégner des orientations de la jurisprudence.

Le présent recueil des arrêts de l'année 2022 de la chambre judiciaire rend, par conséquent, compte de sa jurisprudence, de l'évolution que lui impriment jour après jour, ses animateurs. lL revêt une vocation didactique et pédagogique en direction des spécialistes du droit mais aussi des justiciables.

C'est le lieu d'exprimer mes félicitations au président de la chambre judiciaire, aux conseillers, auditeurs, greffiers et à tout le personnel

administratif dont l'abnégation et la détermination tant pour la production juridictionnelle que pour les travaux de titrage et de sommairisation, nous font admirer la « veritatis splendor » pour emprunter le titre d'une encyclique papale, la splendeur de la vérité, la beauté de toute vie sacerdotale et de tout appel à servir les autres.

Je ne doute pas un seul instant que ce recueil d'une grande portée scientifique mis à la disposition du public, fera œuvre utile et qu'il contribuera à renforcer l'intérêt pour la pratique du droit au Bénin.

A toutes et à tous, je souhaite une bonne lecture.

Le Président de la Cour Suprême

Victor DASSI ADOSSOU

AVANT-PROPOS

La législation, la jurisprudence et la doctrine sont les trois maillons essentiels de la chaîne dont la maîtrise permet d'une part, de garantir la transparence du travail qui s'effectue à la Cour suprême et d'autre part, de contribuer à l'enracinement de l'Etat de droit.

C'est dans la droite ligne de cette vision que la chambre judiciaire s'est engagée à publier, diffuser et vulgariser ses arrêts.

Elle n'a ménagé aucun effort pour mettre à présent, à la disposition du monde universitaire, des juristes et autres praticiens du droit, le recueil des arrêts de l'année 2022, à la suite de la publication des recueils des arrêts des années 2018, 2019, 2020, 2021 et par reprise historique, ceux des années 2017 et 2015-2016.

Les arrêts publiés dans ce recueil ont été rendus par les trois (03) sections de la chambre judiciaire que sont : la section des affaires de droit civil, commercial et social, la section des affaires de droit pénal et des procédures pénales spéciales et celle des affaires de droit foncier.

Les titrages et sommairisations ont été imprimés en caractères de couleur rouge, afin de les identifier facilement. Ils permettront ainsi de saisir de façon rapide et succincte l'apport normatif de l'arrêt à la jurisprudence.

Une bonne sélection des arrêts de fond de l'année 2022 est ici publiée.

Quant aux arrêts de déchéance, de forclusion, d'irrecevabilité et de désignation de la juridiction compétente pour instruire et/ou juger les

infractions commises par les magistrats et officiers de police judiciaire, une sélection de quelques-unes de ces décisions est ici publiée.

L'index permettra, grâce aux mots-clés, de faciliter les recherches en obtenant les pages et les références des arrêts.

La version électronique de cet ouvrage est disponible et téléchargeable gratuitement sur le site internet de la Cour suprême : www.coursupreme.bj.

Puisse le grand public, en prenant connaissance de ces décisions, apprivoiser les méandres du droit et se convaincre qu'au Bénin, le contrôle de légalité confié à la chambre judiciaire de la Cour suprême, est bien assuré.

Bonne lecture.

Le Président de la chambre judiciaire,

Sourou Innocent AVOGNON

SECTION N° 3 : SECTION DES AFFAIRES DE DROIT FONCIER

ARRÊTS DE REJET

N°02/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2018-18/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 14 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : ANDRE TOUPE C/ MICHELINE TOUPE EPOUSE MENARD REPRESENTEE PAR HERMINE CHRISTELLE JOËLLE MENARD.

Droit civil – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Moyen nouveau – Irrecevabilité (Oui).

Droit foncier – Partage successoral – Non liquidation de la succession – Rejet (Oui).

Procédure civile – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Cas d'ouverture à cassation multiple – Irrecevabilité (Oui).

Droit civil – Juridiction d'appel – Enonciation des moyens des parties – Impartialité (Oui).

Droit foncier – Entrée en vigueur du code foncier et domanial – Titre foncier – Validité (Oui).

Est irrecevable, le moyen soulevé pour la première fois en cassation et donc nouveau.
Procèdent à une saine et bonne application de la loi, les juges du fond qui ont énoncé qu'un partage successoral ne peut intervenir qu'après la liquidation de la succession, celle-ci étant la condition de la détermination de la consistance des biens relevant de la succession ; et ayant ainsi décidé que le procès-verbal de la réunion de concertation pour le partage de l'héritage ne peut être assimilé à un contrat de transaction entre les parties.

Est complexe et donc irrecevable, un moyen ou un élément de moyen qui met en œuvre plus d'un cas d'ouverture à cassation.
Ne sont pas reprochables du grief d'impartialité, les juges d'appel qui, dans leurs énonciations, ont reproduit les moyens des deux parties.

N'est pas fondé, le moyen tendant à remettre en cause la validité d'un titre foncier délivré après l'entrée en vigueur de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République

du Bénin, le titre foncier étant définitif et inattaquable d'une part, et la fraude n'ouvrant droit qu'à une action en indemnisation d'autre part.

La Cour,

Vu l'acte n° 11 du 3 août 2017 du greffe de la Cour d'appel de Cotonou par lequel maître Guillaume N'SOYENOU, conseil de André TOUPE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 16 rendu le 25 juillet 2017 par la chambre civile de droit de la propriété de cette Cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi quatorze janvier deux mil vingt-deux, le président **Sourou Innocent AVOGNON** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n° 11 du 3 août 2017 du greffe de la Cour d'appel de Cotonou, maître Guillaume N'SOYENOU, conseil de André

TOUPE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 16 rendu le 25 juillet 2017 par la chambre civile de droit de la propriété de cette Cour ;

Que par lettres n° 4466 et 4467/GCS du 24 mai 2018 du greffe de la Cour suprême, maître Guillaume N'SOYENOU et André TOUPE ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (2) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux conseils des parties pour leurs observations ;

Que par correspondance en date du 31 mai 2021, maître Faustin ZANNOU, conseil de Micheline TOUPE épouse MENARD a versé ses observations au dossier ;

Que par correspondance du 1er juin 2021, maître Guillaume N'SOYENOU a sollicité un délai supplémentaire pour la production de ses observations ;

Que cette correspondance a été classée au dossier ;

EXAMEN DU POURVOI

EN LA FORME

Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité du pourvoi pour défaut de déclaration écrite

Attendu que Micheline TOUPE épouse MENARD soulève l'irrecevabilité du pourvoi au motif que la preuve n'a pas été rapportée qu'il a été formé par déclaration écrite, conformément aux dispositions des articles 413 du code foncier et domanial et 693 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que les lettres de déclaration écrite de pourvoi en date des 26 juillet et 2 août 2017 invoquées par les demandeurs au pourvoi dans leur mémoire ampliatif n'ont pas été produites ;

Que les attestations de pourvoi n° 067/GEC-CA et 068/GEC-CA du 28 août 2017 qu'ils ont produites dans une autre procédure, ne mentionnent pas que le pourvoi a été formé par déclaration écrite ;

Attendu qu'il ressort de l'acte de déclaration de pourvoi n° 011 du 3 août 2017, dressé par le greffier en charge de la chambre civile de droit de la propriété de la Cour d'appel de Cotonou, qu'il a reçu de maître Guillaume N'SOYENOU une déclaration de pourvoi en date du 26 juillet 2017 et enregistrée au greffe de la Cour le 27 juillet 2017 sous le n° 472

Que ledit acte, dressé par un officier public et faisant foi jusqu'à inscription de faux précise : "*De laquelle déclaration écrite nous lui avons donné acte et dressé le présent procès-verbal* …" ;

Qu'au surplus, la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice dispose en ses articles 4 et 16 que le pourvoi en cassation peut être formé par déclaration écrite ou orale ;

Qu'il y a donc lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité soulevé ;
Attendu que le présent pourvoi étant intervenu dans les forme et délai de la loi, il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure
Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par assignation en date du 23 mai 2014, puis par requête en date du 18 juin 2014, Micheline TOUPE épouse MENARD a attrait la succession de feu Jean TOUPE représentée par André et Victoire TOUPE devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière civile de droit de propriété foncière, en confirmation de son droit de propriété sur la parcelle de terrain A, du lot 675 du quartier DANTOKPA à Cotonou ;

Que par jugement n° 01/èDPF-15 du 8 janvier 2016, la juridiction saisie a, entre autres, constaté que Micheline TOUPE épouse MENARD a signé le procès-verbal de concertation pour le partage de l'héritage de feu Jean TOUPE le 1er juin 2003, dit qu'il y a eu transaction, constaté que la parcelle A du lot 675 du lotissement de Cotonou quartier DANTOKPA est muni d'un permis d'habiter et en conséquence, a déclaré irrecevable son action ;

Que sur appel d'Hermine Christelle Joëlle MENARD, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n° 16 du 25 juillet 2017, confirmé le jugement

querellé en ses dispositions relatives à l'exception d'incompétence, la saisine du tribunal, l'inscription de faux et les dommages intérêts et infirmé la décision quant aux autres dispositions ; puis, évoquant et statuant à nouveau, a dit que le "*procès-verbal de la réunion de concertation pour le partage de l'héritage de feu Jean TOUPE"* ne peut être assimilé à un contrat de transaction entre les parties portant sur la parcelle, objet du litige, et confirmé le droit de propriété de Micheline TOUPE sur la parcelle A du lot n° 675 sise au quartier Jéricho 1, 6ème arrondissement, commune de Cotonou, objet du titre foncier n° 14082 de Cotonou ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

Discussion

Sur le premier moyen, tiré de la violation de l'article 20 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi en ce qu'il a déclaré "recevable en la forme" l'appel formé par Hermine Christelle Joëlle MENARD le 11 janvier 2016 alors que, d'une part, Hermine Christelle Joëlle MENARD n'est que la mandataire de Micheline TOUPE épouse MENARD et que, d'autre part, l'article 20 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose que "*le mandat de représentation en justice emporte pouvoir et devoir d'accomplir, au nom du mandant, les actes de la procédure*" ;

Qu'en vertu de cette disposition, Hermine Christelle Joëlle MENARD n'a pas qualité en son nom propre à relever appel contre le jugement ;

Que l'arrêt querellé encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'il s'agit d'un moyen soulevé pour la première fois en cassation et donc nouveau ;

Qu'aux termes de l'article 694 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, "*les moyens nouveaux ne sont pas recevables devant la Cour suprême*" ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen, tiré de la violation de la loi, pris en ses trois branches

Première branche : violation par fausse application ou refus d'application des points 12 et 288 du coutumier du Dahomey

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé par fausse application ou refus d'application la coutume en ce qu'il a décidé que le "*procès-verbal de la réunion de concertation pour le partage de l'héritage de feu Jean TOUPE ne peut être assimilé à un contrat de transaction entre les parties portant sur la parcelle, objet du litige",* alors que, selon le moyen, les dispositions des articles 12 et 288 du coutumier du Dahomey prescrivent respectivement :

- qu'"*il existe partout un conseil de famille composé des chefs de ménages, sauf chez les sombas qui vivent en ménage indépendants. Les femmes peuvent en faire partie quand elles sont vielles et de bons conseils*"

- et que "*les contrats font la loi des parties : ils sont basés sur la bonne foi*" ;

Qu'en l'espèce, le procès-verbal de concertation pour le partage de l'héritage de feu Jean TOUPE est intervenu suite au règlement d'un litige entre les héritiers quant au partage de la succession et exprime les concessions réciproques qui ont été faites ;

Qu'en décidant dès lors que ce procès-verbal ne s'analyse pas en un contrat de transaction, l'arrêt querellé a violé la loi et encourt cassation ;

Mais attendu que les juges du fond ont, notamment, énoncé qu'un partage successoral ne peut intervenir qu'après la liquidation de la succession, celle-ci étant la condition de la détermination de la consistance des biens relevant de la succession ;

Qu'en tout état de cause, il ne peut être transigé sur des biens dont on n'a pas la libre disposition ;

Que par ces énonciations, les juges du fond ont fait une saine et bonne application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Deuxième branche : violation des articles 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des

comptes et 2044 et 1347 du code civil - Dénaturation - Défaut de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi, dénaturé un acte juridique et manqué de base légale en ce qu'il a décidé que le procès-verbal de concertation pour le partage de l'héritage de feu Jean TOUPE ne peut être assimilé à un contrat de transaction entre les parties portant sur la parcelle objet du litige, alors que, selon le moyen,

- en premier lieu, il ressort des dispositions de l'article 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, que le juge n'est pas lié par la qualification juridique que les parties donnent à leurs conventions et doit restituer aux faits qui lui sont soumis leur exacte qualification,

- en deuxième lieu, l'écrit n'est pas exigé pour la validité du contrat de transaction nonobstant les dispositions de l'article 2044 du code civil,

- en troisième lieu, en vertu de l'article 1347 du code civil, la preuve peut être rapportée par témoins ou par présomptions dès lors qu'il existe un commencement de preuve par écrit,

- et en dernier lieu, la répartition effective des biens et la prise de possession des lots suffisent à rendre valable le partage sans qu'il soit besoin d'un écrit ;

Qu'en se contentant de décider que le procès-verbal de concertation pour le partage de la succession ne s'analyse pas en un contrat de transaction sans procéder à la juste requalification de l'acte juridique et en exigeant un écrit, les juges du fond ont dénaturé ce document de preuve, omis de donner une base légale à leur décision et violé l'article 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, ainsi que les dispositions des articles 2044 et 1347 du code civil ;

Que l'arrêt querellé encourt cassation de ces chefs ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 52 de la loi n° 2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, à peine d'être déclaré d'office irrecevable, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture à cassation ;

Que chaque moyen ou chaque élément de moyen doit préciser le cas d'ouverture invoqué, le texte dont la violation est invoquée, la partie critiquée de la décision et ce en quoi la décision encourt le reproche allégué ;

Qu'en l'espèce, le moyen invoqué comporte plusieurs cas d'ouverture à cassation, à savoir la violation de la loi, la dénaturation et le défaut de base légale ;

Que le moyen est complexe et donc irrecevable ;

Troisième branche : Violation des dispositions des articles 770 et suivants du code des personnes et de la famille et 1009 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi en ce qu'il a décidé que le procès-verbal de réunion de concertation pour le partage de la succession de feu Jean TOUPE ne peut être assimilé à une transaction sur la question du droit de propriété de la parcelle de terrain litigieuse d'une part, et ne peut tenir lieu de procès-verbal de partage qu'après la liquidation de la succession, ce qui suppose la détermination de la consistance des biens relevant de cette succession d'autre part, alors que, selon le moyen, aux termes des dispositions des articles 819 du code civil, 770 du code des personnes et de la famille et 1009 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, dès lors que les successibles sont capables, présents ou dûment représentés, ils peuvent légalement formaliser le partage ainsi qu'ils l'entendent, c'est-à-dire par voie judiciaire comme par voie extra-judiciaire ;

Qu'en l'espèce, le procès-verbal de réunion de concertation pour le partage de la succession obéit aux prescriptions légales invoquées et contient, notamment, le point des biens immeubles et l'intégration des biens immobiliers acquis au nom des tiers dans le patrimoine du *de cujus*, ce qui s'analyse en une détermination de la consistance du patrimoine successoral ;

Qu'en décidant que ce procès-verbal ne peut être assimilé à une transaction et ne peut tenir lieu de procès-verbal de partage, l'arrêt querellé encourt cassation pour violation de la loi ;

Mais attendu que l'article 689 du code des personnes et de la famille précise que la liquidation consiste notamment à déterminer les

personnes qui sont appelées à recueillir les biens de la succession, à en déterminer la consistance, à recouvrer les créances et payer les dettes de la succession ;

Que l'article 702 du même code dispose : "*le liquidateur doit établir la consistance de la succession en dressant un inventaire dans un délai de trois (3) mois pour compter du jour où il a acquis cette qualité* …" ;

Qu'enfin, l'article 687 du code des personnes et de la famille dispose que "*la succession constitue un patrimoine distinct, tant qu'elle n'a pas été liquidée*" ;

Que dès lors, en énonçant que le procès-verbal élaboré suite à la réunion de concertation pour le partage de l'héritage de feu Jean TOUPE ne peut être assimilé à une transaction et ne peut non plus tenir lieu de procès-verbal de partage des biens de la succession "*étant entendu que ce partage ne peut intervenir valablement qu'après la liquidation de la succession, ce qui suppose la détermination de la consistance des biens relevant de cette succession*", les juges d'appel ont fait une juste et saine application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation des articles 6 et 527 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et 1018 du code des personnes et de la famille

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 1018 du code des personnes et de la famille, 6 et 527 du code de procédure civile, commerciale, sociale administrative et des comptes en ce qu'il a, d'une part retenu que le "procès-verbal de réunion de concertation pour le partage de la succession de feu Jean TOUPE" ne peut tenir lieu de procès-verbal de partage des biens de ladite succession dans la mesure où ce partage ne peut intervenir valablement qu'après la liquidation de la

- conclusions d'appel de Micheline TOUPE épouse MENARD et écarté les moyens de la succession TOUPE sur la transaction dans ses notes de plaidoirie, pourtant déposées au dossier judiciaire d'autre part, alors que, selon le moyen,

- en premier lieu, l'article 1018 du code des personnes et de la famille dispose que "*les dispositions du présent code s'appliquent aux actes et*

faits juridiques postérieurs à son entrée en vigueur ainsi qu'aux conséquences que la loi tire des actes et faits antérieurs ayant créé une situation juridique régulière au regard de la coutume et de la loi" ; qu'en l'espèce, par l'emploi de la notion de liquidation, les juges d'appel ont fait application du code des personnes et de la famille daté du 24 août 2004 en lieu et place du coutumier du Dahomey et du code civil, alors que la succession était ouverte depuis le 11 août 1980, date du décès de de Jean TOUPE, et que la signature du procès-verbal de partage des biens de la succession est intervenue depuis le premier juin 2003,

- et en second lieu, il ressort des dispositions des articles 527 et 530 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes que la juridiction qui statue a une obligation d'impartialité ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu d'une part, que les juges du fond ont été saisis d'une action en confirmation de droit de propriété foncière ;

Que le droit de la propriété foncière est régi par la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial déjà en vigueur lors de la saisine du premier juge ;

Que l'article 402 alinéa 1er dudit code dispose que le président du tribunal, sans tenir compte de la nature de l'immeuble objet du litige, affecte la demande en revendication ou en confirmation de droit de propriété foncière à la chambre civile statuant en matière de droit de propriété ;

Que l'article 537 du même code abroge toute disposition antérieure contraire, dont celles régissant les juridictions statuant en matière civile coutumière et les procédures y afférentes ;

Que l'article 1030 du code des personnes et de la famille dispose par ailleurs que "*les coutumes cessent d'avoir force de loi en toutes matières régies par le présent code*" ;

Que d'autre part, l'arrêt énonce : "*Attendu qu'en réplique aux moyens développés par l'appelante, TOUPE André représentant la succession TOUPE a exposé que leur papa commun avait acquis en 1962 au nom d'une de ses nièces et de sa fille Micheline, deux terrains dont celui aujourd'hui objet du litige, qu'il a exploité jusqu'à sa mort ;*

Qu'à son décès, aucun document relatif à ces immeubles n'a été retrouvé dans ses affaires ;

Que c'est ainsi qu'il avait initié une réunion de concertation familiale en vue du partage des biens au nombre desquels figurait celui dont le droit de propriété est revendiqué par TOUPE Micheline" ;

(…)

Qu'ayant participé à toutes ces réunions et signé les procès-verbaux qui en sont issus, il estime que dame TOUPE Micheline a transigé et est mal fondée à réclamer la propriété de ce bien qui a déjà fait l'objet de partage entre les héritiers" ;

Qu'il ressort de ces énonciations que les juges d'appel ont bien reproduit les moyens d'appel de la succession Jean TOUPE, au même titre que celles de Micheline TOUPE épouse MENARD ;

Que dès lors, les juges d'appel ne sont pas reprochables du grief articulé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen, tiré de la violation des articles 517 et suivants, 527 et suivants du code foncier et domanial

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi, en ce qu'il a confirmé le droit de propriété foncière de Micheline TOUPE sur la parcelle 1 du lot 675 sise à Jéricho 1, 6ème arrondissement, commune de Cotonou, sur le fondement du titre foncier n° 14082 de Cotonou, alors que, selon le moyen, ledit titre foncier ne repose sur aucun fondement juridique en raison de ce que,

- d'une part, les dispositions de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey et de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey ont été abrogées par les dispositions de l'article 537 du code foncier et domanial en vigueur avant la saisine du premier juge,

- et d'autre part, en vertu de l'article 517 du même code foncier et domanial, la commune n'était plus habilitée à délivrer le permis d'habiter n°08/523/MCOT/SG/DSEF/DSF/SAD, duplicata du permis d'habiter n°539 du 14 décembre 1966, ni le conservateur de la propriété foncière, le titre foncier n° 14082, du 22 février 2016 ;

Que le titre foncier n° 14082 de Cotonou résulte dès lors de manœuvres frauduleuses ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'article 539-3 de la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial dispose que "*sont réputés valables, tous les titres fonciers délivrés après l'entrée en vigueur de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin et avant l'entrée en vigueur de la présente loi*" ;

Que l'article 146 nouveau de la même loi dispose que "*le titre foncier est définitif et inattaquable. En cas de fraude ou d'erreur, il est ouvert une action en indemnisation*" ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de la succession de feu Jean TOUPE représentée par André et Victoire TOUPE ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Michèle CARRENA ADOSSOU et Vignon André SAGBO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi quatorze janvier deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Saturnin AFATON,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;**

Et ont signé ;

Le président-rapporteur,	Le greffier
Sourou Innocent AVOGNON	**Mongadji Henri YAÏ**

N°07/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-25/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 14 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : DIEUDONNE ALLADJODJO CONTRE ELIE SAGBONOUTIN SALANON.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation de la loi – Aveu judiciaire – Aveux extrajudiciaires – Appréciation souveraine du juge (Oui) – Rejet.

Droit foncier - Pourvoi en cassation – Violation de la loi – Défaut de signature de la convention de vente par l'acquéreur présumé – Commencement de preuve par écrit (Non) – Rejet.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Juridiction de cassation – Appréciation des faits – Pouvoir souverain du juge du fond – Irrecevabilité (Oui).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Dénaturation d'un écrit – Incohérence dans l'écrit – Rejet (Oui).

Procèdent à une bonne application de la loi, les juges d'appel qui ont fondé leur décision sur les aveux judiciaires ou déclarations faites à la barre au détriment des aveux extrajudiciaires dont l'appréciation est laissée au pouvoir souverain des juges du fond.

Ont fait une saine application de la loi, les juges d'appel qui ont retenu que le défaut de signature de la convention de vente immobilière par le présumé acquéreur est la preuve tangible d'irrégularités lui déniant toute valeur juridique, un tel acte ne pouvant constituer un commencement de preuve par écrit.

Est irrecevable, le moyen qui sous le couvert de violation de la loi tend en réalité à remettre en discussion devant la juridiction de cassation les faits souverainement appréciés par les juges du fond.
Ne sont pas reprochables du grief de dénaturation d'un écrit, les juges d'appel qui ont tiré toutes les conséquences de droit de l'incohérence relevée sur la convention de vente versée au dossier.

La Cour,

Vu l'acte n°126/20 du 24 novembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Issiaka MOUSTAFA, conseil de Dieudonné ALLADJODJO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les

dispositions de l'arrêt n°127/20 rendu le 10 novembre 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi quatorze janvier deux mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°126/20 du 24 novembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Issiaka MOUSTAFA, conseil de Dieudonné ALLADJODJO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°127/20 rendu le 10 novembre 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°1592/GCS du 05 mars 2021 du greffe de la Cour suprême, maître Issiaka MOUSTAFA a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément

aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que les mémoires ampliatif et en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que par correspondance en date à Cotonou du 19 novembre 2021, maître Issiaka MOUSTAFA a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Cotonou du 05 août 2011, Elie SAGBONOUTIN SALANON a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe d'Allada, statuant en matière civile de droit de propriété, d'une action en confirmation de droit de propriété contre Dieudonné ALLADJODJO et Calixte HOUNNOU ;

Que vidant son délibéré, le tribunal saisi a, par jugement n°001/1er ch.DP du 13 janvier 2015, dit entre autres, qu'il n'y a pas de contrat de vente entre Elie SAGBONOUTIN SALANON et Dieudonné ALLADJODJO sur la parcelle litigieuse et confirmé en conséquence le droit de propriété de Elie SAGBONOUTIN SALANON sur ledit domaine ;

Que sur appel de Dieudonné ALLADJODJO, la cour d'appel de Cotonou a, par l'arrêt n°127/20 du 10 novembre 2020, confirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi par mauvaise interprétation

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par mauvaise interprétation en ce qu'il a confirmé en toutes ses dispositions le jugement n°001/1ère ch.DP du 13 janvier 2015 en fondant sa décision sur les seules déclarations faites à la barre par Abel et Josué SALANON lesquels ont précédemment fait des déclarations contraires dans un acte d'huissier, acte qui, du reste fait foi jusqu'à inscription de faux alors que, selon le moyen, « *face au caractère contradictoire et partisan des témoignages en raison des liens de parenté et de l'intérêt des témoins, la cour d'appel ne peut plus fonder son arrêt sur les déclarations à la barre de Abel et Josué SALANON et en faire sa motivation principale* » ;

Mais attendu que les déclarations faites à la barre par Abel et Josué SALANON constituent des aveux judiciaires qui, aux termes de l'article 1356 du code civil ''font foi contre celui qui les fait'' tandis que l'aveu extrajudiciaire est, conformément à l'article 382 de la loi n°2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin « *laissé à l'appréciation souveraine du juge. Il en est de même du serment*. » ;

Que les juges d'appel, en décidant d'asseoir leurs décisions sur ''ces aveux judiciaires'' des frères SALANON ont usé de leur pouvoir souverain d'appréciation et ont fait une bonne application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application

Attendu qu'il est également fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par refus d'application, en ce que, les juges d'appel ont relevé que la convention de vente du 07 juillet 2006 dont excipe Dieudonné ALLADJODJO n'a pas été signée par l'acquéreur et n'est donc pas conforme aux normes légales, alors que, selon le moyen, cette convention de vente même non signée par l'acquéreur est un commencement de preuve dont pouvaient se prévaloir les juges d'appel pour donner raison au demandeur au pourvoi ;

Qu'en s'abstenant de le faire, les juges d'appel ont violé l'article 1347 du code civil, et que leur arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les juges d'appel en soutenant que le défaut de signature du demandeur présumé acquéreur est la preuve tangible qu'il n'a jamais consenti à l'achat de la parcelle querellée, et que cette convention de vente qui recèle plusieurs irrégularités lui déniant toute valeur juridique ne saurait constituer un commencement de preuve par écrit pouvant servir à confirmer le droit de propriété du défendeur au pourvoi, ont fait une saine application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation de la loi par fausse application

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi par fausse application, en ce que, les juges d'appel ont estimé que la convention de vente dont se prévaut le demandeur au pourvoi n'est pas conforme au format de convention en vigueur en 2006 dans l'arrondissement de Togoudo et que le registre de signature de la même année dans lequel les numéros de signature mentionnés sur ladite convention de vente ont été enregistrés, n'a pas été retrouvé dans les archives de l'arrondissement aux fins de vérification ;

Qu'il s'agit là d'une défaillance de l'Administration dans l'accomplissement d'actes relevant de ses prérogatives, défaillance qui ne saurait nuire aux intérêts des particuliers, alors que, selon le moyen : « *la faute de l'administration ne peut être opposée à un usager de bonne foi* ; *que si l'administration est en faute, elle devrait endosser le dommage en réparant le préjudice subi par l'usager du service public* » ;

Que les juges d'appel ayant à tort, imputé une faute au demandeur au pourvoi pour des faits qui lui sont totalement étrangers, leur décision encourt cassation pour violation des dispositions de l'article 1383 du code civil ;

Mais attendu que sous le couvert de violation des dispositions de l'article 1383 du code civil, le moyen tend en réalité à remettre en débat devant la Haute juridiction des faits souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le quatrième moyen tiré de la dénaturation d'un écrit

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la dénaturation d'un écrit, en ce que, les juges d'appel ont mentionné dans leur motivation que « *le nommé SONON Simon qui n'a jamais été chef de village de Togoudo a signé cette convention en utilisant la double qualité de chef de village et de chef d'arrondissement* », alors que, selon le moyen, « *une lecture rapide de ladite convention permet de se rendre compte que le sieur SONON Simon a signé en sa seule qualité de chef d'arrondissement ; que la marge réservée à la signature du chef de village est demeurée vierge* » ;

Qu'en motivant comme ils l'ont fait, les juges d'appel ont dénaturé le contenu clair et précis de la convention ;

Mais attendu qu'il ressort du dossier que SONON Simon a signé une convention de vente au format non conforme à celui utilisé dans l'arrondissement et qu'il l'a signé en la double qualité de chef du village et chef d'arrondissement, cependant qu'il n'a jamais été chef du village de Togoudo ;

Qu'en tirant toutes les conséquences de droit de cette incohérence, les juges d'appel n'ont en rien dénaturé la convention de vente versée au dossier ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le cinquième moyen tiré du défaut de réponses à conclusions

Attendu qu'il est enfin fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de réponses à conclusions en ce que le juge de première instance s'est abstenu de se prononcer sur la préoccupation du demandeur au pourvoi relative à la preuve de l'existence d'un contrat de bail portant sur le domaine querellé sis à Togoudo dans la commune d'Allada ;

Qu'en cause d'appel le demandeur a explicitement exposé que ce moyen est resté sans réponse dans le jugement ;

Que cependant relativement audit moyen, les juges d'appel se sont contentés de rappeler les déclarations de l'intimé et des témoins selon lesquelles le domaine litigieux a été pris en bail par le demandeur au pourvoi pendant cinq (05) ans alors que, selon le moyen, le défaut de

réponse à conclusions équivaut à un défaut de motif et que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'arrêt dont pourvoi mentionne que : « *Dieudonné ALLADJODJO sollicite de la cour l'infirmation du jugement querellé au motif que l'intimé n'a pas rapporté la preuve du bail dont ferait l'objet le domaine en cause.*

Que le témoignage est aussi un mode de preuve.

Qu'il ressort des déclarations de l'intimé et des témoins que le domaine en cause a été pris en bail par Dieudonné ALLADJODJO pour une durée de cinq (05) ans.

Que c'est à tort que l'appelant soutient le défaut de preuve justificative du contrat de bail portant sur le domaine en cause… » ;

Que par ces énonciations, les juges d'appel ont répondu à ce moyen et ne sont pas reprochables du grief articulé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Dieudonné ALLADJODJO ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : Sourou **Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Michèle CARRENA ADOSSOU et Vignon André SAGBO CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi quatorze janvier deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Michèle CARRENA ADOSSOU**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°009/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-106/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : SOCIETE ELITE GROUPE BTP SARL REPRESENTEE PAR CHARLES-LOUIS KOKOU TOKOGNON CONTRE MARTIN DESIRE ANIANOU.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Cas d'ouverture à cassation – Dénaturation des faits – Irrecevabilité.

La dénaturation des faits n'est pas un cas d'ouverture à cassation.

La Cour,

Vu l'acte n°81/20 du 08 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Zakari BABA BODY, conseil de la société ELITE GROUP BTP Sarl représentée par Charles Louis Kokou TOKOGNON, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°078/20 du 09 juin 2020 rendu par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;
Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;
Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-huit janvier deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°81/20 du 08 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Zakari BABA BODY, conseil de la société ELITE GROUP BTP Sarl représentée par Charles Louis Kokou TOKOGNON, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°078/20 rendu le 09 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°0054/GCS du 06 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le conseil de la demanderesse au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les observations des parties ont été versées au dossier par lettres n°2606/2021/SAF/FK du 16 septembre 2021 et celle du 21 septembre 2021 ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité

Attendu par suite que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 26 mars 2009, Martin Désiré ANIANOU a attrait devant le tribunal de première instance d'Abomey-Calavi Charles Louis Kokou TOKOGNON représentant la société ELITE GROUP Sarl en confirmation de son droit de propriété sur le domaine de 02 ha 52 a 86 ca situé à Zotoundja , arrondissement de Zinvié dans le commune d'Abomey-Calavi ;

Que la juridiction saisie a, par jugement n°019/3CB/13 du 29 juillet 2013 confirmé le droit de propriété de Martin Désiré ANIANOU sur le domaine querellé ;

Que sur appel de Charles-Louis Kokou TOKOGNON, la cour d'appel de Cotonou a rendu le 09 juin 2020 l'arrêt confirmatif n°078/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION DES MOYENS

Sur le moyen unique tiré de la dénaturation des faits

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt dont pourvoi d'avoir d'une part, dénaturé les faits en alléguant que « *BODEHOUSSE Adjaï Sévérin a vendu à ANIANOU Désiré Martin une partie du domaine en 1996 et son frère BODEHOUSSE Fountchéni était témoin de ladite vente puisque son nom figure, en cette qualité, sur la convention de vente* », alors que, selon le moyen, Fountchéni BODEHOUSSE, vendeur de la société ELITE GROUP BTP Sarl, n' a signé, ès qualités de témoin ; que la première convention portait sur le domaine d'une superficie de 1 ha 52 ca 69 ca ; que la seconde convention de vente qui a étendu la superficie du domaine litigieux à 2 ha 52 a 75 ca ne saurait lui être opposable, ce d'autant qu'il n'y était partie à aucun titre ; que c'est à tort que les juges de la cour d'appel ont dit et jugé que « *… la vente consentie par BODEHOUSSE Fountchéni à la société ELITE GROUP BTP Sarl et portant sur le même bien déjà vendu par son frère BODEHOUSSE Adjaï Sévérin est une vente de la chose d'autrui et est donc nulle* » ;

D'autre part, confirmé le droit de propriété de Martin Désiré ANIANOU, au motif que celui-ci « *bénéficie de la prescription extinctive puisqu'il occupait déjà les lieux depuis le 05 février 1996 avant que la société ELITE GROUP Sarl ne l'acquiert de BODEHOUSSE Fountchéni, suivant convention de vente du 17 février 2006 et après le décès de BODEHOUSSE Adjaï Sévérin, vendeur de l'intimé* », alors que depuis des années, Fountchéni BODEHOUSSE exploitait ce domaine sans aucune protestation et ce, de façon notoire, paisible et continue ; qu'en conséquence, aucune prescription ne pouvait être acquise au profit de Désiré Martin ANIANOU qui occupait irrégulièrement l'immeuble querellé d'autant plus que « *la prescription ne s'applique pas aux immeubles irrégulièrement occupés* » ;

Qu'en procédant comme ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel de Cotonou exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'il résulte de l'examen du dossier, que le moyen unique est tiré à la fois de deux moyens distincts, la dénaturation « *des faits* » et la violation de la règle de prescription extinctive ;

Que la dénaturation des faits n'est pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que par ailleurs, le bénéfice de la prescription extinctive participe des constatations relevant de l'appréciation souveraine des juges de la cour d'appel ;

Que le moyen unique tel que développé est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de la société ELITE GROUP BTP Sarl représentée par Charles-Louis Kokou TOKOGNON ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Et ont signé

Le président — Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON — **Vignon André SAGBO**

Le greffier,

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°010/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-114/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : SUCCESSION DE FEU BERNARD KPADJOUDA REPRESENTEE PAR ARSENE ET EUSTACHE KPADJOUDA CONTRE SOHODE CHRISTINE SOSSA EPOUSE KPADOJOUDA.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Dénaturation des écrits – Non précision de l'écrit dénaturé – Irrecevabilité (Oui).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Dation en paiement – Violation des articles 931 du code civil, 843 et 846 du code des personnes et de la famille (Non).

Est irrecevable, le moyen tiré de la dénaturation des écrits mais qui ne précise pas lequel des écrits produits aurait été dénaturé, mettant ainsi la juridiction de cassation dans l'impossibilité d'exercer son contrôle.

Ne sont pas reprochables du grief de violation des articles 931 du code civil, 843 et 846 du code des personnes et de la famille relatifs au contrat de donation d'immeuble, les juges d'appel qui, après avoir restitué aux faits leur exacte qualification, ont retenu qu'il s'agit plutôt d'une dation en paiement d'immeuble et non d'une donation d'immeuble.

La Cour,

Vu l'acte n°89/20 du 29 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Maxime CODO, conseil de la succession de feu Bernard KPADJOUDA représentée par Arsène KPADJOUDA et Eustache KPADJOUDA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°094/20 du 07 juillet 2020 rendu par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-huit janvier deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°89/20 du 29 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Maxime W. CODO, conseil de la succession de feu Bernard KPADJOUDA représentée par Arsène KPADJOUDA et Eustache KPADJOUDA, a élevé pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt 094/20 rendu le 07 juillet 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0271 et 0272/GCS du 11 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, la demanderesse au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans un délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les observations des parties ont été versées au dossier par la correspondance du 16 septembre 2021 et celle n°3485/0823/SC-21 du 20 septembre 2021 ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité

Attendu par suite que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Cotonou du 14 novembre 2016, Sohodé Christine SOSSA épouse KPADJOUDA a saisi le tribunal de première instance de première classe de Cotonou d'une action en confirmation de son droit de propriété sur la moitié de la parcelle n°907 sise au quartier Saint Jean contre la succession de feu Bernard KPADJOUDA représentée par Arsène et Eustache KPADJOUDA ;

Que par jugement n°08/2017/4ème DPF rendu le 04 août 2017 le tribunal saisi a « *dit qu'il n'y a pas dation en paiement et a débouté Sohodé Christine SOSSA veuve KPADJOUDA de sa demande en confirmation de droit de propriété* » ;

Que sur appel de Sohodé Christine SOSSA épouse KPADJOUDA, la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou a rendu, le 07 juillet 2020, l'arrêt n°094/20 par lequel le jugement entrepris a été infirmé en toutes ses dispositions puis évoquant et statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de Sohodé Christine SOSSA épouse KPADJOUDA sur la moitié de l'immeuble formant la parcelle A du lot n°907 sise à Saint Jean Cotonou ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION DES MOYENS

Sur le premier moyen tiré de la dénaturation des écrits

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la dénaturation des écrits en ce que pour infirmer le jugement entrepris et confirmer le droit de

propriété de la défenderesse sur l'immeuble en cause, les juges de la cour d'appel ont énoncé dans l'arrêt attaqué « *qu'il ressort de l'analyse de ces trois conventions que Bernard KPADJOUDA a voulu transmettre la propriété de l'immeuble en cause à son épouse Sohodé Christine SOSSA ; que la dernière convention en date du 25 avril 1991 mentionne clairement que la cause d'un tel acte n'est autre que la promesse faite à son épouse qui l'a financièrement aidé relativement à une dette pour laquelle la parcelle n°907 en cause avait été mise en vente par un huissier de justice ; qu'il résulte de toutes ces constantes qu'il s'agit en l'espèce d'une dation en paiement de l'immeuble en cause au profit de Sohodé Christine SOSSA épouse KPADJOUDA ; que c'est donc à tort que le premier juge a dit qu'il n'y a pas dation en paiement en l'espèce …* » alors que, selon le moyen, les juges du fond ont non seulement mis en exergue les trois (03) conventions mais particulièrement la dernière convention en date du 25 avril 1991 avant de conclure qu'il s'agit d'une situation de dation en paiement après avoir retenu les qualificatifs concomittants de legs et de donation afférents auxdites conventions ; qu'aucun des écrits sus-cités n'a établi au profit de la défenderesse un quelconque droit de disposition sur la portion de l'immeuble en cause, encore moins de dation en paiement ; qu'en se déterminant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel ont dénaturé les écrits sus-cités exposant ainsi leur décision à cassation ;

Mais attendu que le conseil du demandeur a lui-même mentionné dans son mémoire ampliatif « *qu'il se dégage sans ambages que l'attestation en date du 23 juin 1974, l'attestation de legs en date du 29 décembre 1981 et l'acte en date du 25 avril 1991 intitulé "acte de donation" n'ont aucunement conféré un quelconque droit d'abusus à la défenderesse sur la portion de la parcelle à lui attribuée par feu Bernard KPADJOUDA … ; attendu qu'il est clair que les contenus des écrits suscités sont précis au regard de l'article …* » ;

Que le moyen tel qu'il est exposé ne précise pas lequel des trois (03) écrits produits, aurait été dénaturé ;

Que le conseil du demandeur au pourvoi ne permet pas à la haute Juridiction d'exercer son contrôle ;

Que le moyen est irrecevable ;

<u>Sur le deuxième moyen tiré de la violation des articles 931 du code civil, 843 et 846 du code des Personnes et de la Famille en République du Bénin</u>

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions des articles 931 du code civil, 843 et 846 du code des personnes et de la famille en République du Bénin en ce que les juges de la cour d'appel ont infirmé le jugement entrepris et confirmé le droit de propriété de la défenderesse au pourvoi sur l'immeuble en cause après avoir conclu qu'il y a dation en paiement au profit de Sohodé Christine SOSSA, alors que, selon le moyen, les articles sus-évoqués prescrivent que le contrat de donation relatif à un immeuble doit être passé devant un notaire à peine de nullité ; que l'acte de donation d'immeuble en date du 25 avril 1991 retenu par les juges du fond pour infirmer le jugement entrepris est manifestement nul et de nul effet ; qu'en jugeant ainsi , les juges du fond ont violé les articles 931 du code civil, 843 et 846 du code des personnes et de la famille en République du Bénin ;

Qu'ils exposent de ce chef, leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'au sens des dispositions de l'article 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *… le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et aux actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée…* » ;

Qu'en dépit des qualificatifs de legs ou de donation que revêt l'une ou l'autre des trois (03) conventions versées au dossier, les juges d'appel ont restitué aux faits leur exacte qualification en mentionnant dans leur décision « *qu'il ressort de l'analyse du contenu de ces trois (03) conventions que KPADJOUDA Bernard a voulu transmettre la propriété de l'immeuble en cause à son épouse Sohodé Christine SOSSA* ;

Que la dernière convention en date du 25 avril 1991, mentionne clairement que la cause d'un tel acte n'est autre que la promesse faite à son épouse qui l'a financièrement aidé relativement à une dette pour laquelle la parcelle n°907 en cause avait été mise en vente par un huissier de justice ;

Qu'il résulte de toutes ses constances qu'il s'agit en l'espèce d'une dation en paiement de l'immeuble en cause au profit de Sohodé Christine SOSSA épouse KPADJOUDA » ;

Que cet acte de dation en paiement ne saurait être confondu à une donation d'immeuble régie par les dispositions sus évoquées du code civil et du code des personnes et de la famille ;

Qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel de Cotonou ne sont pas reprochables du grief de violation des articles susvisés ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de la succession de feu Bernard KPADJOUDA représentée par Arsène et Eustache KPADJOUDA.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-huit janvier deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Pierre Nicolas BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé**,**

Le président Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Vignon André SAGBO**

Le greffier,

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°013/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-90/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : PIERRE KOUDOGBO CONTRE MARTIN DENIS AVODE.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Violation de la loi – Décision fondée sur des constatations – Rejet (Oui).

Ne sont pas reprochables de violation de la loi, les juges d'appel qui ont fondé leur décision sur la base des éléments et constatations pertinents énoncés dans leur motivation.

La Cour,

Vu l'acte n°59/20 du 24 mars 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Prosper AHOUNOU, conseil de Pierre KOUDOGBO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°059/20 du 03 mars 2020 rendu par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-huit janvier deux mil vingt-deux, le conseiller **Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°59/20 du 24 mars 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Prosper AHOUNOU, conseil de Pierre KOUDOGBO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°059/20 rendu le 03 mars 2020 par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°0027/GCS du 05 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que par correspondances en dates à Cotonou des 26 novembre et 21 décembre 2021, les observations ont été versées au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 08 avril 2011, Martin Denis AVODE a saisi le tribunal de première instance de première classe de Cotonou d'une action en confirmation de son droit

de propriété sur la parcelle V du lot 607 sis à Adogléta Akpakpa Cotonou contre Pierre KOUDOGBO ;

Que par jugement n°017/3CB/12 rendu le 14 juin 2012, la juridiction saisie a fait droit à la demande ;

Que sur appel de Pierre KOUDOGBO, la cour d'appel de Cotonou a rendu, le 03 mars 2020, l'arrêt confirmatif n°059/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION DES MOYENS

Sur le moyen unique tiré de la violation des dispositions de l'article 383 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 383 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 en ce qu'il a confirmé le jugement entrepris et donc le droit de propriété de Martin Denis AVODE uniquement sur le fondement de l'attestation de recasement n°410/05/COT/SG/DSEF/DSF/SAD du 28 septembre 2005, alors que, selon le moyen, l'alinéa 1er dudit article interdit au juge de se fonder uniquement sur une attestation de recasement ou tous autres actes délivrés dans le cadre des opérations de recasement ou remembrement pour confirmer un droit de propriété ; qu'il doit nécessairement en plus de ces actes, fonder sa décision sur des conventions, titres ou faits antérieurs aux opérations de recasement ou de remembrement ayant donné lieu à la délivrance desdits actes ;

Que pour avoir confirmé le droit de propriété de Martin Denis AVODE uniquement sur le fondement de l'attestation de n°410/05/COT/SG/DSEF/DSF/SAD du 28 septembre 2005, la cour d'appel de Cotonou a violé les dispositions de l'article 383 alinéa 1er du code foncier et domanial et expose sa décision à cassation ;

Mais attendu que l'article 383 du code foncier et domanial dispose : « *les actes administratifs délivrés lors ou à l'issue des opérations de recasement ou de remembrement, ne constituent des modes de preuve que s'ils sont soutenus par des conventions, titres ou faits antérieurs auxdites opérations*.

Lorsque deux ou plusieurs actes administratifs délivrés à différentes personnes se contredisent, seul fait foi, l'acte porté par la convention, titre ou faits le plus ancien » ;

Que conformément aux dispositions de l'article 897 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, lorsqu'elle rend un arrêt confirmatif, la cour d'appel est réputée avoir adopté les motifs du premier juge qui ne sont pas contraires aux siens ;

Qu'en l'espèce, les juges d'appel ont relevé par motifs adoptés du premier juge que Martin Denis AVODE a produit, au soutien de sa demande, diverses pièces notamment une copie de convention de vente du 14 septembre 2004 et une copie de l'attestation de recasement du 28 septembre 2005 et que le défendeur Pierre KOUDOGBO a produit une correspondance du 07 septembre 2010 et des reçus des frais d'état des lieux et de recasement ;

Que par ailleurs, la cour d'appel a constaté que la collectivité Houssou KOUTOUKPE qui est la venderesse de Martin Denis AVODE détient sur la parcelle en cause une attestation de recasement tandis que Pierre KOUDOGBO ne dispose d'aucune pièce équivalente ;

Qu'en l'état de ces constatations et énonciations les juges d'appel ne sont pas reprochables de la violation alléguée des dispositions de l'article 383 du code foncier et domanial ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Pierre KOUDOGBO.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : Sourou **Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-huit janvier deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, avocat général, **MINISTERE PUBLIC**
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président | Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON | **Georges TOUMATOU**

Le greffier,

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°014/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-129/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : MICHEL AZA CONTRE HERITIERS DE FEU HOUEDANOU AZA REPRESENTES PAR MAGLOIRE AZA HOUEDANOU.

Procédure civile – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Absence de cas d'ouverture à cassation – Rejet (Oui).

Est irrecevable, le moyen qui se borne à critiquer l'appréciation par les juges du fond d'éléments de fait et qui ne met en œuvre aucun cas d'ouverture à cassation.

La Cour,

Vu l'acte n°94/20 du 18 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Césaire SANVI, conseil de Michel AZA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°112/20 du 11 août 2020 rendu par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;
Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-huit janvier deux mil vingt-deux, le conseiller **Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte 94/20 du 18 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Césaire SANVI, conseil de Michel AZA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°112/20 rendu le 11 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°1367/GCS du 24 février 2021 du greffe de la Cour suprême, maître Césaire SANVI a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seule maître Alexandrine SAÏZONOU BEDIE, conseil des défendeurs a produit ses observations par lettre en date à Cotonou du 08 décembre 2021 ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité

Attendu que dans leur mémoire en défense, les héritiers de feu Houédanou AZA soulèvent l'irrecevabilité du présent pourvoi aux motifs que conformément aux dispositions de l'article 679 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, la Cour suprême est juge de droit et non de fait, que le pourvoi en cassation n'est recevable que s'il comporte un moyen de cassation ; que le grief que le demandeur au pourvoi articule contre l'arrêt attaqué est la mauvaise appréciation des faits, que non seulement le présent pourvoi ne comporte pas un moyen de cassation mais qu'il soumet à la haute Juridiction l'appréciation des faits ;

Mais attendu que même si certaines causes leur sont communes, l'irrecevabilité du moyen ne doit pas être confondue avec celle du pourvoi ;

Que l'irrecevabilité d'un moyen entraîne le rejet du pourvoi tandis que l'irrecevabilité du pourvoi dispense d'examiner les moyens, sa recevabilité contraint au contraire à les examiner ;

Qu'en l'espèce, le moyen ne relève aucune des causes d'irrecevabilité du pourvoi qui tiennent notamment à l'inobservation du délai ou de la forme du pourvoi, au défaut du droit d'agir, aux jugements susceptibles du pourvoi, mais donne à apprécier des questions de fond ;

Qu'il est irrecevable ;

Attendu par suite que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 11 mars 2002, Michel AZA a saisi le tribunal de première instance de première classe de Cotonou d'une action en confirmation de son droit de propriété sur un immeuble sis à Godomey quartier Aïmèvo contre Houédanou AZA ;

Que par jugement n°028/1CB/09 rendu le 23 avril 2009, la juridiction saisie a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Houédanou AZA sur le domaine litigieux après distraction de l'immeuble objet du titre foncier n°754 d'Abomey-Calavi ;
Que sur appel de Michel AZA, la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou a rendu le 11 août 2020 l'arrêt confirmatif n°112/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION DES MOYENS

Sur le moyen unique tiré de l'appréciation erronée des faits et de la mauvaise application de la loi en ses trois branches réunies

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué une appréciation erronée des faits et une mauvaise application de la loi en ce que les juges du fond ont déclaré Houédanou AZA propriétaire du domaine litigieux par dévolution successorale de son père Hounyo AZA ; qu'ils ont fait une mauvaise lecture du jugement du 03 mai 1920 rendu par le tribunal de subdivision de Cotonou ; que ce jugement n'a pas été rendu en faveur de Hounyo AZA personnellement ; que l'acte de donation dont se prévaut le défendeur est inopérant et non avenu ; que l'acte de donation, la procuration et le procès-verbal conseil de famille ne sont que des manœuvres frauduleuses destinées à tromper toute la famille AZA et les juridictions ; que le premier juge a estimé que le demandeur au pourvoi n'a pas rapporté la preuve de ce qu'il est héritier de feu Sèha AZA et ne s'est pas préoccupé des pièces produites, alors que, selon la première branche du moyen, il s'agit de mensonges grossiers qui n'ont rien à voir avec le contenu réel de la décision que, selon la deuxième branche, Houédanou AZA a, dans un premier temps, déclaré que le droit de propriété de son père aurait été consacré par le jugement rendu le 03 mai 1920 par le tribunal de subdivision de Cotonou, que par la suite, il a soutenu qu'il aurait bénéficié d'une reconnaissance de droit de propriété par un conseil de famille du 20 août 1987 ;

Qu'il s'agit d'incongruités, et que, selon la troisième branche du moyen, au regard des pièces produites, le demandeur au pourvoi ne peut pas mieux prouver sa filiation avec Sèha AZA ;

Mais attendu qu'aux termes les dispositions de l'article 679 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes : « *le pourvoi en cassation tend à faire censurer par la Cour suprême la conformité de la décision qu'il attaque aux règles de droit* » ;

Que le moyen, en ses trois branches réunies se borne à critiquer l'appréciation par les juges du fond d'éléments de fait et ne met en œuvre aucun cas d'ouverture à cassation ;

Qu'il est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Michel AZA ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU,**

CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-huit janvier deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Pierre Nicolas BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président | Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON | **Georges TOUMATOU**

Le greffier,

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°16/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-27/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : COMLAN JEAN GANGNI CONTRE FRANCIS ROBERT DA SILVA.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Non application immédiate de l'article 4 de la loi n°2020-08 – Litige non pendant devant la cour d'appel – Rejet (Oui).

Encourt rejet, le moyen tiré de la non application immédiate des dispositions de l'article 4 de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice relativement à la forme de l'appel, au litige qui n'était plus pendant devant la cour d'appel au moment de l'entrée en vigueur de cette loi.

La Cour,

Vu l'acte n° 85 du 24 décembre 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Guillaume N'SOYENOU, conseil de Comlan Jean GANGNI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 113/19 rendu le 26 novembre 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi onze février deux mil vingt-deux, le président **Sourou Innocent AVOGNON** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n° 85 du 24 décembre 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Guillaume N'SOYENOU, conseil de Comlan Jean GANGNI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 113/19 rendu le 26 novembre 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n° 2411/GCS du 6 mai 2020 du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (2) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux conseils des parties pour leurs observations ;

Que par correspondances en date des 23 novembre et 10 décembre 2021, maître Maximin CAKPO-ASSOGBA, conseil de Francis Robert da SILVA et Guillaume N'SOYENOU, conseil de Comlan Jean GANGNI ont versé leurs observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi étant intervenu dans les forme et délai de la loi, il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 3 février 2006, Francis da SILVA a attrait Janvier GANGNI et Séraphin HOUSSOU KPEVI devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière de droit civil traditionnel des biens, en confirmation de son droit de propriété sur un domaine sis à GLO-DOTO, arrondissement de GLO-DJIGBE, commune d'Abomey-Calavi ;

Que par jugement n° 007/4èDPF/15 du 16 février 2015, le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi statuant en matière foncière, à qui la procédure a été transférée a, entre autres :

- Constaté qu'en fraude au présumé droit de propriété de Francis Robert da SILVA sur les lieux litigieux, Jean GANGNI a fait immatriculer la quasi-totalité desdits lieux suivant le titre foncier n° 6376 volume XXVIII folio 110 en date du 17 août 2006 et inséré au livre foncier de la circonscription d'Abomey-Calavi,

- Confirmé par conséquent le droit de propriété de Jean GANGNI sur le domaine de la superficie 01 ha, 06 a, 85 ca sis à GLO-DJIGBE, commune d'Abomey-Calavi et limité :

▪ au nord par les domaines présumés propriétés de la collectivité ZANKLAN et de GBOSSEGNON Yélomé ;

▪ au sud par le domaine de Francis Robert da SILVA et la route nationale inter-Etats n° 2 ;

▪ à l'est par le domaine présumé propriété de la collectivité WATCHINOU et par le domaine de Francis Robert da SILVA ;

▪ à l'ouest par le domaine de Francis Robert da SILVA et les domaines présumés propriétés de Pierre ZANMENOU et de ICC ;

Fait défense à Francis Robert da SILVA d'avoir à troubler Jean GANGNI dans la jouissance de son bien ;

Confirmé le droit de propriété de Francis Robert da SILVA sur le reste des lieux litigieux d'une superficie résiduelle de 29 a et 17 ca sis à GLO-DJIGBE et composé de trois portions dont :

▪ la portion délimitée par les bornes B1, B2, B3, B21 et B17 du levé topographique de l'expertise judiciaire et limité au nord par le domaine

présumé propriété de la collectivité ZANKLAN, à l'ouest par celui de Pierre ZANMENOU, au sud et à l'est par le domaine de Jean GANGNI ;

▪ la portion délimitée par les bornes B15, B17, B13 et B14 du levé topographique de l'expertise judiciaire sur laquelle Janvier GANGNI prétendait être propriétaire et limité au nord et à l'est par le domaine de Jean GANGNI, au sud par le domaine présumé propriété de ICC et à l'ouest par celui de Pierre ZANMENOU ;

▪ la troisième portion délimitée par les bornes B15, B14, B3, B12, B11, B10 et B12, dont une partie était revendiquée par Séraphin OUSSOUKPEVI et autres se trouvant actuellement dans l'emprise de la route nationale inter-Etats n° 2 et limité au nord par le domaine de Jean GANGNI, à l'est par le domaine présumé propriété de Ovou WATCHINOU et au sud par la route nationale inter-Etats N°1 ;

Et condamné Jean GANGNI à payer à Francis Robert da SILVA une indemnité compensatrice de dix-sept millions six cent vingt-six mille (17 626 000) francs cfa ;

Que sur appel de Jean GANGNI, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n° 113/19 du 26 novembre 2019, déclaré celui-ci irrecevable ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

Discussion

Sur le moyen unique tiré de l'application immédiate de la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable l'appel interjeté contre l'arrêt n° 113/19 du 26 novembre 2019, en ce qu'il a jugé " *… qu'en l'espèce, GANGNI Jean a interjeté appel par déclaration verbale enregistrée sous le numéro 05/ du 23 février 2015 ; que cet appel, bien qu'intervenu dans le délai légal, n'est pas respectueux des conditions de forme prévues par l'article 413 du code foncier et domanial*", alors que, selon le moyen,

- d'une part, l'article 4 de la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice dispose que "*l'article 413 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifié, est complété comme ci-après : l'appel, l'opposition et le pourvoi sont formés par déclaration écrite ou orale adressée ou faite au greffe de la juridiction qui a rendu la décision attaquée*",

- et d'autre part, l'article 16 alinéa premier de la même loi précise que "*les dispositions de l'article 4 de la présente loi sont de plein droit applicables dès son entrée en vigueur aux procédures pendantes devant les juridictions même si elles sont en état d'être jugées*" ;

Que dès lors, l'affaire étant encore pendante devant la chambre judiciaire de la Cour suprême par suite du présent pourvoi, elle doit recevoir application dudit article ;

Mais attendu que les juges d'appel ont statué le 26 novembre 2019, alors que la loi portant modernisation de la justice a été promulguée le 23 avril 2020 et publiée au Journal officiel de la République du Bénin le 27 avril 2020 ;
Que dès lors, le litige n'était plus pendant devant la Cour d'appel au moment où la loi invoquée est entrée en vigueur et ne pouvait, de ce fait, recevoir application immédiate de l'article 4 de cette loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :
Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Comlan Jean GANGNI ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi onze février deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :**Saturnin AFATON,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ,** greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier,

Sourou Innocent AVOGNON **Mongadji Henri YAÏ**

N°17/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-119/CJ-DF DU GREFFE; ARRET DU 11 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : BARNABE NOUWAGBETO ET AUTRES CONTRE HERITIERS DE FEU THOMAS GUELLY REPRESENTES PAR CLEMENT GUELLY ET AUTRES.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Contrariété de décision – Défaut de pourvoi contre décision contraire – Rejet (Oui).

Pourvoi en cassation – Moyen – Défaut de contradiction – Parties mises à même de présenter leurs moyens – Rejet (Oui).

N'est pas fondé, le moyen tiré de la contrariété de décision alors que le jugement invoqué et prétendu contraire à l'arrêt attaqué ne fait pas l'objet du pourvoi en cassation sous examen, ne mettant donc pas la haute Juridiction en mesure de tirer les conséquences juridiques qu'appelle sa contrariété avec l'arrêt entrepris.

Encourt rejet, le moyen tiré du défaut de contradiction alors qu'il existe au dossier des éléments permettant d'affirmer que les parties ont été mises à même de présenter leurs observations et moyens de défense.

La Cour,

Vu les actes n°95/20 du 18 août 2020, 110/20 du 31 août 2020 et 118/20 du 09 septembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels maîtres Gustave ANANI CASSA et Cyrille DJIKUI, conseils de Barnabé NOUWAGBETO et des héritiers de feu Simon BINAZON représentés par Nestor BINAZON, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°115/20 rendu le 11 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;
Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;
Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi onze février deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes n°95/20 du 18 août 2020, 110/20 du 31 août 2020 et 118/20 du 09 septembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maîtres Gustave ANANI CASSA et Cyrille DJIKUI, conseils de Barnabé NOUWAGBETO et des héritiers de feu Simon BINAZON représentés par Nestor BINAZON, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°115/20 rendu le 11 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0066, 0067 et 0070/GCS du 06 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leurs conseils ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que les consignations ont été payées et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que les pourvois ont été introduits dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de les déclarer recevables ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que courant 1981 et 1982 feu Thomas GUELLY a acquis suivant conventions affirmées le 31 mars 1988 deux (02) domaines contigus d'une superficie totale de sept hectares soixante-quatre ares douze centiares (7 ha 64 a 12 ca) sis au quartier Aïtchédji dans la commune d'Abomey-Calavi auprès de feu Odjo Augustin ZINSOU, objet du levé topographique réalisé le 25 janvier 1989 par le cabinet de l'expert géomètre Basile O. ADEYE ;

Que prétextant de leur droit de propriété sur ledit domaine, les héritiers de feu Odjo Augustin ZINSOU ont saisi le tribunal de conciliation d'Abomey-Calavi qui, le 06 novembre 2001 a établi le procès-verbal de conciliation par lequel il a reconnu le droit de propriété des hoirs Thomas GUELLY sur le domaine querellé ;

Que Barnabé NOUWAGBETO qui estimait que le même domaine appartenait à son feu père Kodoubatché François NOUWAGBETO, a aussi saisi le tribunal de conciliation d'Abomey-Calavi ;

Qu'un procès-verbal de non conciliation a été établi et transmis pour saisine de la juridiction de première instance de première classe de Cotonou ;

Que les hoirs Thomas GUELLY attendaient d'être convoqués par la juridiction saisie lorsqu'ils apprirent que Nestor BINAZON représentant la succession de feu Simon BINAZON, a entretemps saisi la même juridiction aux fins de confirmation de son droit de propriété contre Barnabé NOUWAGBETO sur la portion de 3 ha 96 a 86 ca du domaine initial de 7 ha 64 a 12 ca objet du litige les opposant à Barnabé NOUWAGBETO ;

Que le tribunal saisi a rendu le jugement n°24/1ère CB/2002 du 16 mai 2002 par lequel il a confirmé le droit de propriété de Nestor BINAZON sur ladite portion ;

Que pour sécuriser l'héritage immobilier de la famille, Clément GUELLY représentant la succession de son feu père Thomas GUELLY a, par requête en date du 17 décembre 2002, attrait devant la même juridiction les sieurs Barnabé NOUWAGBETO, les héritiers de feu Simon BINAZON, Sourou VIGAN et les intervenants volontaires aux fins de confirmation de son droit de propriété sur le domaine de contenance de 7 ha 64 a 12 ca ;

Qu'à la suite de la création de la juridiction d'Abomey-Calavi, la procédure lui ayant été transférée, celle-ci a rendu le jugement contradictoire n°14/1CDPF/15 du 14 août 2015 par lequel elle a entre autres, rejeté la fin de non-recevoir tenant à l'autorité de la chose jugée du jugement n°24/1ère CB/2002 du 16 mai 2002 rendu par le tribunal de Cotonou, constaté que ledit jugement ne saurait s'exécuter sur le domaine de 7 ha 64 a 12 ca objet de la présente décision, ordonné l'exécution provisoire sur minute nonobstant toutes voies de recours ; puis subséquemment confirmé le droit de propriété des héritiers de feu Thomas GUELLY sur ledit domaine dans son entièreté ;

Que statuant en appel, la cour d'appel de Cotonou après avoir annulé le jugement n°14/1CDPF/15 rendu le 14 août 2015 en ce qu'il a ordonné l'exécution provisoire sur minute, a, évoquant et statuant à nouveau, rendu le 11 août 2020 l'arrêt confirmatif n°115/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la contrariété de décisions

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt entrepris d'avoir, sans préalablement rétracter le jugement n°24/1ère CB/2002 du 16 mai 2002 du tribunal de Cotonou confirmant le droit de propriété des héritiers de feu Simon BINAZON sur le domaine de 03 ha 96 a 86 ca sis à Aïtchédji dans la commune d'Abomey-Calavi, confirmé le droit de propriété des héritiers de feu Thomas GUELLY sur ce même domaine compris dans un ensemble plus grand de contenance 07 ha 64 a 12 ca ; qu'en procédant ainsi, la cour d'appel laisse subsister dans l'ordonnancement juridique béninois à la fois deux décisions de justice susceptibles d'exécution, engendrant incontestablement une contrariété de décisions ;

Que l'arrêt entrepris encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que le jugement n°24/1ère CB/2002 du 16 mai 2002 du tribunal de Cotonou invoqué ne fait pas l'objet du pourvoi sous examen afin que la Cour tire les conséquences juridiques qu'appelle sa contrariété d'avec l'arrêt n°115/20 rendu le 11 août 2020 entrepris ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré du défaut de contradiction

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de contradiction, en ce qu'il a débouté les héritiers de feu Simon BINAZON de leur demande de confirmation de droit de propriété, sans provoquer une discussion entre les parties sur les faits et pièces devant servir de base à sa décision, alors que l'article 17 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose : « *le juge doit, en toute circonstance faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction*.

Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il ne peut fonder sa décision sur des moyens de pur droit qu'il a relevé d'office, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations » ;

Qu'en l'espèce, la cour n'a pas veillé à appeler dans la cause les héritiers de feu Simon BINAZON ni ceux de Nestor BINAZON qui avaient régulièrement relevé appel, ni Sourou VIGAN ; qu'en procédant ainsi, elle a violé le principe du contradictoire et expose sa décision à cassation ;

Mais attendu qu'il ressort du dossier que les parties ont été mises à même de présenter leurs observations et moyens de défense ;

Qu'à l'audience du 12 février 2019, l'affaire a été renvoyée au 30 avril 2019 pour les appelants et une notification de convocation comportant sommation d'avoir à comparaître leur a été délaissée (à personne pour Barnabé NOUWAGBETO et Julienne BINAZON (liquidateur de succession), pour l'audience du 30 juillet 2019 ;

Que le 17 décembre 2019, Barnabé NOUWAGBETO représentant les héritiers de feu François NOUWAGBETO censé être vendeur de Simon BINAZON, a comparu ;

Qu'à l'audience du 18 février 2020, l'affaire avait été mise en délibéré pour le 31 mars 2020 ;

Que le délibéré a été successivement prorogé au 21 avril et 12 mai 2020 ;

Qu'à l'audience du 12 mai 2020, le délibéré a été rabattu avec réouverture des débats et l'affaire renvoyée au 16 juin 2020 pour les débats au fond en raison de la nouvelle loi sur la modernisation de la justice qui admet les formes écrite et orale de recours ;

Que le dossier a été renvoyé au 14 juillet 2020 pour échanges et dépôt de notes de plaidoiries et mis en délibéré pour le 11 août 2020 ;

Que dans ces conditions, aucune des parties, qui plus est appelante, ne peut être sérieusement recevable à se prévaloir d'un défaut de contradiction ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme les présents pourvois ;

Les rejette quant au fond ;
Met les frais à la charge de Barnabé NOUWAGBETO et des héritiers de feu Simon BINAZON représentés par Nestor BINAZON ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi onze février deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en

présence de :**Saturnin AFATON,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Vignon André SAGBO**

Le greffier,

Mongadji Henri YAÏ

N°020/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-038/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : COMLAN TCHOHOUNTCHO ET COFFI KPOLIHOUE CONTRE DOSSOU ELIE COCOU.

Procédure civile – Moyen de cassation – Violation de la loi – Constatations et énonciations – Rejet (Oui).

Encourt rejet, le moyen tiré de la violation de la loi dès lors que les juges d'appel ont exactement décidé à travers des énonciations claires et précises.

La Cour,

Vu l'acte n°2019-018 du 18 décembre 2019 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel maître Layo Prisca OGOUBI, conseil de Comlan TCHOHOUNTCHO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°018/2ème CDPF/19 rendu le 04 décembre 2019 par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq février deux-mil vingt-deux, le conseiller **Georges TOUMATOU** en son rapport ;
Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°2019-018 du 18 décembre 2019 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Layo Prisca OGOUBI, conseil de Comlan TCHOHOUNTCHO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°018/2ème CDPF/19 rendu le 04 décembre 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°2927/GCS du 27 mai 2020 du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Gervais C. HOUEDETE, conseil de Cocou Elie DOSSOU a versé ses observations au dossier par correspondance en date à Cotonou du 15 novembre 2021 ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suivant requête en date à Mayamon (Bantè) du 09 février 2009, Cocou Elie DOSSOU a attrait Cossi TCHOHOUNTCHO, l'organisation non gouvernementale (ONG) caisse mutuelle agricole de Lozin et l'union pour le développement de Mayamon en confirmation de son droit de propriété sur l'un des domaines de terre

de son père sis dans la localité devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey ;

Que vidant son délibéré, la juridiction saisie, a, par jugement n°023/11-2ème /F/B rendu le 25 février 2011, fait droit à la requête ;

Que sur appel de Coffi KPOLIHOUE et Comlan TCHOHOUNTCHO, représentant le chef traditionnel de Mayamon, Cossi TCHOHOUTCHO, la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel d'Abomey déclaré la communauté villageoise de Mayamon irrecevable en son action ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi par refus d'application des articles 31 et 33 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par refus d'application des articles 31 et 33 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce qu'il a déclaré irrecevable l'action de la communauté villageoise pour défaut de capacité juridique pour faire valoir des droits à moins de se faire représenter par la commune qui a seule la personnalité juridique et donc la capacité d'ester en justice, alors que, selon le moyen, il résulte de la lecture combinée des dispositions des textes visés au moyen que l'action en justice peut être ouverte à toute personne physique ou morale ayant l'aptitude de faire valoir les droits dont elle se prétend titulaire ;

Que par ailleurs, la théorie des équipollents interdit le prononcé de l'irrecevabilité de l'acte lorsque d'autres éléments d'information se trouvent soit dans l'acte incriminé, soit en dehors de cet acte ;

Que la communauté villageoise de Mayamon n'est pas partie au procès ; mais plutôt Comlan TCHOHOUNTCHO et Coffi KPOLIHOUE qui sont les représentants de la communauté villageoise mise en place par les ressortissants dudit village pour défendre les intérêts de ladite communauté ;

Que la communauté villageoise ne défend ni les intérêts d'un arrondissement ni ceux d'une commune au sens de la loi n°97-029 du

15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin ; que « *… c'est par erreur matérielle du conseil des appelants qu'en lieu et place de Comlan TCHOHOUNTCHO et Coffi KPOLIHOUE, représentant la communauté villageoise de Mayamon, il a été mis dans le dispositif des notes de plaidoiries déposées au dossier judiciaire, la confirmation du droit de propriété de la communauté villageoise de Mayamon sur le domaine litigieux ; que Comlan TCHOHOUNTCHO et Coffi KPOLIHOUE ont la capacité d'exercice et l'aptitude à faire valoir les droits dont ils se prétendent titulaires* » ;

Que c'est à tort que la cour d'appel a déclaré la communauté villageoise de Mayamon irrecevable en son action en violation de la théorie des équipollents ;

Que sa décision encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 33 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes : « *l'action n'est recevable que si le demandeur* :

- *Justifie d'un intérêt légitime, direct et personnel juridiquement protégé* ;

- *A la qualité pour agir en justice* ;

- *Possède la capacité d'agir en justice* » ;

Qu'en l'espèce, la cour d'appel a, pour déclarer l'action de la communauté villageoise de Mayamon irrecevable, retenu, entre autres, « *… que l'action n'est recevable que si le demandeur possède la capacité d'agir conformément à l'article 33 du code des procédures ; … que … la demande en justice n'est régulièrement formée que si son auteur a la capacité d'ester en justice …, qu'au sens de l'article 1er de la loi n°97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin, la commune est une collectivité territoriale dotée de la personnalité juridique … ; que l'article 4 précise que l'arrondissement, le quartier de ville ou de village n'ont ni la personnalité juridique, ni l'autonomie financière … ; qu'il s'ensuit que la communauté villageoise de Mayamon n'a pas l'aptitude pour faire valoir des droits …* » ;

Que par ces énonciations et concertations, la cour d'appel a exactement décidé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Comlan TCHOHOUNTCHO et Coffi KPOLIHOUE.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq février deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le Rapporteur,

Michèle CARRENA ADOSSOU **Georges TOUMATOU**

Le greffier,

K. Appolinaire AFFEWE

N°021/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-057/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : PARFAIT W. KOUAKANOU REPRESENTE PAR FRANCOIS ABIOLA ET FATAÏ BISSIRIOU, EDOUARD TAKPITI HOUNGBEDJI, ROGER AGBADJE REPRESENTE PAR BIENVENU AGBADJE, APPOLINAIRE O. TOVIESSI REPRESENTE PAR MAHUTIN MIZIER TOVIESSI, DOHOU KOUAKANOU REPRESENTE PAR SYLVAIN KOUAKANOU ET BOURAÏMA BADAROU CONTRE LANIGNAN OGOUNCHOLA FACHINA, FFAFOUNMILAYO MONLEGBE, TEDE MONLEGBE ET IBINYINKA MONLEGBE.

Procédure civile – Moyen invoquant à la fois l'insuffisance de motif et le défaut de réponse à conclusions – Moyen complexe – Irrecevabilité (Oui).

Est complexe, donc irrecevable, le moyen qui invoque à la fois l'insuffisance de motifs et le défaut de réponse à conclusions.

La Cour,

Vu l'acte n°006/20 du 20 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Edouard TAKPITI HOUNGBEDJI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°19/20 rendu le 14 janvier 2020 rendu le 14 janvier 2020 par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu les actes n°007/20 et 008/20 du 20 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels Sylvain KOUAKANOU et Mizier Mahutin TOVIESSI représentant les héritiers de feu Appolinaire TOVIESSI ont déclaré élever pourvoi en cassation contre le même arrêt ;

Vu l'acte n°022/20 du 03 février 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Rafiou PARAÏSO, conseil de Sylvain Wanignon Parfait KOUAKANOU, Roger AGBADJE, Edmond TAKPITI, Appolinaire TOVIESSI et Bouraïma BADAROU a déclaré élever pourvoi en cassation contre le même arrêt ;

Vu les actes n°023/20, 24/20 et 25/20 du 04 février 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Mousbaye PADONOU-AMINOU, conseil des héritiers TOVIESSI Appolinaire représentés par TOVIESSI Didier, de Houngbedji Edouard TAKPITI et des héritiers

Dohou KOUAKANOU représentés par Sylvain KOUAKANOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre le même arrêt ;

Vu l'acte n°032/20 du 10 février 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Théodore KOUTINHOUIN-ZANOU, conseil de Wanignon Parfait KOUAKANOU, Roger AGBADJE, Edmond TAKPITI, Appolinaire TOVIESSI, Sylvain KOUAKANOU et Bouraïma BADAROU a déclaré élever pourvoi en cassation contre le même arrêt ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq février deux-mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;
Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
Attendu que suivant l'acte n° 006/20 du 20 janvier 2020 du greffe de la Cour d'appel de Cotonou, Edouard TAKPITI HOUNGBEDJI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 19/20 rendu le 14 janvier 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette Cour ;

Que suivant les actes n° 007/20 et 008/20 du même jour, Sylvain KOUAKANOU et Mizier Mahutin TOVIESSI représentant les héritiers de feu Appolinaire TOVIESSI ont formé pourvoi contre le même arrêt ;

Que suivant l'acte n° 22/20 du 3 février 2020, maître Rafiou PARAÏSO, conseil de Sylvain Wanignon Parfait KOUAKANOU, Roger AGBADJE, Edmond TAKPITI, Appolinaire TOVIESSI et Bouraïma BADAROU a formé pourvoi, contre le même arrêt ;

Que suivant les actes n° 23/20, 24/20 et 25/20 du 4 février 2020, aître Mousbaye PADONOU-AMINOU, conseil des héritiers TOVIESSI Appolinaire représentés par TOVIESSI Didier, de Houngbedji Edouard TAKPITI et des héritiers Dohou KOUAKANOU représentés par Sylvain KOUAKANOU, a formé pourvoi contre le même arrêt ;

Que suivant l'acte n° 32/20 du 10 février 2020, maître Théodore KOUTINHOUIN-ZANOU, conseil de Wanignon Parfait KOUAKANOU, Roger AGBADJE, Edmond TAKPITI, Appolinaire TOVIESSI, Sylvain KOUAKANOU et Bouraïma BADAROU a formé pourvoi contre le même arrêt ;

Que par lettres n° 4405, 4406 et 4407/GCS du 5 août 2020 du greffe de la Cour suprême, maîtres Rafiou PARAÏSO, Mousbaye PADONOU-AMINOU et Théodore KOUTINHOUIN-ZANOU ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours sous peine de déchéance et à produire leurs mémoires ampliatifs dans le délai de deux (2) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa premier et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;
Que les mémoires ampliatifs et en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que par lettres en date à Cotonou des 14, 15 et 29 septembre 2021, maître Ibrahim SALAMI, conseil des défendeurs au pourvoi, ainsi que maîtres Rafiou PARAÏSO et Mousbaye PADONOU-AMINOU ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que les présents pourvois sont respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête afin d'annulation de vente du 28 septembre 2012, Egounchola Lanignan FACHINA, représentant la famille FACHINA a attrait Tédé MONLEGBE, Ibiyinka MONLEGBE et Fafounmilayo MONLEGBE devant le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo statuant en matière civile de droit traditionnel (biens) ;

Que par jugement n° 033/4CB/13 du 30 mai 2013, la juridiction saisie a, entre autres, constaté que les ascendants FACHINA et MONLEGBE ont tous deux hérité du domaine litigieux de feu LEHEDJOU, dit que les familles FACHINA et MONLEGBE sont copropriétaires dudit domaine de 170 ha 75 ares 76 ca par voie d'héritage, constaté en outre que ledit domaine a été régulièrement attribué aux familles FACHINA et MONLEGBE suivant certificat administratif n° 30 du 23 juillet 1957 délivré par le chef de la division de Sakété, constaté que les ventes ont été opérées sur une partie du domaine unilatéralement par certains membres de la famille MONLEGBE, confirmé le droit de propriété des familles FACHINA et MONLEGBE sur le domaine en cause, sis à Agonsa (Ita Mérin), commune de Sakété, de forme irrégulière et complanté de palmiers à huile et annulé les ventes intervenues sans le consentement des représentants légaux des deux familles FACHINA et MONLEGBE sur le domaine ;

Que sur appel de Bouraïma BADAROU, Sylvain KOUAKANOU, Apollinaire TOVIESSI, Edmond TAKPITI, Edgard AGBADJE et Wanignon Parfait KOUAKANOU, la Cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n° 019/20 du 14 janvier 2020, confirmé le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen, tiré de l'insuffisance de motifs et du défaut de réponse à conclusion

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de l'insuffisance de motifs et du défaut de réponse à conclusions en ce que, dans sa motivation, il a décidé qu'au soutien de leur allégation selon laquelle le domaine litigieux

avait fait l'objet d'un partage, les appelants n'ont pas rapporté au dossier l'acte ou un plan de partage, manquant ainsi au principe selon lequel "la preuve est la rançon du droit", alors que, selon le moyen, les appelants ont invoqué à l'appui de leurs prétentions les ventes opérées au lieu-dit Agonsa à leur profit, exclusivement par les membres de la famille MONLEGBE ainsi que les ventes intervenues au lieu-dit Ita Mérin, exclusivement par les membres de la famille FACHINA, les déclarations de dame Fafoulayo MONLEGBE à l'audience du 14 novembre 2017 selon lesquelles "*les MONLEGBE ont hérité à Agonsa. Les FACHINA ont hérité à Ita Mérin et c'est après que FACHINA y a acquis en son nom propre un autre domaine*", et les circonstances selon lesquelles les membres de la famille FACHINA n'ont jamais remis en cause le droit de propriété de la famille MONLEGBE sur le domaine sis à Agonsa du vivant des descendants directs des feux MONLEGBE et FACHINA ;

Que n'ayant pas tenu compte de ces moyens pourtant déterminants pour la solution du litige, les juges d'appel ont fait une mauvaise appréciation des faits, une insuffisance de motifs et un défaut de réponse à conclusions ;

Que l'arrêt encourt cassation de chef ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 52 alinéa 2 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême : « *à peine d'être déclaré d'office irrecevable, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture à cassation. Chaque moyen ou chaque élément du moyen doit préciser, sous la même sanction :*

- *Le cas d'ouverture invoqué ;*

- *Le texte dont la violation est invoquée ;*

- *La partie critiquée de la décision ;*

- *Ce en quoi la décision encourt le reproche allégué.* » ;

Qu'en l'espèce le moyen invoque à la foi l'insuffisance de motifs et le défaut de réponse à conclusions ;

Qu'un tel moyen est complexe et doit être déclaré irrecevable ;

Sur le deuxième moyen, tiré de la contradiction de motifs

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la contradiction de motif en ce que,

- d'une part, sur la demande en confirmation de droit de propriété sur le domaine litigieux sur le fondement de l'article 30 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial, les juge d'appel ont décidé que la décision du premier juge est intervenue le 30 mai 2013, soit bien avant la loi invoquée, qui est entrée en vigueur le 16 septembre 2013 et qu'en conséquence, en vertu du principe de non-rétroactivité des lois, la loi de 2013 est inapplicable ;

- d'autre part, sur la confirmation de la décision du premier juge, les juges d'appel ont fait application des dispositions de l'article 375 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial telle que modifiée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017, relatives aux différents modes de preuve des droits fonciers,

alors que, selon le moyen, la contradiction de motifs dans une décision emporte la cassation et l'annulation de la décision de ce fait ;

Mais attendu que la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial n'étant pas encore en vigueur au moment de la reddition du jugement entrepris, les dispositions de son article 30 ne pouvaient être appliquées à l'espèce ;

Que par ailleurs, les juges n'ont pas fait application de l'article 375 dudit code mais motivé leur décision par rapport à l'absence de toute preuve de partage de l'immeuble successoral et, subséquemment, sur sa nature d'indivision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme les présents pourvois ;

Les rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge d'Edouard TAKPITI HOUNGBEDJI, Sylvain KOUAKANOU, Mizier Mahutin TOVIESSI représentant de feu Appolinaire TOVIESSI, Roger AGBADJE, Edmond TAKPITI, Bouraïma BADAROU et des héritiers Dohou KOUAKANOU représentés par Sylvain KOUAKANOU ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq février deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Pierre Nicolas BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le greffier,

Michèle CARRENA ADOSSOU **K. Appolinaire AFFEWE**

N°023/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-034/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU YAOU VEDOFFI REPRESENTES PAR INNOCENT PADONOU YAOU BOKOSSA CONTRE HERITIERS DE FEU LEGUEDE HOUEDEDJIHOUE REPRESENTES PAR FRANCOIS LEGUEDE ET FAUSTIN LEGUEDE.

Droit foncier – Moyen tiré de l'infra ou l'ultra petita – Cas d'ouverture à cassation – Irrecevabilité.

Droit foncier – Défaut de détermination précise de l'objet du litige – Restitution aux faits de leur qualification exacte – Rejet.

Droit foncier – Violation de l'article 526 alinéa 1er du code des procédures – Absence de préjudice causé par le défaut des mentions – Défaut d'incertitude sur l'identité de la partie concernée – Rejet.

Droit foncier – Défaut de base légale – Détermination – Eléments constants du dossier – Rejet.

Droit foncier – Juge de l'interprétation d'un jugement – Juge d'appel – « *Comportement du juge* » - Cas d'ouverture à cassation (Non) – Irrecevabilité.

Droit foncier – Violation de l'article 2262 du code civil – Recours en interprétation – Délai – Rejet.

Droit foncier – Moyen évoqué pour la première fois en cassation – Irrecevabilité.

Droit foncier – Mauvaise interprétation d'un jugement – Cas d'ouverture à cassation (Non) – Irrecevabilité.

Sont irrecevables, les moyens tirés de l'infra petita et l'ultra petita pour faire rectifier une décision, ces moyens n'étant pas des cas d'ouverture à cassation.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de la détermination précise de l'objet du litige lorsque les juges du fond ont restitué aux faits leur exacte qualification.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de l'article 526 alinéa 1er du code des procédures dès lors que le défaut desdites mentions ne porte aucun grief à la partie qui l'invoque.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de base légale lorsque les juges d'appel ont légalement justifié leur décision en se déterminant à partir des éléments constants du dossier.

Est irrecevable, le moyen tiré de ce que les juges de l'interprétation d'un jugement s'est comporté comme un juge d'appel, le « comportement du juge » n'étant pas un cas d'ouverture à cassation.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de l'article 2262 du code civil dès lors que le recours en interprétation n'est enfermé dans aucun délai légal.

Est irrecevable, le moyen qui n'est pas d'ordre public pour la première fois en cassation

Est irrecevable, le moyen tiré de la mauvaise interprétation d'un jugement un tel moyen n'étant pas un cas d'ouverture à cassation.

La Cour,

Vu l'acte n°2020-041 du 12août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel maître Montand AÏKPON, conseil des héritiers de feu YAOU VEDOFFI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 2020-022/CDPF1/CA-AB rendu le 05 août 2020 par la première chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq février deux-mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
Attendu que suivant l'acte n°2020-041 du 12 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Montand AÏKPON, conseil des héritiers de feu YAOU VEDOFFI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2020-022/CDPF$_1$/CA-AB rendu le 05 août 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°1876/GCS du 12 mars 2021 du greffe de la Cour suprême, reçue en son cabinet le 17 mars 2021, maître Montand AÏKPON a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que par correspondance en date à Cotonou du 10 février 2022, la SCPA AÏKPON Montand et Diane a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon les pièces du dossier que dans le cadre d'un litige domanial opposant VEDOFFI Yaou à Houédédjihoué LEGUEDE, le tribunal du premier degré d'Abomey a rendu, le 12 août 1947, le jugement n°027 par lequel il a attribué '*'la palmeraie litigieuse à la famille YAOU Zinsou Kinkpè représentée par VEDOFFI*'' ;

Que le 27 janvier 2003, soit cinquante-six (56) ans plus tard, Kpèhoundjè LEGUEDE a relevé appel de cette décision ;

Que statuant sur cette cause la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°14/04 du 09 mars 2004, déclaré irrecevable l'appel de Kpèhoundjè LEGUEDE ;

Que suivant l'acte n°07/2004 du 12 mars 2004 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Théodore ZINFLOU, conseil de Houédédjihoué LEGUEDE a élevé pourvoi en cassation contre les dispositions dudit arrêt ;

Que par l'arrêt en date du 05 août 2005, la chambre judiciaire de la Cour suprême, vidant son délibéré a déclaré Houédédjihoué LEGUEDE forclos en son pourvoi ;

Que le 05 août 2005, le président de la cour d'appel de Cotonou a délivré à BOKOSSA YAOU Padonou Innocent l'ordonnance d'exécution n°36/2005 relative à l'exécution de l'arrêt n°14/04 du 09 mars 2004 ;

Que par requête en date à Cotonou du 03 avril 2009, Kpèhoundjè LEGUEDE a saisi le président du tribunal de première instance d'Abomey en interprétation du jugement n°27 rendu le 12 août 1947 par le tribunal du premier degré d'Abomey ;

Que suivant le jugement ADD n°008/11-3ème F/B du 23 mars 2011, le tribunal a, entre autres, ordonné le levé topographique du domaine litigieux avec délimitation de la portion sur laquelle le jugement du 12 août 1947 a confirmé le droit de propriété de LEGUEDE ; délimitation également du domaine appartenant à Cakpo (fils de HOUEDEDJIHOUE) et du domaine initial de HOUEDEDJIHOUE ;

Que statuant au fond, le tribunal a rendu le jugement n°70/13-4ème F/B du 30 mai 2013 dont le dispositif est ainsi libellé : « *PCM.*

Statuant subséquemment contradictoirement en matière de droit traditionnel (biens) et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré conformément aux règles de la coutume fon, coutume *des parties …… ;*

En la forme

Constate qu'il y a difficulté d'exécution du jugement n°27 du 12 août 1947 ;

En conséquence déclare recevable l'action des héritiers de feu Abota LEGUEDE Houédédjihoué représentés par Kpèhoundjè LEGUEDE ;

Au fond

- Déclare que la palmeraie attribuée à Houédédjihoué LEGUEDE par le jugement n°27 du 12 aout 1947 est le domaine identifié par la lettre *"B" d'une superficie de 29 ares 01 centiare sur le levé topographique réalisé par le géomètre Bienvenu AKOGNIDE sur la base du jugement ADD n°008/11-3ème F/B du 23 mars 2011 ;*

- Confirme que le domaine attribué à la famille Yaou Zinsou KINKPE par le tribunal de premier degré d'Abomey sur la base du jugement n°27 du 12 aout 1947 est le domaine identifié par la lettre "C" d'une superficie de 1 hectare 66 ares 32 centiares relevé à l'état des lieux sous le n°1934 sur le levé topographique réalisé par le géomètre Bienvenu AKOGNIDE ;

- Déclare que les portions "A" d'une superficie de 01 hectare 03 ares 67 centiares et "B" d'une superficie de 02 hectare 13 ares 71 centiares ne font pas partie du domaine objet du jugement n°27 du 12 aout 1947 ….. ;

- Déboute les héritiers de feu Abota LEGUEDE Houédédjihoué et les ….du surplus de leurs demandes …… » ;

Que sur appel des héritiers de feu Yaou VEDOFFI représentés par Padonou YAOU BOKOSSA, la cour d'appel d'Abomey a rendu, le 05 août 2020, l'arrêt n°2020-22/CDPF$_1$/CA-AB par lequel il a confirmé le jugement sur le rejet de l'irrecevabilité de l'action en interprétation et la condamnation des héritiers de feu LEGUEDE Houédédjihoué à la somme de vingt millions (20.000.000) à titre de dommages-intérêts et l'a

infirmé en toutes ses autres dispositions puis, évoquant et statuant à nouveau, a notamment décidé que ce sont toutes les portions de terre représentées par les lettres ''B'' et ''C'' et au délà, c'est toute la palmeraie de la succession KINKPE sise à Agbangon, dans le 1er arrondissement de Bohicon, qui a été objet du litige tranché par le jugement n°27 du 12 août 1947 et que c'est à tort que le premier juge les a exclues du champ dudit jugement et a interprété ladite décision dans le sens de l'attribution des portions de terre autres que celles identifiées par les lettres A, B et B' sur le plan réalisé par le géomètre Bienvenu AKOGNIDE, et dit que ce jugement n°27 du 12 août 1947 a attribué à feu LEGUEDE HOUEDEDJIHOUE, les palmeraies de son maître, feu Houédédjihoué KINKPE et de son fils CAKPO ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de l'infra petita et le second moyen tiré de l'ultra petita : moyens réunis

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir statué :

- infra petita en ce que, les juges d'appel ont, dans leur mission d'interprétation de l'arrêt n°27 rendu le 12 août 1947, procédé à la détermination des portions de terre attribuées à Houédédjihoué LEGUEDE par ledit jugement sans rien attribuer aux demandeurs au pourvoi alors que, selon le premier moyen, dans un conflit foncier opposant VEDOFFI Yaou à LEGUEDE Bossavi courant 1947, VEDOFFI Yaou s'est vu attribuer la palmeraie litigieuse par le jugement n°27 rendu le 12 août 1947 ;

Que l'arrêt dont pourvoi s'est contenté de déterminer exclusivement les portions de terre attribuées à Houédédjihoué LEGUEDE sans procéder de même à VEDOFFI Yaou, statuant du coup infra petita ;

- ultra petita en ce que, les juges d'appel ont également, à l'occasion de l'interprétation du même jugement, attribué à Houédédjihoué LEGUEDE, la plantation de son maître, feu Houédédjihoué KINKPE et le champ de son fils Cakpo, représentés par les lettres A, B et B' sur le plan dressé par le géomètre alors que, selon le deuxième moyen, l'objet du litige soumis au tribunal du premier degré d'Abomey est la palmeraie héritée par VEDOFFI Yaou de son père et qui est distincte de la plantation de feu Houédédjihoué KINKPE et du champ de son fils Cakpo ;

Que c'est à tort que l'arrêt attaqué a attribué ces portions de terre (A, B, et B') à feu LEGUEDE Houédédjihoué, statuant ainsi ultra petita et exposant sa décision à cassation ;

Mais attendu que le moyen pour faire rectifier une décision ayant statué infra ou ultra petita n'est pas la cassation ;

Qu'il ne s'agit pas là d'un cas d'ouverture à cassation ;

Que les moyens sont irrecevables.

<u>Sur le troisième moyen tiré du défaut de la détermination précise de l'objet du litige</u>

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déterminé l'objet du litige comme étant « *l'objet du litige tranché par le jugement n°27 du 12 août 1947, toute la palmeraie confiée à l'esclave, feu LEGUEDE Houédédjihoué, par feu KINKPE Houédédjihoué … constituée de portions de terre représentées par les lettres A, B et B' du levé topographique …* » alors que, selon le moyen, l'objet du litige et de la demande portés devant le tribunal du premier degré d'Abomey est et demeure la palmeraie héritée de son père par VEDOFFI Yaou que lui discutait LEGUEDE Bossavi ;

Que les demandeurs au pourvoi n'ont jamais discuté ou contesté ni la partie de la plantation de Houédédjihoué, ni le champ ayant appartenu en propre à Cakpo ;

Que la cour d'appel a mal déterminé l'objet réel du litige tranché par le jugement du 12 août 1947 et a, du coup, violé l'article 526 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et expose sa décision à cassation ;

Mais attendu que pour déterminer l'objet du litige tranché par le jugement n°027 du 12 août 1947 l'arrêt dont pourvoi a énoncé : « *qu'en affirmant que les portions de terre représentées par les lettres B et C, relevées à l'état des lieux sous le n°1787A sur le levé topographique n'ont jamais fait l'objet de litige entre les héritiers de feu LEGUEDE Houédédjihoué et ceux de VEDOFFI Yaou, le juge a fait une mauvaise appréciation des faits constitutifs du litige d'abord tranché par les chefs du village … puis par le tribunal de premier degré d'Abomey ….* » ;

Qu'en restituant aux faits leur exacte qualification conformément aux dispositions du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, les juges n'ont pas modifié l'objet du litige ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen tiré de la violation de l'article 526 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions de l'article 526 alinéa1er du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce qu'il a mentionné comme qualité des parties :

Appelants : 1/ Héritiers de feu YAOU VEDOFFI représentés par Padonou YAOU BOKOSSA ;
2/ Héritiers de feu Léguédé HOUEDEDJIHOUE représentés par LEGUEDE François et LEGUEDE Faustin ;

Intimés : 1/ HOUEDEDJIHOUE Lèguèdè

2/ Famille YAOU Zinsou Kinkpé

alors que, selon le moyen, l'article 526 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose que : « *Tout jugement est rendu au nom de peuple béninois. Il doit contenir :*

- Les nom, prénoms, qualité, profession, domicile, siège social ou principal établissement de chacune des parties, de leurs mandataires et de leurs conseils… » ;

Qu'en l'espèce, l'arrêt dont pourvoi n'a pas indiqué le domicile des parties, qu'aucune famille YAOU Zinsou Kinkpé n'a interjeté appel pour figurer au nombre des parties ;

Que seul BOKOSSA Innocent, représentant la succession de feu YAOU VEDOFFI a reconnu par lettre du 07 juin 2013 avoir interjeté appel du jugement rendu le 30 mai 2013 par la 3ème chambre du tribunal d'Abomey ;

Que pour n'avoir pas respecté les prescriptions de l'alinéa 1er de l'article 526 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, l'arrêt entrepris encourt cassation ;

Mais attendu que le moyen pris de ce que l'arrêt attaqué ne contient pas toutes les mentions prescrites à l'article 526 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes relativement aux parties ne peut prospérer, le moyen dans son développement ne mettant en exergue aucun préjudice lié au défaut desdites mentions ;

Qu'au demeurant l'omission desdites mentions n'a cependant laissé planer aucune incertitude sur l'identité de la partie concernée ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le cinquième moyen tiré de la violation de l'article 9 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de l'article 9 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce qu'il a indiqué, d'une part, LEGUEDE Houédédjihoué et la famille YAOU Zinsou Kinkpé comme intimés et a d'autre part relevé que : « *A l'appui de leurs demandes, ils (les héritiers de feu Léguédé HOUEDEDJIHOUE) soutenaient…. Chef de la famille Zinsou Kinkpé YAOU le 18 juillet 2002….*», alors que, selon le moyen, l'article 9 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose que : « *il est fait défense au juge de fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat* » ;

Que HOUEDEDJIHOUE Léguédé et la famille YAOU Zinsou Kinkpé ne sont pas dans le débat ;

Qu'aucune preuve des dates du 18 juillet 2002 et les années 1966 n'existe au dossier ;

Que c'est à tort que l'arrêt attaqué s'en est prévalu pour conclure à la prescription acquisitive ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que sous le couvert de la violation de la loi, le moyen dans son développement ne présente à juger que des éléments de faits souverainement appréciés par les juges du fond ;

Qu'il est irrecevable ;

<u>Sur le sixième moyen tiré du défaut de base légale</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale en ce que, pour aboutir à infirmer le jugement querellé et attribuer les portions de terre représentées par les lettres A, B et B', les juges d'appel ont motivé que : « *les portions de terre sont devenues la propriété des héritiers de feu Léguédé HOUEDEDJIHOUE par prescription acquisitive* » alors que, selon le moyen, l'article 526 alinéa 4 du code procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes prévoit que tout jugement doit contenir les motifs en fait et en droit, pour permettre à la Cour de cassation de contrôler l'application régulière de la loi ;

Qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a évoqué la prescription acquisitive sans énoncer la disposition légale qui prévoit et organise cette prescription ;

Que dans le droit positif béninois, seule la prescription extinctive existe et est prévue par l'article 17 du décret du 03 décembre 1931 réorganisant la justice locale en Afrique Occidentale Française ;

Mais attendu qu'après avoir énoncé que « les portions de terre sont devenues ……la propriété de Léguédé…par prescription acquisitive », les juges d'appel ont relevé que : « *Attendu qu'après la mort de son maître, feu Kinkpé HOUEDEDJIHOUE, son esclave Léguédé HOUEDEDJIHOUE a continué ……..toute la palmeraie qu'il lui a ……..et a voulu l'hériter ; que n'étant pas d'avis, Vèdoffi, petit-fils de feu Zinsou KINKPE a saisi le tribunal du 1er degré d'Abomey ……. a attribué la palmeraie litigeuse à la famille Yaou Zinsou KINKPE ……..* », tout en laissant à Léguédé HOUEDEDJIJOUE, la palmeraie personnelle de son maître distincte de la plantation collective ;

Que Léguédé a pu jouir paisiblement, publiquement et de façon continue desdites portions de terre jusqu'à sa mort et que ses héritiers en ont joui à leur tour jusqu'au décès de Bokossa Kpodahoudé YAOU KINKPE le 18 juillet 2002, soit pendant 55 ans sans aucune protestation ou trouble de la part d'un membre de la collectivité Zinsou KINKPE… ;

Qu'en se déterminant à partir de ces éléments constants du dossier, les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le septième moyen tiré de ce que le juge de l'interprétation en appel s'est comporté comme un juge d'appel contre le jugement n°27 du 12 août 1947

Attendu qu'il est fait grief aux juges de la cour d'appel d'Abomey, de s'être, dans le cadre de l'interprétation du jugement n° 27 rendu le 12 août 1947, comporté comme juges statuant sur appel de ladite décision en allant jusqu'à dire et juger que les portions de terre représentées par les lettres A, B et B' sont devenues la propriété des héritiers de feu Léguédé HOUEDEDJIHOUE par l'effet de la prescription acquisitive alors que, selon le moyen, le juge ne saurait, à l'occasion de l'interprétation d'une décision, ajouter ou retrancher des droits ou substituer des éléments nouveaux ;

Qu'en invoquant le moyen tiré de la prescription acquisitive, les juges d'appel ont ajouté des éléments nouveaux au jugement dont ils sont saisis de l'interprétation ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que ''le comportement du juge'' n'est pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que par ailleurs, dans son développement le moyen tend à remettre en débat devant la Haute juridiction des éléments de fait qui échappent à la compétence de la Cour ;

Qu'il est irrecevable ;

Sur le huitième moyen tiré de la violation de l'article 2262 du code civil

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 2262 du code civil en ce que, les juges de la cour d'appel ont rejeté le moyen tiré de la prescription extinctive alors que, selon le moyen, l'article 2262 du code civil prévoit et organise une prescription trentenaire pour les actions tant réelles que personnelles ;

Que l'action en interprétation des héritiers de feu Léguédé Bossavi est prescrite car elle intervient soixante-deux (62) ans après la reddition du jugement n°27 rendu le 12 août 1947 et est donc couverte par la prescription trentenaire ;

Que l'arrêt rendu en faisant fi de cette prescription trentenaire encourt cassation ;

Mais attendu que le recours en interprétation n'est enfermé dans aucun délai légal ;

Qu'au demeurant les demandeurs n'ont sollicité cette interprétation qu'à partir du moment où ils se sont sentis menacés dans leur droit ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le neuvième moyen tiré de l'inapplicabilité de l'article 2258 du code civil relatif à la prescription acquisitive

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir, pour soutenir que les portions de terre sont devenues la propriété des héritiers de feu Léguédé HOUEDEDJIHOUE évoqué la prescription acquisitive alors que, selon le moyen, l'article 2258 du code civil dispose que : « *la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi* » ;

Que cette disposition issue d'une loi française n'est pas applicable en République du Bénin ;

Mais attendu qu'il ne résulte pas des pièces du dossier que la question de l'inapplicabilité des dispositions de l'article 2258 du code civil ait été contradictoirement discutée devant les juges de la cour d'appel ;

Qu'évoqué pour la première fois en cassation, ce moyen paraît nouveau et est irrecevable ;

Sur le dixième moyen tiré de la mauvaise interprétation du jugement n° 27 du 12 août 1947

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir mal interprété le jugement n° 27 du 12 août 1947 en ce qu'il a énoncé à la page 7 qu' « *Après la mort de son maître, feu KINKPE HOUEDEDJIHOUE, son esclave Léguédé HOUEDEDJIHOUE a continué… n'étant pas d'avis, VEDOFFI, petit-fils de Zinsou Kinkpé a saisi le tribunal du premier degré d'Abomey qui, faisant droit à la requête du demandeur attribue… qui jouxtait celle familiale…… de son maître…….* », alors que, selon le moyen, la plantation personnelle de Kinkpé HOUEDEDJIHOUE et le champ appartenant à Cakpo, fils de HOUEDEDJIHOUE ont été remis à feu Lèguèdè HOUEDEDJIHOUE par les chefs de canton saisis du différend entre VEDOFFI et Léguédé ;

Que VEDOFFI a acquiescé à cette décision ;

Que Léguédé, non satisfait, continue de s'accrocher à la palmeraie collective ;

Que le jugement n° 27 du 12 août 1947 ne souffre d'aucune ambiguïté au point de faire l'objet d'une interprétation erronée comme c'est le cas ;

Que c'est à tort que l'arrêt sur la base d'une interprétation erronée a attribué ce domaine aux héritiers de feu Léguédé HOUEDEDJIHOUE et encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que la mauvaise interprétation d'un jugement n'est pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que mieux, dans son développement le moyen n'évoque que des éléments de fait qui échappent à connaissance de la Cour ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu YAOU VEDOFFI représentés par Innocent Padonou YAOU BOKOSSA.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq février deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Pierre Nicolas BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président Le greffier,

Michèle CARRENA ADOSSOU **K. Appolinaire AFFEWE**

N°24/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-02/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 MARS 2022 ; AFFAIRE : SUCCESSION DE FEU VINCENT NOUHOUAYI REPRESENTEE PAR EMMANUEL NOUHOUAYI CONTRE SUCCESSION DE FEU EZOUN AKOKO REPRESENTEE PAR DAVID AKOKO HOUSSOU ET SUCCESSION DE FEU HOUEGNANOU REPRESENTEE PAR RIGOBERT HOUNSA.

Procédure civile – Violation de la loi par refus d'application de la loi – Moyen invoqué pour la première fois en cassation – Irrecevabilité (Oui).

Procédure civile – Violation de la loi par mauvaise application – Non communication de dossier au ministère public – Litige opposant des particuliers – Titre foncier de l'Etat – Rejet (Oui).

Est irrecevable, le moyen qui n'est pas d'ordre public pour la première fois en cassation.

Ne sont pas reprochables du grief de la violation de la loi, les juges d'appel qui n'ont pas communiqué au ministère public un dossier opposant des particuliers et portant sur un domaine objet d'un titre foncier de l'Etat.

La Cour,

Vu l'acte n°88/20 du 27 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Théodore ZINFLOU, conseil de la succession de feu Vincent NOUHOUAYI représentée par Emmanuel NOUHOUAYI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°091/20 rendu le 30 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;
Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi onze mars deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°88/20 du 27 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Théodore ZINFLOU, conseil de la succession de feu Vincent NOUHOUAYI représentée par Emmanuel NOUHOUAYI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°091/20 rendu le 30 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°0752/GCS du 1er février 2021 du greffe de la Cour suprême, le conseil de la demanderesse au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seule maître Hélène KÊKÊ AHOLOU a versé ses observations au dossier par lettre en date à Cotonou du 15 décembre 2021 ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 27 août 1997, la collectivité Akoko EZOUN représentée par Rigobert et Albert EZOUN, a attrait par devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou, la collectivité Hounsa Dodo HOUEGNANNOU représentée par Kintossou et André HOUEGNANOU, pour s'entendre confirmer son droit de propriété sur les parcelles R, O, N, L, M, K, J, I, C', D', E', F', G', H', I', J', K' et L'du lot 894 du lotissement de Cotonou Sikècodji ;

Que plusieurs intervenants volontaires se sont manifestés à l'instance, notamment Emile FANDOHAN et Vincent NOUHOUAYI, tous acquéreurs de parcelles auprès de la collectivité Hounsa Dodo HOUEGNANOU et qui sollicitent la confirmation de leurs droits respectifs de propriété sur les parcelles acquises ;

Que le tribunal saisi, a rendu le 12 août 2003 le jugement n°034/2CB/03 par lequel le droit de propriété de la collectivité EZOUN AKOKO a été reconnu sur le domaine litigieux ;

Que sur appel de André HOUEGNANOU, Emile FANDOHAN et Vincent NOUHOUAYI, la chambre civile de droit traditionnel de la cour d'appel de Cotonou a rendu le 12 août 2004, l'arrêt n°86/2004 par lequel le jugement entrepris a été confirmé en toutes ses dispositions ;

Que ledit arrêt a fait l'objet de trois pourvois en cassation suivant les actes numéros 34 et 35 du 08 juillet 2005 et 36 du 16 août 2005 du greffe de la cour d'appel de Cotonou ;

Que statuant sur le mérite de ces pourvois, la chambre judiciaire de la Cour suprême a, par arrêt n°15/CJ-CT rendu le 22 mars 2019, cassé et annulé en toutes ses dispositions, l'arrêt n°86/2004 du 12 août 2004 et a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Cotonou autrement composée pour y être statué à nouveau ;

Que la juridiction de renvoi, évoquant et statuant à nouveau, a rendu le 30 juin 2020, l'arrêt n°091/20 par lequel elle a :

- constaté que les parties ont entendu mettre définitivement fin au litige qui les oppose sur le lot 894 du lotissement de Cotonou, sis à Missité Dagbédji par un accord constaté par procès-verbal d'huissier ;

- homologué cet accord signé, à Cotonou le 02 décembre 2016, entre la succession EZOUN AKOKO représentée par David AKOKO et la succession HOUEGNANOU représentée par David HOUNSA ;

- dit que ce protocole d'accord homologué acquiert force exécutoire d'une décision définitive et que la présente instance objet de la procédure n°112/RG-2016 est éteinte ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi par fausse application ou refus d'application en deux (02) branches

Première branche : refus d'application de la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application de la loi en ce que les juges d'appel ont « *homologué un accord intervenu entre particuliers sur un titre foncier appartenant à l'Etat mais dont l'existence n'a été révélée qu'en cours de procédure , cependant que l'accord intervenu ne viole pas de dispositions légales* », alors que, selon la branche du moyen, l'article 397 du code foncier et domanial en République du Bénin énonce clairement que : « *les dispositions du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions des articles ci-dessous, sont applicables aux contentieux relatifs à la protection des droits réels immobiliers* » ;

Qu'en homologuant un accord intervenu sur un domaine immatriculé au nom de l'Etat, sans montrer qu'aucune disposition du code ne s'y oppose, la cour d'appel a violé la loi par refus d'application des dispositions de l'article 397 précité et expose de ce chef sa décision à cassation ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni de l'arrêt attaqué, ni des pièces de la procédure que la question relative à l'appartenance à l'Etat du titre foncier dont sont issues les parcelles litigieuses ait été débattue devant les juges du fond ;

Qu'il s'agit d'un moyen évoqué pour la première fois en cassation ;

Que la branche du moyen est irrecevable ;

Deuxième branche : refus d'application de l'article 420 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt entrepris la violation de la loi par refus d'application des dispositions de l'article 420 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que les juges de la cour d'appel de Cotonou, en dépit de l'existence au dossier du titre foncier n°438 de l'Etat couvrant le domaine litigieux d'où sont extraits les parcelles "r", "s", "sl" et "t", ont cependant constaté qu'il y a eu transaction entre les parties sur ledit domaine, permettant ainsi à Emile FANDOHAN de faire immatriculer en son nom les parcelles sus identifiées, alors que , selon la branche du moyen, « *toutes les fois où l'ordre public, l'Etat ou les collectivités publiques sont intéressés, le ministère public, garant de la légalité, devrait recevoir communication du* dossier » ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, sans avoir communiqué au préalable le dossier de la procédure au ministère public pour ses conclusions, les juges de la cour d'appel de Cotonou ont violé les dispositions de l'article 420 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et exposent de ce chef leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'il résulte des pièces du dossier que le litige oppose des particuliers et porte sur un domaine objet de titre foncier de l'Etat déjà morcelé et cédé à titre onéreux par l'Etat lui-même représenté par le ministre des finances ;

Que l'article 420 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dont la violation est alléguée ne fait aucunement obligation aux juges du fond de communiquer au ministère public, les dossiers des litiges opposant des particuliers sur un titre foncier de l'Etat ;

Qu'en procédant comme ils l'ont fait en l'espèce, les juges d'appel ne sont pas reprochables du grief de la violation de la loi ;

Que la branche du moyen n'est pas fondée ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de la succession de feu Vincent NOUHOUAYI représentée par Emmanuel NOUHOUAYI ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Antoine Edah KENDE DAHOUE, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi onze mars deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Saturnin Djidonou AFATON,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ,** greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Michèle CARRENA ADOSSOU **Vignon André SAGBO**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°26/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-56/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 MARS 2022 ; AFFAIRE : LEONARD ATINDEGLA HERITIERS DE FEU KAKPO SOSSA, HERITIERS DE FEU THOMAS AZANMASSOU, COMLANVI AMBROISE ANATO ET GILBERT ROMUALD ANATO CONTRE FLORENT GBETIE ET HERITIERS DE FEU CODJO TETEGBODOU REPRESENTES PAR MOÏSE TETEGBODOU.

Droit foncier – Défaut de base légale – Mesure d'instruction – Liberté d'appréciation du juge (Oui) – Rejet.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de base légale par omission d'ordonner des mesures d'instruction, dès lors que les juges du fond peuvent ordonner ou passer outre les mesures sollicitées par les parties et que leur conviction est établie relativement aux faits.

La Cour,

Vu l'acte n°55/21 du 12 février 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Gustave ANANI CASSA, conseil de Comlanvi Ambroise ANATO, Gilbert Romuald ANATO et plusieurs autres, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°08/1CH-DPF-21 rendu le 02 février 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi onze mars deux mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°55/21 du 12 février 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Gustave ANANI CASSA, conseil de Comlanvi Ambroise ANATO, Gilbert Romuald ANATO et plusieurs autres, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°08/1CH-DPF-21 rendu le 02 février 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°3298/GCS du 06 juin 2021 du greffe de la Cour suprême, maître Gustave ANANI CASSA a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que par correspondance en date du 14 octobre 2021, maître Gustave ANANI CASSA a versé au dossier ''un mémoire ampliatif complémentaire'' ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que par courrier en date à Cotonou du 03 janvier 2022, enregistré au greffe de la Cour suprême le 12 janvier 2022 sous le n°031/GCS, la Société Civile Professionnelle des Avocats AHOUNOU & CHADARE a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Cotonou du 18 janvier 2012, Florent GBETIE et Moïse TETEGBODOU ont attrait Thomas AZANMASSOU et environ quatre-vingts autres personnes devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi en confirmation du droit de propriété des héritiers de feu Codjo TETEGBODOU sur un domaine sis à Togbin-Daho notamment à Démin, Bodji et Tokpa ;

Que par exploit du 12 avril 2013, Gilbert Romuald ANATO et Comlanvi Ambroise ANATO ont assigné Florent GBETIE et Moïse TETEGBODOU devant le même tribunal pour voir notamment confirmer le droit de propriété des héritiers Kpadé Bruno ANATO sur les parcelles issues du morcellement d'un domaine de 1 hectare 20 ares 93 centiares sis à Togbin-Daho dans l'arrondissement de Godomey et relevées à l'état des lieux du lotissement de Togbin sous les numéros 3171 à 3190 ;

Que le tribunal saisi, après avoir procédé à la jonction des deux procédures a, par jugement contradictoire n°004/2e CDPF/2020 rendu le 14 février 2020, entre autres, confirmé le droit de propriété de Léonard ATINDEGLA et des héritiers de feu Thomas AZANMASSOU respectivement mais uniquement sur les portions de terrain intitulées sur les levés topographiques, surface B de contenance trente-huit ares trente-six centiares (38a 36ca) et surface A de superficie soixante-six ares soixante-dix-sept (66a 77 ca), confirmé par ailleurs, le droit de propriété des héritiers Codjo TETEGBODOU représentés par Florent GBETIE et Moïse TETEGBODOU, déduction faite des deux portions de terrain (surface B) et (surface A) sur les domaines de terrain ci-après :

Domaine de superficie 94 ares 43 centiares, sis à Bodji Togbin-Daho, occupé par TOSSOU Codjo, SOSSA Kakpo dont les noms figurent au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par un bas-fond ;

- Au Sud par la propriété immobilière de AZONGBE ;

- A l'Est par celle de la collectivité GBETIE ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Houndjo ;

Domaine de superficie 2 hectares 59 ares 16 centiares, sis à Bodji Togbin-Daho, occupé par AGBANGBE Bernard, TSAGLI Serge Claude, ALCAD Stève Romuald, HOUEZO Léonie Sampè, AMEDJI Samuel, SOGLO Carelle, GBAGUIDI David, ADECHINA Saturnin, BABIO Issaou, GBETI Jean Maxime dont les noms figurent au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de TETEGBODOU Houdjo ;

- Au Sud par celle de la collectivité TETEGBODOU ;

- A l'Est par celle de AZONGBE ;

- A l'Ouest par les propriétés immobilières de DAH AGO José, de NOBIME Célestin et de CAKPO Noudjrogan ;

Domaine de superficie 33 ares 67 centiares, sis au village Tokpa Togbin-Daho, occupé par DEKPE Désiré dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de HOUNGUEVOU Benoît ;
- Au Sud par celle de KINDOZANDJI ;
- A l'Est par celle de GBETIE Antoine ;

- A l'Ouest par celle de OUSSOU KOTO ;

Domaine de superficie 1 hectare 05 ares 72 centiares (EL 3171 à 3190), sis au village Tokpa Togbin- Daho, occupé par ANATO Kpadé Bruno dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :
- Au Nord par la propriété immobilière de AHOTIN ;

- Au Sud par celle de la collectivité TETEGBODOU Akogan ;

- A l'Est par celle de la collectivité TETEGBODOU Akogan ;

- A l'Ouest par celle de la collectivité TETEGBODOU Akogan ;

Domaine (surface A : 01 hectare 15 ares 62 centiares : surface B : 38 ares 36 centiares et surface restante : 77 ares 26 centiares), déduction faite de la surface B au profit de ATINDEGLA Léonard, sis à Togbin-Daho, occupé par ATINDEGLA Léonard dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par un marais ;

- Au Sud par les propriétés immobilières de AMEDJI A. Samuel ;

- A l'Est par celles de TOSSOU K. Codjo ;

- A l'Ouest par la propriété immobilière de BETIE Hounsou Koto ;

Domaine de superficie 68 ares 78 centiares, sis à Togbin-Tafeto, occupé par ATINDEGLA Léonard dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par un bas-fond ;

- Au Sud par les propriétés immobilières de la collectivité TETEGBODOU Akogan et de ANAGONOU Blanchard ;

- A l'Est par celle d'un présumé propriétaire non identifié ;

- A l'Ouest par celle de la collectivité ADANDOKPOSSI ;

Domaine de superficie 56 ares 90 centiares, sis au village Tokpa Togbin-Daho, occupé par MENSAH Spéro dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de la collectivité TETEGBODOU ;

- Au Sud parcelle de la collectivité TETEGBODOU ;

- A l'Est par celle de TETEGBODOU Lazare ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Akogan Bernadin ;

Domaine (surface A : 66 ares 77 centiares ; surface B : 73 ares 37 centiares et surface C : 39 ares 18 centiares), déduction faite de la surface A au profit des héritiers de (eu AZANMASSOU Thomas ;

Domaine de contenance 99 ares 86 centiares, sis à Togbin-Plage, occupé par ADJOVI Pauline, GANDJI André et CAPO-CHICHI Etienne dont les noms figurent au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par celle de TETEGBODOU Codjo Atchoko ;

- Au Sud par celle de TETEGBODOU Sika ;

- A l'Est par celle de PEDRO Bernard ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Lazare ;

Domaine de superficie 49 ares 63 centiares, sis à Togbin-Plage, occupé par MENSAH Fernando dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de TETEGBODOU Bernadin ;

- Au Sud par celle de TETEGBODOU Avokou ;

- A l'Est par celle de TETEGBODOU Lazare ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Jean ;

Domaine de superficie 25 ares 11 centiares, sis à Togbin-Plage, occupé par MENSAH William dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de TETEGBODOU Codjo Atchoko ;

- Au Sud par celle de TETEGBODOU Jean ;

- A l'Est par celle de TETEGBODOU Lazare ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Codjo Atchoko ;

Déclaré nulles, de nuls effets et non avenues, toutes les ventes opérées par toutes les personnes visées sur l'acte introductif d'instance sur les immeubles querellés ;

Ordonné par ailleurs, l'expulsion des occupants illégaux desdits domaines, tant de leurs corps que de leurs biens ainsi que celle de tous occupants de leur chef ;

Et leur a fait en outre défense d'avoir à troubler les héritiers TETEGBODOU Codjo dans la jouissance paisible de leurs biens ;

Que sur appels de maîtres Gustave ANANI CASSA, Générick Sourou AHOUANGONOU et Gilbert ATINDEHOU d'une part, de Ambroise Comlanvi ANATO et Saturnin ADECHINA d'autre part, la cour d'appel de Cotonou a, suivant l'arrêt n°08/1CH-DPF-21 rendu le 02 février 2021, entre autres, annulé le jugement querellé puis, évoquant et statuant à nouveau, rejeté le faux incident soulevé par les appelants, rejeté le sursis à statuer, rejeté les moyens d'irrecevabilité tirés de la prescription, du défaut de qualité de Florent GBETIE et Moïse TETEGBODOU et des dispositions de l'article 396 du code foncier et domanial, donné acte à Maître Paul AVLESSI de ce qu'il se désiste de son intervention volontaire, donné acte à Jean Maxime GBETIE d'une part, et Florent GBETIE et Moïse TETEGBODOU, d'autre part, de leurs transactions portant sur les parcelles relevées à l'état des lieux sous les numéros 8049e, 8049f, 8049g et 8049h du lotissement de Godomey tranche 2, Togbin, confirmé en conséquence le droit de propriété de Jean Maxime GBETIE sur lesdites parcelles, débouté toutefois, tous les occupants des autres portions des domaines de terrain litigieux de leurs demandes, confirmé le droit de propriété de Léonard ATINDEGLA et des héritiers de feu Thomas AZANMASSOU respectivement mais uniquement sur les portions de terrain intitulées sur les levés topographiques, surface B de contenance trente-huit ares trente-six centiares (38a 36ca) et surface A de superficie soixante-six ares soixante-dix-sept centiares (66a 77ca), et les a débouté du surplus de leurs demandes, confirmé le droit de propriété des héritiers de feu Codjo TETEGBODOU représentés par Florent GBETIE et Moïse TETEGBODOU, déduction faite des deux portions de terrain intitulées (surface B) et (surface A) de contenances respectives trente-huit ares trente-six centiares (38a 36ca) et soixante-six ares soixante-dix-sept (66a 77ca), sur les domaines de terrain ci-après :

<u>Domaine de superficie 94 ares 43 centiares</u>, sis à Bodji Togbin-Daho, occupé par TOSSOU Codjo, SOSSA Kakpo dont les noms figurent au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par un bas-fond ;

- Au Sud par la propriété immobilière de AZONGBE ;

- A l'Est par celle de la collectivité GBETIE ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Houndjo ;

Domaine de superficie 2 hectares 59 ares 16 centiares, sis à Bodji Togbin-Daho, occupé par AGBANGBE Bernard, TSAGLI Serge Claude, ALCAD Stève Romuald, HOUEZO Léonie Sampè, AMEDJI Samuel, SOGLO Carelle, GBAGUIDI David, ADECHINA Saturnin, BABIO Issaou, GBETIE Jean Maxime dont les noms figurent au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de TETEGBODOU Houdjo ;

- Au Sud par celle de la collectivité TETEGBODOU ;

- A l'Est par celle de AZONGBE ;
- A l'Ouest par les propriétés immobilières de DAH AGO José, de NOBIME Célestin et de CAKPO Noudjrogan ;

Domaine de superficie 33 ares 67 centiares, sis au village Tokpa Togbin-Daho, occupé par DEKPE Désiré dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de HOUNGUEVOU Benoît ;

- Au Sud par celle de KINDOZANDJI ;

- A l'Est par celle de GBETIE Antoine ;

- A l'Ouest par celle de OUSSOU KOTO ;

Domaine de superficie 1 hectare 05 ares 72 centiares (EL 3171 à 3190), sis au village Tokpa Togbin- Daho, occupé par ANATO Kpadé Bruno dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :
- Au Nord par la propriété immobilière de AHOTIN ;

- Au Sud par celle de la collectivité TETEGBODOU Akogan ;

- A l'Est par celle de la collectivité TETEGBODOU Akogan ;

- A l'Ouest par celle de la collectivité TETEGBODOU Akogan ;

Domaine (surface A : 01 hectare 15 ares 62 centiares : surface B : 38 ares 36 centiares et surface restante : 77 ares 26 centiares), déduction

faite de la surface B au profit de ATINDEGLA Léonard, sis à Togbin-Daho, occupé par ATINDEGLA Léonard dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par un marais ;

- Au Sud par les propriétés immobilières de AMEDJI A. Samuel ;

- A l'Est par celles de TOSSOU K. Codjo ;

- A l'Ouest par la propriété immobilière de GBETIE Hounsou Koto ;

Domaine de superficie 68 ares 78 centiares, sis à Togbin-Tafeto, occupé par ATINDEGLA Léonard dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par un bas-fond ;

- Au Sud par les propriétés immobilières de la collectivité TETEGBODOU Akogan et de ANAGONOU Blanchard ;

- A l'Est par celle d'un présumé propriétaire non identifié ;

- A l'Ouest par celle de la collectivité ADANDOKPOSSI ;

Domaine de superficie 56 ares 90 centiares, sis au village Tokpa Togbin-Daho, occupé par MENSAH Spéro dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de la collectivité TETEGBODOU ;

- Au Sud par celle de la collectivité TETEGBODOU ;

- A l'Est par celle de TETEGBODOU Lazare ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Akogan Bernadin ;

Domaine (surface A : 66 ares 77 centiares ; surface B : 73 ares 37 centiares et surface C : 39 ares 18 centiares), déduction faite de la surface A au profit des héritiers de feu AZANMASSOU Thomas ;

Domaine de contenance 99 ares 86 centiares, sis à Togbin-Plage, occupé par ADJOVI Pauline, GANDJI André et CAPO-CHICHI Etienne dont les noms figurent au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la parcelle de TETEGBODOU Codjo Atchoko ;

- Au Sud par celle de TETEGBODOU Sika ;

- A l'Est par celle de PEDRO Bernard ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Lazare ;

Domaine de superficie 49 ares 63 centiares, sis à Togbin-Plage, occupé par MENSAH Fernando dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de TETEGBODOU Bernadin ;

- Au Sud par celle de TETEGBODOU Avokou ;

- A l'Est par celle de TETEGBODOU Lazare ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Jean ;

Domaine de superficie 25 ares 11 centiares, sis à Togbin-Plage, occupé par MENSAH William dont le nom figure au répertoire de l'IGN et limité :

- Au Nord par la propriété immobilière de TETEGBODOU Codjo Atchoko ;

- Au Sud par celle de TETEGBODOU Jean ;

- A l'Est par celle de TETEGBODOU Lazare ;

- A l'Ouest par celle de TETEGBODOU Codjo Atchoko ;

Déclaré nulles, de nuls effets et non avenues, toutes les ventes opérées par toutes les personnes visées dans l'acte introductif d'instance sur les immeubles querellés ;

Ordonné par ailleurs, l'expulsion des occupants illégaux desdits domaines, tant de leurs corps que de leurs biens ainsi que celle de tous occupants de leur chef ;

Leur a fait défense d'avoir à troubler les héritiers TETEGBODOU Codjo dans la jouissance paisible de leurs biens ;

Ordonné en outre, à tous les services compétents en matière foncière de procéder aux mutations au profit des héritiers TETEGBODOU Codjo lorsqu'ils en seront requis ;

Débouté les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamné les appelants ATINDEGLA Léonard, Saturnin ADECHINA, les hoirs AZANMASSOU, SOSSA, les héritiers des feus ANATO représentés par ANATO Romuald Gilbert et LALEYE Rita représentés par FATON Roseline aux dépens.

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de l'excès de pouvoir et de la transgression des limites du litige en ses deux branches

Première branche du moyen : l'excès de pouvoir

Attendu qu'il est reproché aux juges d'appel d'avoir commis un déni de justice, en ce qu'à la suite du premier juge, ils ont refusé de se prononcer sur les demandes de certains intervenants volontaires principaux, véritables défendeurs noyés dans la masse d'intervenants volontaires supposés, en l'occurrence toutes les personnes attraites par les consorts TETEGBODOU Moïse et Florent GBETIE dans le but de maquiller le principe du contradictoire et refusé de statuer sur les demandes soumises par voie de conclusions alors que, selon le moyen, le juge est tenu de répondre à toutes les demandes formulées par les parties ;

Qu'une telle attitude équivaut à une méprise sur l'étendue des pouvoirs du juge et à un déni de justice ;

Mais attendu que le moyen, dans son développement critique beaucoup plus le premier jugement que l'arrêt dont pourvoi ;

Que par ailleurs dans son style de rédaction le moyen est inintelligible et ne met pas la Cour en mesure de cerner le reproche fait à l'arrêt ;

Qu'il est quasiment impossible à la Cour, dans ces conditions d'exercer son contrôle ;

Que la branche du moyen est irrecevable ;

Deuxième branche du moyen : transgression des limites du litige

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la méconnaissance des limites du litige, en ce que, le premier juge et à sa suite ceux de la cour d'appel, se refusant de statuer sur toutes les demandes ont fait masse des chefs de demandes des demandeurs au pourvoi avec celles d'intervenants volontaires pour ne pas les examiner sérieusement pour certains et les ignorer totalement pour d'autres, alors que, selon la jurisprudence et la doctrine toute décision doit être motivée et la motivation doit porter sur chaque chef de demande des parties ;

Mais attendu que dans le développement du moyen, les demandeurs au pourvoi n'indiquent pas les chefs de demandes et moyens auxquels les juges auraient manqué de répondre, pas plus qu'ils ne précisent en quoi les limites des débats ou du litige auraient été transgressées ;

Que le grief de la transgression des limites du litige postule l'erreur du juge dans l'étendue de ses pouvoirs au regard de l'étendue de sa saisine ou que le juge, dans sa décision, aille au-delà des limites des débats telles qu'elles résultent des conclusions des parties ;

Que le juge est tenu de se prononcer sur tout ce qui lui est demandé et seulement sur ce qui lui est demandé ;

Qu'il ressort de l'arrêt attaqué que les juges ont successivement examiné l'incident de faux invoqué, tiré les conséquences des diverses plaintes déposées pour les mêmes faits et contre les mêmes personnes, statué sur l'annulation du jugement, sur la nullité de la requête introductive d'instance de TETEGBODOU Moïse et GBETIE Florent et l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité et celle tirée de la qualité de descendants sur le fondement de l'article 396 du code foncier et domanial ;

Qu'ils ont également statué sur la prescription acquisitive, toutes demandes portées par les conclusions des 28 décembre 2020 et 15 janvier 2021 de maître Gustave ANANI CASSA, conseil des demandeurs au pourvoi ;

Que les juges d'appel ne sont pas reprochables dans ces conditions, du grief articulé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation des formes de procédure en ses deux branches

Première branche du moyen : Violation du contradictoire et des droits de la défense

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des formes de procédure notamment le contradictoire et les droits de la défense, en ce que les juges d'appel ont statué sans avoir entendu ou tout au moins appelé l'une des parties et lui ont opposé une mesure d'instruction à laquelle elle n'a pas participé alors que, selon le moyen, toutes les parties doivent être appelées à l'instance et les pièces contradictoirement discutées ;

Qu'en l'espèce, de nombreuses pièces versées au dossier n'ont pas été contradictoirement discutées avant la mise en délibéré du dossier ;

Mais attendu que l'arrêt dont pourvoi indique sans être démenti par les notes d'audience que les parties appelantes et leurs conseils ont présenté leurs moyens et observations ;

Que ces énonciations ont la force probante d'un acte authentique et font foi jusqu'à inscription de faux, cependant que la matérialité du grief articulé n'est pas établie ;

Que la branche du moyen n'est pas fondée ;

Deuxième branche du moyen : Violation du principe du contradictoire

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation du principe contradictoire en ce que, les juges d'appel ont pris en compte un rapport d'expertise topographique du domaine litigieux, expertise ordonnée par le premier juge et à laquelle les demandeurs au pourvoi n'ont pas été associés, alors que, selon le moyen, une expertise n'est opposable à une partie qu'autant que celle-ci a été appelée ou représentée aux opérations ;

Que le juge ne peut prendre en compte les rapports d'expertise provenant d'instances antérieures qu'à la double condition qu'ils aient été régulièrement versés aux débats et soumis à discussion contradictoire entre les parties ;

Mais attendu qu'il résulte des termes même du rapport d'expertise que

les demandeurs au pourvoi ont été entendus et ont fait des observations ;

Qu'au surplus, il ne ressort pas du dossier que cette branche de moyen ait été discutée devant les juges du fond ;

Qu'elle ne peut être évoquée pour la première fois en cause de cassation ;

Qu'elle est irrecevable ;

Sur le troisième moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale, en ce qu'il a omis d'ordonner une mesure d'instruction en vue du règlement de la question du faux incident, alors que, selon le moyen, le juge est tenu d'ordonner toutes les mesures d'instruction nécessaires en vue du règlement efficient du litige dont il est saisi ;

Mais attendu que dans le cadre de l'instruction d'une affaire, les juges du fond demeurent libres de décider des mesures et investigations nécessaires au règlement de la question dont ils sont saisis ;

Qu'au demeurant ils déterminent librement les éléments de faits dont la réunion leur paraît nécessaire pour forger leur conviction et que c'est en toute souveraineté qu'ils jugent de l'utilité de telle ou telle autre mesure d'instruction sollicitée par les parties ;

Qu'il ne revient pas aux parties d'indiquer aux juges les mesures à ordonner et que les juges peuvent passer outre les mesures sollicitées par les parties, dès lors que leur conviction est faite relativement aux faits ;

Qu'en se déterminant à partir des dispositions combinées des articles 374, 375 et suivants du code de procédure civile, commerciale, administrative et des comptes pour décider que « .. *au regard des débats et vérifications desdites pièces versées au dossier judiciaire, il y a lieu de rejeter l'incident de faux soulevé par les appelants et d'admettre les actes incriminés comme véritables ou authentiques…* », les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application et de la déduction de motifs équipollente à un défaut de réponse à conclusions

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application et la déduction de motifs équipollente à un défaut de réponse à conclusions, en ce qu'il a rejeté les différentes exceptions de nullité et fins de non-recevoir soulevées par le demandeur ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 52 alinéa 2 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, sous peine d'être déclaré irrecevable, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture à cassation et préciser le cas d'ouverture invoqué, le texte dont la violation est invoquée, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt cassation ;

Qu'en l'espèce, le moyen met en œuvre plusieurs cas d'ouverture à cassation, notamment le refus d'application de la loi et le défaut de réponse à conclusions et n'indique pas non plus le texte de loi dont la violation est alléguée ;

Qu'il est complexe et donc irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des demandeurs au pourvoi ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Antoine Edah KENDE DAHOUE, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi onze mars deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Michèle CARRENA ADOSSOU **Mongadji Henri YAÏ**

N°27/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-72/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 MARS 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU NESTOR DJEHA REPRESENTES PAR EMILE DJEHA CONTRE ANTOINE GBEVOUN.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Violation de la loi – Décision légalement justifiée – Rejet (Oui).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Violation de la loi – Décision légalement justifiée – Rejet (Oui).

Ont justifié leur décision et ne sont donc pas reprochables de violation de la loi, les juges d'appel qui dans leur motivation ont évoqué des faits dont ils ont tiré des conséquences de droit.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de la loi dès lors que les juges d'appel ont statué sur la base des éléments constants et non contestés énoncés dans leur motivation.

La Cour,

Vu l'acte n°22/2020 du 25 juin 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel Emile DJEHA a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2020-015/CDPF1/CA-AB rendu le 24 juin 2020 par la chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi onze mars deux mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°22/2020 du 25 juin 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, Emile DJEHA a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2020-015/CDPF1/CA-AB rendu le 24 juin 2020 par la chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres n°4668/GCS et 4669/GCS du 24 juin 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoir et son conseil maître Sylvestre AGBO ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations, sans réaction de leur part ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 13 mai 2014, Antoine GBEVOUN a attrait la succession de feu Nestor DJEHA représentée par Lazare, Jacques, Jean et Emile DJEHA devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey pour voir confirmer son droit de propriété sur la parcelle ''I'' du lot 298, relevée à l'état des lieux sous le n°503 quartier Zakpo (Bohicon) ;

Que vidant son délibéré, le tribunal saisi a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Antoine GBEVOUN sur la parcelle querellée d'une superficie de 6 ares, 28 centiares et ayant pour limitrophes :

Au Nord la parcelle de GBEDAGBA Badoun

Au Sud une voie de 40 mètres

A l'Est une voie de 15 mètres menant vers AVOGBANA

Et à l'Ouest une voie de 12 mètres allant vers AVOGA ;

Que sur appel des héritiers DJEHA représentés par Emile et Jean DJEHA, la cour d'appel d'Abomey a confirmé le jugement rendu en toutes ses dispositions ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation des articles 30, 31 et 383 alinéa 1er du code foncier et domanial en République du Bénin

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des articles 30, 31 et 383 alinéa 1er du code foncier et domanial en République du Bénin en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Antoine GBEVOUN sur le domaine litigieux en se fondant exclusivement sur des témoignages alors que, selon le moyen, ledit domaine est un héritage échu à Nestor DJEHA qui l'a laissé en héritage aux demandeurs au pourvoi, en

application des dispositions des articles 30 et 31 du code foncier et domanial en République du Bénin ;

Que par ailleurs, ledit domaine a été relevé à l'état des lieux au nom de Nestor DJEHA ;

Qu'en dépit de toutes ces constances, les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété de Antoine GBEVOUN, exposant ainsi leur décision à cassation ;

Mais attendu que les juges d'appel ont notamment motivé que « *Nestor DJEHA qui est resté auprès de son grand-père maternel Zodranhè SOGLO a continué à habiter ledit terrain même après le décès de celui-ci, sans toutefois en acquérir la propriété ;*

Que ses héritiers, en l'occurrence les appelants Emile et Jean DJEHA, en étaient tellement conscients qu'ils ont signé le procès-verbal de réunion familiale établissant ces faits et ont au surplus activement œuvré à la vente du terrain à l'intimé par madame SOGLO AÏZONOU NAGBEKPEDE ;

Qu'il s'en déduit …que le premier juge, tirant conséquences de ces faits a confirmé le droit de propriété …… ;

Qu'il convient de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions » ;

Que par ces énonciations, les juges d'appel ont justifié leur décision et ne sont pas reprochables de violation des articles 30, 31 et 383 du code foncier et domanial ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le deuxième moyen tiré de la violation des articles 619 et 620 du code des personnes et de la famille en République du Bénin</u>

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des articles 619 et 620 du code des personnes et de la famille, en ce qu'il a, pour confirmer le droit de propriété de Antoine GBEVOUN sur la parcelle litigieuse, tiré argument de ce que son vendeur SOGLO AÏZONOU NAGBEKPEDE est devenue héritière directe après le décès de Zodranhè SOGLO, son père alors que, selon le moyen, aux termes des dispositions de l'article 619 précité : « *Les enfants ou leurs descendants succèdent à leur père et mère ou autres ascendants sans distinction de*

sexe ni d'âge encore qu'ils soient issus de différents mariages, sous réserve des dispositions prévues au présent code relativement aux enfants incestueux.

Ils succèdent par égales portions et par tête, quand ils sont tous au premier degré et appelés de leur chef, ils succèdent par souche, lorsqu'ils viennent tous ou en partie par représentation » ;

Que l'article 620 du même code dispose pour sa part que « *Les enfants, quelle que soit l'origine de leur filiation, jouissent des mêmes droits successoraux, sous réserve des dispositions de l'article suivant* » ;

Qu'en l'espèce, la preuve n'est pas rapportée que SOGLO AÏZONOU NAGBEKPEDE est l'unique héritière de son géniteur ;

Qu'elle ne peut donc valablement être propriétaire exclusive du domaine litigieux qui, au regard de ces développements, demeure un bien indivis ;

Qu'elle n'a pas qualité dans ces conditions pour procéder toute seule à la vente dudit domaine ;

Qu'en confirmant ainsi qu'ils l'ont fait, le droit de propriété de Antoine GBEVOUN, les juges d'appel ont violé les dispositions des articles 619 et 620 du code des personnes et de la famille précitée par refus d'application ;

Que leur arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'arrêt dont pourvoi a énoncé que les demandeurs au pourvoi « *sont bien convaincus de ce que le terrain qu'ils revendiquent aujourd'hui n'est pas leur propriété dans la mesure où ils ont, suivant procès-verbal de réunion familiale du 26 septembre 2002 reconnu que ledit terrain n'a jamais appartenu à leur feu père et que c'est par erreur qu'il avait été relevé au nom de ce dernier* » ;

Qu'ayant statué à partir de ces éléments constants et non démentis du dossier, les juges d'appel ne sont pas reprochables de violation des dispositions des articles 619 et 620 ci-dessus évoqués ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation des articles 761 et 763 du code des personnes et de la famille

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, pour confirmer le droit de propriété de Antoine GBEVOUN sur la parcelle litigieuse, soutenu que son vendeur, SOGLO AÏZONOU NAGBEKPEDE est devenue héritière directe suite au décès de son père Zodranhè SOGLO ;

Que Nestor DJEHA est resté sur le domaine auprès de son grand-père maternel même après le décès de celui-ci sans toutefois en acquérir la propriété … alors que, selon le moyen, aux termes des dispositions de l'article 761 alinéa 1er du code des personnes et de la famille « *Tout indivisaire qui entend céder à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision tout ou partie de sa part dans les biens indivis ou dans l'un de ces biens, est tenu de notifier à ses co-indivisaires et au gérant, par acte extrajudiciaire, le prix et les conditions de la cession projetée.* » ;

Que l'alinéa 2 du même article prévoit que tout co-indivisaire peut, dans le délai d'un (01) mois qui suit cette notification faire connaitre au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et condition qui lui ont été notifiés ;

Que le même alinéa dispose : « *Est nulle toute cession consentie par un indivisaire à une personne étrangère à l'indivision en violation des prescriptions du présent article. L'action en nullité ne peut être exercée que par les co-indivisaires du cédant* » ;

Qu'aux termes des dispositions de l'article 763 du même code : « *Toute cession par un indivisaire, soit à un co-indivisaire, soit à une personne étrangère à l'indivision doit, pour être opposable aux autres co-indivisaires et au gérant, leur être signifiée ou être acceptée par eux.* » ;

Que bien qu'héritière en ligne directe, SOGLO AÏZONOU NAGBEKPEDE n'est pas héritière unique pour disposer de tous les biens successoraux ;

Que procédant seule à la vente au détriment des droits des héritiers de feu Nestor DJEHA, elle a violé les dispositions du code des personnes et de la famille précité et l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'il ressort des dispositions de l'arrêt attaqué que SOGLO AÏZONOU NAGBEKPEDE est héritière unique de SOGLO Zodranhè ;

Que les demandeurs l'ont admis eux-mêmes en signant le procès-verbal de la réunion du 26 septembre 2002 ; qu'en tirant les conséquences de cette situation, les juges d'appel ne sont nullement reprochables de la violation alléguée ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Nestor DJEHA représentés par Emile DJEHA ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Antoine Edah KENDE DAHOUE, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi onze mars deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Michèle CARRENA ADOSSOU **Mongadji Henri YAÏ**

N°28/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-77/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 MARS 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU HOUNDJE FAH REPRESENTES PAR ROCK AGLOSSI FAH CONTRE FIDELE WANKPO.

Droit foncier – Cas d'ouverture à cassation – Dénaturation des faits (Non) – Irrecevabilité (Oui).

Droit foncier – Défaut de réponse à conclusions (Non) – Réponse aux conclusions y relatives (Oui) – Adoption des motifs du premier juge (Rejet).

Droit foncier – Violation de la loi (Non) – Imprécision du moyen sur le reproche de violation de la loi (Oui) – Rejet.

Encourt irrecevabilité, le moyen tiré de la dénaturation des faits, dès lors que ce dernier ne constitue pas un cas d'ouverture à cassation.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de réponse à conclusions, dès lors que l'arrêt attaqué a adopté les motifs du jugement relativement au droit de propriété et de disposition d'une parcelle, dont l'annulation de la vente par le légitime propriétaire, est demandée.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de la loi, dès lors que le moyen dans son développement, ne permet pas à la Cour de déceler la question de droit qu'il pose, pas plus qu'il ne pose en quoi la décision attaquée encourt le reproche de violation de la loi.

La Cour,

Vu l'acte n°028/20 du 06 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel maître Roland Salomon ADJAKOU, conseil des héritiers de feu Houndjè FAH représentés par Rock Aglossi FAH a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2020-013/CDPF1/CA-AB rendu le 24 juin 2020 par la première chambre de droit de la propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi onze mars deux mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°028/20 du 06 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Roland Salomon ADJAKOU, conseil des héritiers de feu Houndjè FAH représentés par Rock Aglossi FAH a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2020-013/CDPF1/CA-AB rendu le 24 juin 2020 par la première chambre de droit de la propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres n°4670/GCS et 4671/GCS du 24 juin 2021 du greffe de la Cour suprême, Rock Aglossi FAH et maître Roland S. ADJAKOU ont été respectivement mis en demeure de consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et de produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que par correspondance en date à Cotonou du 11 février 2022, maître Roland Salomon ADJAKOU a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Bohicon du 23 février 2012, les héritiers de feu Houndjè FAH représentés par Rock Aglossi FAH ont attrait Fidèle WANKPO devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey, statuant en matière civile de droit de propriété pour voir confirmer leur droit de propriété sur la parcelle ''V'' du lot 411, relevée à l'état des lieux (EL) sous le n°1705 à Honmèho dans la commune de Bohicon ;

Que vidant son délibéré, le tribunal saisi a, par jugement n°045/14-4ème F/B, entre autres, débouté les héritiers Houndjè FAH de toutes leurs prétentions et demandes pour défaut de preuve et confirmé le droit de propriété de Fidèle WANKPO sur les parcelles ''U'' et ''V'' du lot 411, état des lieux (EL) 1700 du quartier Honmèho dans la commune de Bohicon ;

Que sur appel de Rock Aglossi FAH représentant la hoirie Houndjè FAH, la cour d'appel d'Abomey a, suivant arrêt n°2020-013/CDPF1/CA-AB du 24 juin 2020, entre autres, confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Fidèle WANKPO sur les parcelles ''U'' et ''V'' du lot 411, EL 1700 et 1705 de Honmèho à Bohicon, et l'a infirmé en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Fidèle WANKPO sur la parcelle ''W'' du lot 411, EL 1704 du même quartier, puis, évoquant et statuant à nouveau à cet égard, a confirmé le droit de propriété de la succession de feu Raymond AÏNADOU sur ladite parcelle et fait défense aussi bien à WANKPO Fidèle qu'à Germain FAH d'avoir à troubler cette dernière dans la jouissance paisible de son droit ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la dénaturation des faits

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la dénaturation des faits en ce que, pour confirmer le droit de propriété de Fidèle Sèdjinnaman WANKPO, il a dénaturé les faits de la cause en affirmant que « *la parcelle "V" relevée à l'état des lieux (EL) sous le n°1705 et recasée au lot 411 au nom de Félicien FAH avait été relevée et recasée au nom de FAH Germain* » alors que, selon le moyen, une telle affirmation est contraire à la vérité ;
Qu'il en résulte une dénaturation des faits et que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que la dénaturation des faits n'est pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré du défaut de réponse à conclusions

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de réponse à conclusions, en ce que, les juges d'appel ont omis de statuer sur la demande d'annulation de la vente intervenue sur la parcelle "V" et déclaré que ladite parcelle a été recasée au nom de Germain FAH au lieu de Félicien FAH ;

Mais attendu que l'arrêt dont pourvoi, adoptant les motifs du jugement a énoncé : « *qu'il est constant au dossier que les parcelles "V" et "W" du lot 411, EL 1705 et 1704 sises à Honmèho (commune de Bohicon) sont issues du lotissement du domaine de la collectivité Houndjè FAH ; …. Qu'à l'issue dudit lotissement, la parcelle "V" du lot 411 EL n°1705 a été relevée et recasée au nom de FAH Germain alors que la parcelle "W" du même lot 411, EL 1704 l'a été au nom de FAH Paul ; …que par ces actes purement administratifs FAH Germain et FAH Paul en devenaient ainsi, aux termes de l'article 4 alinéa 3 du code foncier et domanial, présumés et légitimes propriétaires et pouvaient donc en disposer…* » ;
Que par ces énonciations, l'arrêt a confirmé le jugement rendu sur la question relative au droit de propriété de la parcelle "V" du lot 411 EL

1705, et répondu aux conclusions y relatives ;Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation de l'article 208 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de l'article 208 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en ce qu'il n'a pas pris en compte la représentation en cause d'appel de Félicien FAH par Aglossi FAH Rock, sa réclamation de la parcelle "'V" EL 1705 du lot 411 et sa demande en annulation de la vente consentie à Fidèle WANKPO sur la parcelle ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel ont violé les dispositions de l'article 208 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et que leur arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'article 208 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dont la violation est alléguée dispose : « *Dans le cas où la situation donnant lieu à une fin de non-recevoir est susceptible d'être régularisée, l'irrecevabilité sera écartée si sa cause a disparu au moment où le juge statue ;*

Il en est de même lorsque, avant toute forclusion, la personne ayant qualité pour agir devient partie à l'instance » ;

Que l'arrêt dont pourvoi, n'a nulle part énoncé le défaut de qualité des héritiers de feu Houndjè FAH à représenter Félicien FAH au nom de qui la parcelle "V" a été recasée ;

Que les juges d'appel sont allés au-delà de la question de représentation pour régler le problème de droit relatif au droit de propriété sur la parcelle "V" dont s'agit ;

Qu'au surplus, le moyen, dans son développement ne permet pas à la Cour de déceler la question de droit qu'il pose, pas plus qu'il n'expose en quoi la décision attaquée encourt le reproche de violation des dispositions de l'article 208 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Qu'il n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu HOUNDJE FAH représentés par Rock Aglossi FAH ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Antoine Edah KENDE DAHOUE, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi onze mars deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Saturnin Djidonou AFATON,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ,** greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Michèle CARRENA ADOSSOU **Mongadji Henri YAÏ**

N°034/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-078/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 MARS 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU GABRIEL ALEDJI REPRESENTES PAR MARIE ALEDJI AGBESSI CONTRE IAN PERRIN REPRESENTE PAR GERONIME PERRIN NEE QUENUM.

Droit foncier - Pourvoi en cassation – Moyen de cassation – Non application immédiate des articles 4 et 16 de la loi n°2020-08- Litige non pendant de la cour d'appel – Rejet (Oui).

Encourt rejet, le moyen tiré de la non application immédiate des articles 4 et 16 de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice relativement à la forme de l'appel au litige qui n'était plus pendant devant la cour d'appel au moment de l'entrée en vigueur de cette loi.

La Cour,

Vu l'acte n°17/20 du 28 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Gilbert ATINDEHOU, conseil des héritiers de feu Gabriel ALEDJI représentés par Marie ALEDJI AGBESSI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 025/20 rendu le 21 janvier 2020 par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq mars deux-mil vingt-deux, le conseiller **Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°17/20 du 28 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Gilbert ATINDEHOU, conseil des héritiers de feu Gabriel ALEDJI représentés par Marie ALEDJI AGBESSI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°025/20 rendu le 21 janvier 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0078 et 0079/GCS du 06 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leur conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;

Que par lettres numéros 2591 et 2592/GCS du 08 avril 2021 du greffe de la Cour suprême maîtres Yaya POGNON et Igor SACRAMENTO, conseils du défendeur ont été invités à produire leurs mémoires en défense dans le délai de deux (02) mois ;

Que maître Igor SACRAMENTO a produit le mémoire en défense ;

Que par lettre n°5007/GCS du 2 juillet 2021 du greffe de la Cour suprême reçue à son cabinet le 06 juillet 2021, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée à maître Yaya POGNON aux mêmes fins, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les parties ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par jugement n°008/2DPF-14 du 30 juin 2014, le tribunal de première instance de deuxième classe de Ouidah a confirmé le droit de propriété Ian PERRIN sur un immeuble de 464,60 mètres carrés sis à Gbéto dans le 2ème arrondissement de Ouidah contre Kamardine H. ALEDJI et autres ;

Que par requête du 1er décembre 2014, les héritiers de feu Gabriel ALEDJI représentés par Marie ALEDJI AGBESSI ont formé opposition contre ledit jugement ;

Que par jugement n°013/2DPF-16 rendu le 08 août 2016, le tribunal a notamment rejeté la demande d'annulation de l'acte de donation du 06 janvier 1982, dit que la vente intervenue entre Kamardine O. Honoré ALEDJI et Ian PERRIN sur la base dudit acte de donation est valable et confirmé le droit de propriété de Ian PERRIN sur l'immeuble bâti querellé ;

Que par arrêt n°025/20 rendu le 21 janvier 2020, la cour d'appel de Cotonou a déclaré irrecevable l'appel des héritiers de feu Gabriel ALEDJI représentés par Marie ALEDJI AGBESSI contre ledit jugement ;
Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la perte de fondement juridique

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la perte de fondement juridique en ce qu'il a déclaré irrecevable l'appel fait par déclarations orales contre le jugement entrepris aux motifs que cet appel bien qu'intervenu dans le délai légal n'est pas respectueux de la forme écrite

exigée par les dispositions de l'ancien article 413 du code foncier et domanial, alors que, selon le moyen, l'arrêt dont pourvoi a perdu tout fondement juridique dans la mesure où d'une part, les dispositions de l'article 4 de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ont modifiée et complétée l'article 413 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin comme ci-après : « *l'appel, l'opposition et le pourvoi en cassation sont formés par déclaration écrite ou orale au greffe de la juridiction qui a rendu la décision attaquée …* » ; d'autre part, l'article 16 alinéa 1 de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 susvisée prescrit : « *les dispositions de l'article 4 de la présente loi sont de plein droit applicables dès son entrée en vigueur aux procédures pendantes devant les juridictions même si elles sont en état d'être jugées* » ;

Que la perte de fondement juridique suppose une hypothèse dans laquelle une décision qui était parfaitement régulière à l'époque où elle a été rendue, en l'état des éléments de fait sur lesquels elle s'est prononcée et au regard de la règle de droit qu'elle a appliquée, vient à se trouver entachée d'irrégularité par l'effet de disparition rétroactive d'un élément qui lui servait de fondement ; qu'en d'autres termes les juges du fond n'ont pas commis d'erreur de droit dans leur décision ;

Mais attendu que la cour d'appel statuant comme juge du second degré ne peut appliquer d'autres textes que ceux en vigueur au moment de la reddition de l'arrêt attaqué ;
Que la recevabilité s'apprécie sur le fondement de la loi en vigueur et la nouvelle loi même si elle est d'application immédiate ne saurait concerner les affaires définitivement jugées ;

Qu'en l'espèce, la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice a été publiée au journal officiel du 27 avril 2020 alors que l'arrêt attaqué a été rendu le 21 janvier 2020 donc antérieurement à ladite loi ;

Qu'en appréciant la recevabilité de l'appel interjeté par les demandeurs au pourvoi à l'aune des dispositions de l'article 413 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017, les juges d'appel ont fait une bonne application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Gabriel ALEDJI représentés par Marie ALEDJI AGBESSI ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq mars deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Pierre Nicolas BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Michèle CARRENA ADOSSOU **Georges TOUMATOU**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°35/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-43/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 08 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : BERNARD MEDEWANOU ET BRUNO MEDEWANOU CONTRE ARMAND PADONOU.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Non application immédiate des articles 4 et 16 de la loi n°2020-08 du 03 avril 2020 portant modernisation de la justice – Litige non pendant devant la cour d'appel – Rejet (Oui).

Encourt rejet, le moyen tiré de la non application immédiate des articles 4 et 16 de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice relativement à la forme de l'appel au litige qui n'était plus pendant devant la cour d'appel au moment de l'entrée en vigueur de cette loi.

La Cour,

Vu l'acte n°011/2020 du 20 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Bernard MEDEWANOU et Bruno MEDEWANOU ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°118/19 rendu le 03 décembre 2019 par la chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi huit avril deux mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°011/2020 du 20 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Bernard MEDEWANOU et Bruno MEDEWANOU ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°118/19 rendu le 03 décembre 2019 par la chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°3980/GCS du 03 juillet 2020 du greffe de la Cour suprême, maître Hippolyte YEDE, conseil des demandeurs au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que par correspondance en date à Cotonou du 04 novembre 2021, maître Hippolyte YEDE a versé ses observations au dossier ;

Que maître Alfred BOCOVO en a fait de même par courrier en date à Cotonou du 14 mars 2022 ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 06 juin 2014, Bernard MEDEWANOU et Bruno MEDEWANOU ont saisi la chambre de droit de propriété foncière du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi, aux fins de confirmation de leur droit de propriété sur un domaine de terre, sis à Zanyra/Agassa Godomey, arrondissement d'Akassato, commune d'Abomey-Calavi, immatriculé au nom de Armand PADONOU ;

Que le tribunal saisi a, par jugement contradictoire n°003/5ème CDPF du 18 mai 2017, déclaré Bernard MEDEWANOU et Bruno MEDEWANOU irrecevables en leur action ;

Que sur appel, la cour d'appel a énoncé que bien qu'intervenu dans le délai légal, cet appel n'est pas respectueux de la forme prévue à l'article 413 du code foncier et domanial et l'a déclaré irrecevable suivant l'arrêt n°118/19 du 03 décembre 2019 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi en ce qu'il a déclaré irrecevable l'appel interjeté contre le jugement n°003/5ème CDPF du 18 mai 2017 du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi sur le fondement de l'article 413 ancien du code foncier et domanial qui avait prescrit l'appel par déclaration écrite comme unique forme d'appel, alors, que selon le moyen, la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice dispose en article 4 que : « *L'appel, l'opposition et le pourvoi en cassation sont formés par déclaration écrite ou orale adressée ou faite au greffe de la juridiction qui a rendu la décision attaquée* » et précise en son article 16 que : « *Les dispositions de l'article 4 de la présente loi sont de plein droit applicables dès son entrée en vigueur aux procédures pendantes devant les juridictions même si elles sont en état d'être jugées …* » ; que la procédure objet de l'arrêt d'irrecevabilité du 03 décembre 2019 étant pendante devant la cour de céans, les dispositions de la loi portant modernisation de la justice lui sont applicables ;

Qu'il revient à la Cour de céans d'apprécier la cause déférée devant elle en interrogeant la loi applicable au moment où elle statue, et non celle applicable au moment où la cour d'appel avait statué ;

Mais attendu qu'il est un principe de droit que, les lois de procédures, même si elles sont d'application immédiate ne s'appliquent pas aux situations définitivement réglées avant leur entrée en vigueur ;

Qu'en l'espèce, la loi sur la modernisation de la justice en ses articles 4 et 16 modifiés vise les procédures pendantes … en état d'être jugées ;

Que la procédure d'appel ayant abouti à l'arrêt attaqué devant la cour de céans, était sanctionnée par une décision avant l'entrée en vigueur de ladite loi, de sorte qu'elle ne peut plus être considérée comme une procédure pendante devant la cour d'appel et qu'on ne saurait reprocher à la cour d'appel de n'avoir pas appliqué une loi qui n'existait pas au moment où elle statuait ;

Que la juridiction de cassation, n'étant pas une juridiction de troisième degré, a exclusivement pour mission de contrôler la bonne application de la loi par les juridictions du fond à l'aune exclusive, de la loi en vigueur au moment où elles ont statué ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Bernard et Bruno MEDEWANOU ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Michèle CARRENA ADOSSOU et Vignon André SAGBO, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi huit avril deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :n**Saturnin Djidonou AFATON,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Michèle CARRENA ADOSSOU**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°040/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-87/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : KENNETH HERMAN WILSON, CHRISTIAN WILSON ET GILLES ADRIANO KPONTON CONTRE PATRICIA RODRIGUEZ ET ROBERT MONTCHO.

Droit foncier – Appel interjeté par déclaration verbale (Oui) – Irrecevabilité.

Est irrecevable, en vertu des dispositions de l'alinéa 1er de l'article 413 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, l'appel interjeté par déclaration verbale.

La Cour,

Vu l'acte n°002/20 du 03 mars 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Igor Cécil E. SACRAMENTO, conseil de Kenneth Herman WILSON, Christian WILSON et Gilles Adriano KPONTON, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 006/20 rendu le 17 février 2020 par la première chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq mars deux-mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°002/20 du 03 mars 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Igor Cécil E. SACRAMENTO, conseil de Kenneth Herman WILSON, Christian WILSON et Gilles Adriano KPONTON, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°006/20 rendu le 17 février 2020 par la première chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Qu'à l'examen, il apparaît que l'appel a été formé par déclaration verbale au greffe du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi en violation des dispositions de l'article 413 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 26 mai 2017 ;

Que le dossier a été communiqué au procureur général de la Cour suprême sans instruction préalable conformément aux dispositions de l'article 15 alinéas 1er et 2 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Que le procureur général a pris ses conclusions ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai de la loi ;
Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'alinéa 1er de l'article 413 de la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 26 mai 2017 « *l'appel, l'opposition et le pourvoi sont formés par déclaration écrite, par lettre postée ou recommandée avec demande d'avis de réception adressée au greffe de la juridiction qui a rendu la décision attaquée* » ;

Que dans le cas d'espèce, l'arrêt attaqué a relevé que l'appel contre le jugement n°001/3CDPF/17 rendu le 13 janvier 2017 entre les parties

litigantes, a été interjeté par maître Igor Cécil E. SACRAMENTO par déclaration verbale au greffe du tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi et constaté par procès-verbal n°002 du 20 janvier 2017 en violation des dispositions impératives ci-dessus rappelées ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Kenneth Herman WILSON, Christian WILSON et Gilles Adriano KPONTON.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Ismaël Anselme SANOUSSI, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-deux avril deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Pierre Nicolas BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Michèle CARRENA ADOSSOU **Vignon André SAGBO**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°041/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-103/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : ELIE ROMEO AGBOSSAGA REPRESENTANT LES HERITIERS DE FEUE KINTAN AZAGNANDJI CONTRE HERITIERS DE FEU PHILIPPE KINKPE REPRESENTES PAR ERIC A. KINKPE ET EUGENE ALONOMBA.

Droit foncier – Violation de la loi – Indivision – Vente d'un bien indivis – Mandat de coindivisaires – Défaut de contestation – Rejet.

Encourt rejet, s'agissant d'une vente de bien indivis, le moyen tiré de la violation des dispositions légales relatives à l'indivision, dès lors que les juges du fond se sont basés sur le mandat donné au vendeur par ses coindivisaires et sur l'absence de contestation de ces derniers.

La Cour,

Vu l'acte n°082/20 du 08 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Elie Roméo AGBOSSAGA représentant les héritiers de feue Kintan AZAGNANDJI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 086/20 rendu le 16 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq mars deux-mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte 82/20 du 08 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Elie Roméo AGBOSSAGA représentant les héritiers de feue Kintan AZAGNANDJI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°086/20 rendu le 16 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que suivant lettre n°0044/GCS du 06 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, Elie Roméo AGBOSSAGA a été invité à constituer conseil, à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire par l'organe de son conseil, son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 921, 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Alphonse ADANDEDJAN, conseil des défendeurs a par lettre en date à Cotonou du 11 janvier 2022, enregistrée au greffe de la Cour le 13 janvier 2022 sous le n°037/GCS, déclaré s'associer aux conclusions du procureur général près ladite cour ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 05 juin 2000 Kintan AZAGNANDJI a attrait par devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou Philippe KINKPE et Eugène ALONOMBA

pour s'entendre confirmer son droit de propriété sur la parcelle relevée à l'état des lieux sous le n°1729a du lotissement de Fidjrossè-Kpota ;

Que par trois (03) autres requêtes, Eugène ALONOMBA a, lui aussi saisi la même juridiction contre Kintan AZAGNANDJI, Jean AZAGNANDJI, Désiré AZAGNANDJI et Adjakponta AZAGNANDJI aux fins de confirmation de son droit de propriété et subséquemment ceux de ses acquéreurs sur les douze (12) parcelles sises à Fidjrossè-Kpota, lesquelles sont relevées à l'état des lieux sous les numéros 1717a, 1718a,1719a,1720a, 1722a, 1723a, 1728a, 1729a, 1730a, 1731a, 1740a et 1741a ;

Qu'après avoir procédé la jonction des différentes procédures, le tribunal saisi a, par jugement n°027/1CB/08 du 17 avril 2008, confirmé le droit de propriété de Eugène ALONOMBA et de ses acquéreurs sur les douze (12) parcelles en cause et celui de Philippe KINKPE sur la parcelle relevée à l'état des lieux sous le n°1729a du lotissement de Fidjrossè-Kpota ;

Que sur appel de Elie Roméo AGBOSSAGA représentant les héritiers de feue Kintan AZAGNANDJI, la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n°086/20 du 16 juin 2020 ;

Que c'est cet arrêt qui l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi par refus d'application

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi par refus d'application en ce qu'il a validé les ventes intervenues entre Dominique AZAGNANDJI, Norbert AZAGNANDJI et Eugène ALONOMBA, alors que, selon le moyen, il s'agit de biens indivis ; que la preuve du partage n'a pas été administrée ; que ces biens ne sauraient faire l'objet de vente par des co-indivisaires en dehors d'une décision judiciaire ;

Qu'en relevant que l'immeuble litigieux sis à Aïbatin est la propriété de Tacla AZAGNANDJI dont les demandeurs au pourvoi sont aussi des descendants et en confirmant les ventes de parcelles faites par quelques héritiers en l'absence d'un accord de tous ou d'une décision judiciaire, les juges d'appel ont violé les dispositions des articles 671, 672 et 673 du code des personnes et de la famille et 806 du code civil ;

Que leur décision encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les juges d'appel ont relevé à l'appui de leur décision qu'il ressort de l'analyse des pièces de la procédure notamment le document du 07 décembre 1985 intitulé "*mandat* », que Dominique AZAGNANDJI a agi en qualité de chef de la collectivité AZAGNANDJI ;

Qu'après la répartition des cent vingt parcelles sises à Aïbatin, les filles de Tacla AZAGNANDJI dont Kintan AZAGNANDJI, auteur des demandeurs au pourvoi encore vivante, ont reçu chacune onze (11) parcelles ;

Que par l'acte de vente sous seing privé intervenu le 14 juillet 1986, Dominique AZAGNANDJI et Norbert AZAGNANDJI ont autorisé Eugène ALONOMBA à faire muter en son nom les douze (12) parcelles dont celle en cause ;

Que ces opérations de vente ont été consenties sans contestation des filles de Tacla AZAGNANDJI, dont Kintan AZAGNANDJI ;

Que les juges d'appel n'ont pas violé les dispositions des articles 671, 672 et 673 du code des personnes et de la famille et 806 du code civil ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feue Kintan AZAGNANDJI représentés par Elie Roméo AGBOSSAGA.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Ismaël Anselme SANOUSSI, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-deux avril deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence

de : Pierre **Nicolas BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Michèle CARRENA ADOSSOU **Vignon André SAGBO**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°042/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-24/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : CYPRIEN TOLIDJI ET CESAR TOLIDJI CONTRE EUGENE GNANCADJA.

Procédure civile – Pourvoi en cassation – Moyen de cassation – Moyen nouveau – Irrecevabilité (Oui).

Est irrecevable, le moyen nouveau soulevé pour la première fois en cause de cassation, dès lors qu'il n'est pas d'ordre public.

La Cour,

Vu l'acte n°009 du 31 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Cyprien TOLIDJI et César TOLIDJI ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 21/20 rendu le 10 août 2020 par la première chambre de droit de propriété foncière de cette cour ; Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ; Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq mars deux-mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
Attendu que suivant l'acte n°009 du 31 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Cyprien et César TOLIDJI ont déclaré élever pourvoi

en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°21/20 rendu le 10 août 2020 par la première chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°1593/GCS du 05 mars 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif par l'organe d'un avocat, dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 921, 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Sèhouè du 20 juillet2018, Eugène D. GNANCADJA a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe d'Allada, d'une action en confirmation de droit de propriété sur un domaine de contenance d'un (01) hectare cinquante (50) centiares sis à Agaga, arrondissement de Sèhouè, commune de Toffo, querellé par Cyprien et César TOLIDJI ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement n°13/2ème CH DPF/19 du 20 mars 2019, par lequel la demande de confirmation de droit de propriété de Eugène D. GNANCADJA sur le domaine litigieux a été rejetée ;

Que sur appel de Eugène D. GNANCADJA, la première chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou a, par l'arrêt n°021/1ère CH-DPF/20 rendu le 10 août 2020, annulé le jugement, entrepris

puis, évoquant et statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de Eugène D. GNANCADJA sur la parcelle litigieuse ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique de cassation tiré de la violation de l'article 1599 du code civil

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions de l'article 1599 du code civil en ce qu'il a entériné la vente d'un bien indivis, alors que, selon le moyen, la vente d'un bien indivis est nulle et nul effet ;

Que l'immeuble objet de la vente est la propriété indivise des héritiers Marcellin, Dénis, Nicolas et Appolinaire TOLIDJI ;

Que la vente d'un bien indivis par un co-indivisaire et sans l'accord de tous les indivisaires est subordonnée à l'accomplissement de certaines formalités ; que la vente dont se prévaut Eugène D. GNANCADJA porte comme vendeur Marcellin TOLIDJI alors qu'aucun partage n'avait été effectué entre les héritiers ; que la sanction d'une telle vente est la nullité totale, parce qu'elle porte sur la chose d'autrui ;

Qu'ainsi, l'arrêt n°021/1ère CH-DPF/20 a méconnu les dispositions de l'article 1599 du code civil et encourt cassation de ce chef ;
Mais attendu qu'il ne résulte pas des pièces du dossier que le moyen tiré de la nullité de vente d'un immeuble indivis a été soulevé et contradictoirement débattu devant les juridictions du fond ;

Que soulevé en cause de cassation pour la première fois, il s'agit d'un moyen nouveau qui doit être déclaré irrecevable, dès lors qu'il n'est pas d'ordre public et qu'il ne résulte pas d'un fait dont la cour d'appel avait été mise à même d'avoir connaissance ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Cyprien et César TOLIDJI.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : Michèle **CARRENA ADOSSOU**, conseiller, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Ismaël Anselme SANOUSSI, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-deux mars deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Pierre Nicolas BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-Rapporteur, Le greffier,

Michèle CARRENA ADOSSOU **K. Appolinaire AFFEWE**

N°043/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-29/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : JULIEN TADEOU REPRESENTE PAR ALEXIS TADEOU CONTRE DIOCESE DE DASSA-ZOUME REPRESENTE PAR MATHIEU AMONLO.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Dénaturation des faits – Irrecevabilité.

Droit foncier – Violation de la loi par refus d'application – Valeur probante de la convention de vente - Occupation paisible, notoire et sans équivoque – Rejet (Oui).

Est irrecevable, le moyen tiré de la dénaturation des faits en ce qu'elle ne constitue pas un cas d'ouverture à cassation.

Les juges du fond ne sont pas reprochables du grief de la violation par refus d'application de la loi dès lors qu'ils ont retenu, pour confirmer le droit de propriété d'une partie, que la convention produite par celle-ci et dont la valeur probante est renforcée aussi bien par le décès de ses signataires que par une possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque.

La Cour,

Vu l'acte n°2020-021 du 25 juin 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel maître Gabriel Archange DOSSOU, conseil de Julien TADEOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 2020-010/CDPF1/CA-AB rendu le 24 juin 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq mars deux-mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;
Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte N°2020-021 du 25 juin 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Gabriel Archange DOSSOU, conseil de TADEOU Julien, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 2020-010/CDPF1/CA-AB rendu le 24 juin 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n° 2308 /GCS du 30 mars 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties qui ont versé leurs observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Dassa-Zoumè du 09 octobre 2012, le diocèse de Dassa-Zoumè représenté par Mathieu AMONLO a attrait Julien TADEOU par devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey statuant en matière civile de droit de propriété foncière aux fins de confirmation de son droit de propriété sur le domaine identifié par la lettre A sur le levé topographique dressé le 6 février par l'expert géomètre ,et objet de la convention de vente affirmée en date à Dassa-Zoumè du 29 novembre 1963, d'une superficie de 10ha 00a 50ca, sis à Vèdji arrondissement de KPINGNI, commune de Dassa- Zoumè ;

Que le tribunal saisi, a, par jugement n°136/15 4e F/B du 07 décembre 2015, confirmé le droit de propriété du diocèse de Dassa-Zoumè sur ledit domaine ;

Que sur appel de Alexis TADEOU, représentant son père Julien TADEOU, la première chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel d'Abomey a rendu le 24 juin 2020, l'arrêt confirmatif n°2020-010/CDPF1/CA-AB ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la dénaturation des faits

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué, d'avoir dénaturé les faits en ce qu'il a, pour confirmer le jugement entrepris énoncé : « *que le domaine objet du litige opposant les parties…, n'est couvert ni par un titre foncier, ni par un certificat de propriété foncière ;…. que le diocèse de Dassa-Zoumè qui dit avoir acquis le domaine en cause, verse aux débats, une convention de vente affirmée en date à Dassa-Zoumè du 29 novembre 1963,… que la valeur probante de cette convention affirmée à date certaine renforcée par le décès de ses signataires, ne saurait être remise en cause par des témoignages et autres présomptions qu'évoque TADEOU Julien pour dénier au Diocèse de Dassa-Zoumè son droit de propriété sur le domaine querellé* », alors que, selon le moyen, le fait que le diocèse de Dassa-Zoumè détienne une convention de vente affirmée portant sur le domaine litigieux ne signifie nullement qu'il en est d'office propriétaire, tant il est vrai que ce titre ne confère pas à son titulaire, de façon incontestable, le droit de propriété sur l'immeuble qui en est nanti ;

Qu'il ressort de l'article 381 du code foncier et domanial que « *la convention de vente revêtue de la formule de l'affirmation, comme celle*

qui en est dépourvue, constituent de simples présomptions de propriété qui peuvent être combattues par tous moyens » ;

Mais attendu que seule la dénaturation des faits n'est pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application des dispositions de l'article 32 du code foncier et domanial en ce qu'il a confirmé le jugement entrepris au motif que « cette preuve… est également renforcée par une possession…que ne peut contester l'appelant et qui ne peut se résoudre en une simple tolérance de sa part », alors que, selon le moyen, au sens des dispositions de l'article 32 du code foncier et domanial, l'occupation par suite de simple tolérance ne peut fonder la prescription ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel ont violé la loi par refus d'application et leur décision encourt cassation ;

Mais attendu que pour se déterminer, les juges d'appel ont retenu que le diocèse de Dassa-Zoumè a produit une convention de vente affirmée du 29 novembre 1963 dont la valeur probante est renforcée par le décès de ses signataires et par une possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque depuis de longues années… ;

Qu'en procédant comme ils l'ont fait, les juges d'appel ne sont pas reprochables de la violation de la loi par refus d'application ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Julien TADEOU représenté par Alexis TADEOU ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Michèle CARRENA ADOSSOU**, conseiller, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Ismaël Anselme SANOUSSI, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-deux avril deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Pierre Nicolas BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Michèle CARRENA ADOSSOU **Georges TOUMATOU**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°46/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-107/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 06 MAI 2022 ; AFFAIRE : COLLECTIVITE ADJOVI HOUNWANOU REPRESENTE PAR DAH ADJOVI HOUNWANOU MAHINOU GUINHOUKOUNTO CONTRE HERITIERS DE FEU PIERRE EDJEKPAN REPRESENTES PAR GUERIN MATHIEU EDJEKPAN.

Droit foncier – Violation de la loi – Application de la loi en vigueur au moment des faits – Cassation (Non).

Droit foncier – Violation de la loi – Absence d'indication du nom du représentant du ministère public – Cassation (Non).

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 761 du code des personnes et de la famille, dès lors que les juges du fond ont constaté que la vente du domaine litigieux de tenure coutumière a été réalisée bien avant la promulgation dudit code.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation des dispositions des articles 526 et 530 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, dès lors que l'absence de l'indication du nom du représentant du ministère public n'est pas prescrite à peine de nullité.

La Cour,

Vu les actes numéros 69/20 et 71/20 des 15 et 22 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels Dah ADJOVI HOUNWANOU Mahinou Guinhoukounto et son conseil, maître Sèmiyou-Deen MOUSTAPHA, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°080/20 rendu le 09 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;
Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi six mai deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes numéros 69/20 et 71/20 des 15 et 22 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Dah ADJOVI HOUNWANOU Mahinou Guinhoukounto et son conseil, maître Sèmiyou-Deen MOUSTAPHA, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°080/20 rendu le 09 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0051 et 0053/GCS du 06 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que maître Hélène KÊKÊ AHOLOU et la SCPA GAMA & Associés ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi n°69/20 du 15 juin 2020 a été élevé dans les forme et délai de la loi ;
Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Attendu que le pourvoi 71/20 du 22 juin 2020 quoique respectueux des forme et délai légaux, est irrecevable en raison du principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, suivant l'arrêt attaqué, que Pierre EDJEKPAN a acquis auprès de David DAHOUI suivant acte de vente du 20 janvier 1981, un domaine d'une superficie de dix (10) hectares et demi sis à Avlékété-Djèkindji, commune de Ouidah ;

Qu'au décès de son vendeur, la famille HOUNWANOU DAHOUI représentée par HOUNWANOU DAHOUI Mahinou et HOUNWANOU DAHOUI Zéphérin l'ont attrait par devant le tribunal de première instance de deuxième classe de Ouidah en contestation de la vente intervenue entre son vendeur et lui ;

Que la juridiction saisie a, par jugement n°024/AC-1999 du 24 mars 2009, confirmé le droit de propriété de Pierre EDJEKPAN sur le domaine querellé ;

Que la cour d'appel de Cotonou, statuant sur le mérite de l'appel interjeté par Mahinou DAHOUI HOUNWANOU, a rendu le 09 juin 2020 l'arrêt confirmatif n°080/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation des dispositions des articles 526 et 530 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 526 et 530 du code de procédure civile,

commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que « *nulle part dans ledit arrêt il n'est indiqué qu'il a été rendu au nom du peuple béninois pas plus le nom du représentant du Ministère Public n'y est précisé tel que l'exige l'article 526 sus indiqué* » alors que, selon le moyen, le défaut de ces mentions emporte vice de forme entachant la validité de l'arrêt ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'article 530 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, précise bien en son premier alinéa que « *ce qui est prescrit par les articles 522, 524, 526 en ce qui concerne la mention du nom des juges, … doit être observé à peine de nullité* » ; que donc seule la mention du nom des juges est prescrite à peine de nullité en ce qui concerne l'article 526 ;

Qu'en l'espèce, la mention du nom des juges figure à la première page de l'arrêt dans la rubrique composition de la Cour ;

Que s'agissant du nom du représentant du ministère public, l'article 526 prescrit qu'il soit indiqué dans la décision mais il ne s'agit pas d'une prescription à peine de nullité ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation des dispositions l'article 761 du code des personnes et de la famille

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 761 du code des personnes et de la famille en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Pierre EDJEKPAN sur le domaine de superficie d'environ dix (10) hectares et demi sis à Avlékété Djèkindji aux motifs que non seulement les nommés DAHOUI Pierre et DAHOUI Zéphirin étaient présents lors de l'établissement de la convention mais que Dah SIGNAHODE, Dah VIDEGLA, Dah AGBANGLANON, tous chefs de famille et surtout Dah ADJOVI Vincent, chef de la collectivité HOUNWANOU DAHOUI, ont donné leur consentement à la vente dudit domaine, alors que, selon le moyen, « *tout indivisaire qui entend céder à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de sa part dans les biens indivis ou dans l'un de ses biens, est tenu de notifier à ses co-indivisaires et au gérant, par acte extrajudiciaire, le prix et les conditions de la cession projetée* ;

Tout co-indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire qu'il exerce un droit de préemption aux prix et condition qui lui ont été notifiés ;

Est nulle toute cession consentie par un indivisaire à une personne étrangère à l'indivision en violation des prescriptions du présent article. L'action en nullité ne peut être exercée que par les co-indivisaires du cédant » ;

Qu'ayant procédé comme ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'en l'espèce, la vente du domaine litigieux a été réalisée le 20 janvier 1981, bien avant la promulgation du code des personnes et de la famille ;

Que « *la loi ne dispose que pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroactif* » ;

Qu'il est un principe de droit que la loi nouvelle ne peut remettre en cause une situation juridique régulièrement constituée sous l'empire d'une loi ancienne et dans le respect de celle-ci ;

Que le domaine litigieux est de tenure coutumière et la vente opérée régie par le droit coutumier du Dahomey ; que selon le coutumier du Dahomey pour être régulière, la vente doit être opérée par le chef de la collectivité familiale après autorisation du conseil de famille ; que Pierre EDJEKPAN a acquis le domaine litigieux auprès de la collectivité HOUNWANOU DAHOUI avec l'accord des chefs de famille représentants les différentes branches composant la collectivité ADJOVI y compris l'accord de Dah Vincent ADJOVI, chef de la collectivité ;

Que cette vente est parfaite au regard du coutumier du Dahomey en vigueur au moment des faits et que c'est à bon droit que les juges du fond ont confirmé le droit de propriété du défendeur ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le troisième moyen tiré de la violation de l'article 763 du code des personnes et de la famille</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 763 du code des personnes et de la famille en ce que pour confirmer le droit de propriété de Pierre EDJEKPAN sur le domaine

successoral indivis acquis auprès de DAHOUI David, la cour d'appel a jugé que la vente en cause est opposable aux autres co-indivisaires alors que, selon le moyen, « *toute cession par un indivisaire, soit à un co-indivisaire, soit à une personne étrangère à l'indivision doit pour être opposable aux autres co-indivisaires et au gérant, leur être signifiée ou être acceptée par eux* » ; que pour avoir validé la vente opérée par DAHOUI David alors même qu'il ne l'a pas signifié à ses co-indivisaires ou que ceux-ci ne l'ont pas accepté, l'arrêt de la cour d'appel encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'en énonçant dans leur motivation que « *par ailleurs qu'il apparaît que la convention de vente en date du 20 janvier 1981 a été signée non seulement par David DAHOUI mais par Dah SIGNAHODE, Dah AGBANGLANON et Vidégla ADJOVI, les autres chefs de familles de la collectivité HOUNWANOU contrairement aux déclarations de l'appelant* ;

Qu'il résulte de ces éléments que le domaine en cause a été régulièrement acquis par Pierre EDJEKPAN auprès de David DAHOUI et sur le consentement des autres membres de la collectivité ADJOVI HOUNWANOU » ;

Que les juges de la cour d'appel de Cotonou ne sont pas reprochables du grief de la violation de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le quatrième moyen tiré de la violation de la loi</u>

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi en ce qu'il a validé une vente décidée par un seul co-indivisaire en l'absence d'une décision du conseil de famille, alors que, selon le moyen, « *la vente d'un immeuble coutumier requiert obligatoirement le consentement du conseil de famille dès lors que le caractère indivis du bien est acquis, le droit coutumier consacrant le caractère collectif de la propriété foncière et rendant indispensable, nécessaire et obligatoire la décision du conseil de famille avant tout acte de disposition des terres appartenant à plusieurs personnes* » ;

Qu'ayant décidé ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que ce moyen tend à déférer à la haute Juridiction les faits souverainement appréciés par la juridiction du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

En la forme ;

Déclare irrecevable le pourvoi n°71/20 du 22 juin 2020 formé par Dah ADJOVI HOUNWANOU Mahinou Guinhoukounto ;

Reçoit le pourvoi n°69/20 du 15 juin 2020 introduit par maître Sèmiyou-Deen MOUSTAPHA pour le compte de la collectivité ADJOVI HOUNWANOU.

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de la collectivité ADJOVI HOUNWANOU représentée par Dah ADJOVI HOUNWANOU Mahinou Guinhoukounto ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi six mai deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : **Saturnin Djidonou AFATON,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Vignon André SAGBO**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°48/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-60/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 06 MAI 2022 ; AFFAIRE : COSSI CELESTIN AGBANGLANON CONTRE ANTOINE HOUNKPE.

Droit foncier – Excès de pouvoir des juges (Non) – Appréciation souveraine des faits et preuves (Oui) – Irrecevabilité.

Droit foncier – Violation du principe d'égalité de traitement des parties au procès – Défaut de caractérisation – Irrecevabilité.

Droit foncier – Violation de la loi – Objet du litige – Examen des pièces du dossier – Convention de vente – Irrecevabilité.

Droit foncier – Violation de la loi par fausse qualification des faits (Non) – Appréciation souveraine des faits (Oui) – Irrecevabilité.

Est irrecevable, le moyen tiré de l'excès de pouvoir des juges du fond dès lors que ceux-ci ont fait une appréciation souveraine des faits et des preuves exhibées par les parties.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation du principe de l'égalité de traitement des parties au procès dès lors qu'il ne caractérise pas en quoi cette rupture d'égalité a consisté.

Ne s'écartent pas de l'objet de leur saisine, les juges du fond qui examinent chacune des conditions de vente immobilière versées au dossier pour en vérifier l'authenticité.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi par fausse qualification des faits, dès lors que les juges du fond ont fait une appréciation souveraine des faits.

La Cour,

Vu l'acte n°57/21 du 22 février 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Cossi Célestin AGBANGLANON a déclaré élever pourvoi en cassation contre toutes les dispositions de l'arrêt n°015/1CH-DPF-21 rendu le 16 février 2021 par la première chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi six mai deux mil vingt-deux, le conseiller **Goudjo Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°57/21 du 22 février 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Cossi Célestin AGBANGLANON a déclaré élever pourvoi en cassation contre toutes les dispositions de l'arrêt n°015/1CH-DPF-21 rendu le 16 février 2021 par la première chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 4770/GCS et 4771/GCS du 28 juin 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que par lettre en date à Cotonou du 28 mars 2022, le cabinet des frères DOSSOU et AÏHOU a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Ouidah du 25 juin 2001, Antoine HOUNKPE a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Ouidah d'une action en confirmation de droit de propriété contre Célestin Cossi AGBANGLANON ;
Que le tribunal saisi a, suivant jugement contradictoire n°28/AC_1-08 du 22 septembre 2008, entre autres, confirmé le droit de propriété de Antoine HOUNKPE sur le domaine litigieux d'une superficie de 02 hectares ;

Que sur appel, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°015/1CH-DPF-21 rendu le 16 février 2021, confirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de l'excès de pouvoir des juges du fond

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué l'excès de pouvoir des juges du fond en ce qu'ils ont écarté des débats les trois conventions de vente produites par Célestin Cossi AGBANGLANON au point même de les déclarer nulles et de nuls effets, alors que, selon le moyen, et de jurisprudence constante, les actes sous seing privé comme c'est le cas en l'espèce, ne sont soumis pour leur validité à aucune autre condition de forme que la signature de ceux qui s'obligent ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, alors même que l'authenticité et la validité des conventions n'ont jamais été remises en cause au moyen d'une procédure en faux, les juges d'appel ont commis un excès de pouvoir et exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que dans l'appréciation souveraine des faits et des preuves exhibées par les parties, les juges du fond sont seuls habilités à décider de retenir ou d'écarter telle ou telle pièce produite par les parties au soutien de leurs prétentions et à décider que certaines ne sont pas indispensables à forger leur religion ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par refus d'application en ce que, pour rejeter la demande de vérification des signatures, les juges d'appel ont retenu que « *AGBANGLANON Célestin, AGBANGLAGNON Cosme Patrice et trois autres ne mettent pas la cour de céans en état de statuer convenablement sur leur incident de vérification d'écriture* », alors que, selon le moyen, en scrutant lesdites conventions de vente, il est aisé de constater qu'elles contiennent les mentions dont s'agit ;

Que c'est à tort que les juges du fond se sont refusé à procéder à la comparaison des signatures ainsi que prévue par la loi et qu'ils exposent de ce chef leur décision à cassation ;

Mais attendu que dans son développement, le moyen n'indique pas la loi dont la violation par refus d'application est alléguée ;

Qu'il tend plutôt à remettre en discussion devant la haute Juridiction les éléments de fait souverainement appréciés par les juges du fond ;

Qu'il est irrecevable ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation du principe de l'égalité des citoyens devant la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé le principe de l'égalité des citoyens devant la loi et d'avoir accordé un traitement inégalitaire aux parties litigantes, en ce que, les juges du fond ont, d'une part, écarté des débats les conventions de ventes produites par les

héritiers de Codjo AGBANGLANON et d'autre part, confirmé le droit de propriété de Antoine HOUNKPE sur la base de sa convention de vente en date du 06 septembre 1977 apparemment nulle parce que ne contenant ni la situation géographique, ni les superficies, ni les limitrophes du domaine vendu pendant que lesdites mentions sont prescrites à peine de nullité ;
Que par ailleurs, les juges d'appel ont préféré retenir le témoignage des héritiers minoritaires au détriment des héritiers majoritaires ;

Que leur décision encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les demandeurs, dans le développement du moyen ne caractérisent pas en quoi a consisté l'inégalité ou la rupture d'égalité dans le traitement des parties au procès ;

Qu'à l'analyse, le moyen tend plutôt à remettre en débat devant la haute Juridiction des éléments de fait et de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Qu'il est irrecevable ;

Sur le quatrième moyen tiré de la violation de la loi par fausse application

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par fausse application en ce qu'il a statué ultra petita sur l'appréciation de l'authenticité et de la validité des pièces versées au dossier par le demandeur au pourvoi, alors que, selon le moyen, les dispositions des articles 5 et 6 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes prévoient que l'objet du litige est déterminé par les prétentions des parties contenues dans l'acte introductif d'instance et les observations ou conclusions en défense ;

Que le juge est tenu de se prononcer sur tout ce qui est demandé et uniquement sur ce qui est demandé ;

Que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque les juges d'appel sont sortis du cadre de leur saisine pour se prononcer sur la validité et l'authenticité de toutes les conventions de vente versées au dossier uniquement pour une comparaison de signatures ;

Que leur décision encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que c'est sans s'écarter de l'objet de leur saisine que les juges d'appel ont examiné les conventions de vente dont s'agit pour aboutir à en retenir l'une et constater que les autres ne sont pas authentiques ;

Que ce faisant, ils ont procédé à une bonne application de la loi et ne sont pas reprochables du grief articulé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le cinquième moyen tiré de la violation de la loi par fausse qualification des faits

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par fausse qualification des faits, en ce qu'il a, pour rejeter la procédure de faux incident et confirmé le droit de propriété de Antoine HOUNKPE sur la parcelle litigieuse, dit « *que les appelants ont produit comme pièce de comparaison de signature, trois conventions de vente dont deux sans date et la troisième en date du 24 juin 1979* », alors que, selon le moyen, toutes les trois conventions produites sont datées, la première du 14 novembre 1976, la deuxième du 24 juin 1979 et la troisième du 14 septembre 1983 ;

Que la cour d'appel a préféré retenir la convention produite par le défendeur au pourvoi alors même que la validité ou l'authenticité de celle-ci est contestée ;

Que pour lui faire bénéficier de la prescription de l'article 30 du code foncier et domanial, l'arrêt dont pourvoi mentionne que : « *HOUNKPE Antoine a acquis son domaine le 06 septembre 1977 de Codjo AGBANGLANON qui est décédé en 1994, alors que, selon le moyen, c'est en 2001 que l'appelant a commencé par élever des contestations relativement au droit de propriété de l'intimé, soit plus de vingt (20) ans de jouissance et d'occupation paisibles et non interrompues du domaine* » ;

Que cependant, Codjo AGBANGLANON n'est pas décédé en 1994 mais plutôt en 1984 comme en témoigne son acte de décès ;
Que la cour d'appel a manifestement fait une mauvaise interprétation des faits et que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que le moyen ne présente à juger que les éléments de fait souverainement appréciés par les juges du fond ;

Qu'il est irrecevable ;

Sur le sixième moyen tiré de la contradiction de motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la contradiction de motifs, en ce qu'à la page 12, il y est mentionné : « *que dans le cas d'espèce, le droit dont se prévaut Antoine HOUNKPE et fondé sur la convention de vente dont l'original lui a été arraché par AGBANGLANON Célestin qui l'a ensuite violenté avant de le faire garder à vue au commissariat*. » et à la page 15 que « *…. HOUNKPE Antoine a acquis son domaine le 06 septembre 1977 de Codjo AGBANGLANON qui est décédé en 1994, alors que c'est en 2001 que l'appelant a commencé par élever des contestations relativement au droit de propriété de l'intimé, soit plus de vingt (20) années de jouissance et d'occupation paisibles et non interrompues du domaine* » ;

Que ces deux constatations sont contradictoires et s'annihilent puisque l'une admet qu'il y a eu violence entre les parties à propos du domaine litigieux alors que l'autre parle de jouissance et d'occupation paisibles ;

Que l'arrêt, du fait de cette contradiction, encourt cassation ;
Mais attendu que le même arrêt indique par ailleurs que depuis l'acquisition de la parcelle en 1977, l'occupation et la jouissance ont été paisibles jusqu'en 2001 où surgirent des troubles multiformes dont la confiscation de l'original de la convention de vente et les interpellations policières.

Qu'en l'état de ces constatations et énonciations, l'arrêt attaqué n'est pas reprochable de contradiction de motifs ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Cossi Célestin AGBANGLANON ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire,

PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi six mai deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Goudjo Georges TOUMATOU**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°49/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-94/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 10 JUIN 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU HOUSSOUGA OUSSA ET HERITIERS DE FEU DANIEL OUSSA REPRESENTES PAR CELESTIN OUSSA CONTRE THEOPHILE OUSSA.

Droit foncier – Violation de la loi (Non) – Appréciation souveraine des faits par les juges du fond – Irrecevabilité.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi tendant à faire réexaminer par le juge de cassation, les faits souverainement appréciés par les juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n°067/20 du 11 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Hippolyte YEDE, conseil des héritiers de feu Houssouga OUSSA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°076/20 rendu le 02 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi dix juin deux mil vingt-deux, le conseiller **Goudjo Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°067/20 du 11 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Hippolyte YEDE, conseil des héritiers de feu Houssouga OUSSA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°076/20 rendu le 02 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°0026/GCS du 05 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le conseil des demandeurs au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;

Que par lettre n°2593/GCS du 08 avril 2021 du greffe de la Cour suprême, reçue à son cabinet le 12 avril 2021, maître Zakari BABA BODY, conseil du défendeur, a été invité à produire son mémoire en défense dans le délai de deux (02) mois conformément aux dispositions de l'article 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que par lettre n°5006/GCS du 02 juillet 2021 du même greffe, reçue à son cabinet le 05 juillet 2021, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée au conseil du défendeur aux mêmes fins, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées au conseil des demandeurs au pourvoi pour produire ses observations ;

Que par lettre en date à Cotonou du 30 mars 2022, maître Hippolyte YEDE a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 14 mars 2005, Théophile OUSSA a saisi le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo d'une action en confirmation de son droit de propriété sur un terrain sis au PK 16 route de Porto-Novo contre les héritiers de feu Houssouga OUSSA représentés par Daniel OUSSA ;

Que par jugement n°182/1C/09 rendu le 28 décembre 2009, le tribunal saisi a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Théophile OUSSA sur la parcelle sise à Djeffa, arrondissement d'Ekpè relevée à l'état des lieux sous le n°551 ;

Que sur appel des héritiers de feu Houssouga OUSSA, la cour d'appel de Cotonou a, le 02 juin 2020, rendu l'arrêt confirmatif n°076/20 ;
Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions des articles 1599 du code civil et 8 et suivants du code foncier et domanial en ce qu'il a confirmé le jugement entrepris et déclaré Théophile OUSSA propriétaire de la parcelle querellée, alors que, selon le moyen, l'article 1599 du code civil dispose : « *la vente de la chose d'autrui est nulle ; elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à autrui* » ; que Théophile OUSSA n'a jamais acquis la parcelle litigieuse auprès de Houssouga OUSSA ; que Théophile OUSSA n'est pas propriétaire de la parcelle en cause et

qu’en conséquence, la vente intervenue entre Salim BALBAKI et lui est nulle ;

Que de son vivant, Houssouga OUSSA a autorisé son neveu Théophile OUSSA à faire des cultures sur ses terres moyennant une part des récoltes à chaque fin de saison en contrepartie et à titre de loyers ; que curieusement pendant les travaux de lotissement et de recasement, il a réussi à se faire attribuer les lots numéros 548 et 551 issus du lotissement et du recasement de la parcelle qu’il a prise à bail auprès de Houssouga OUSSA ;

Que les héritiers de feu Daniel OUSSA ont acquis la propriété de la parcelle en cause par voie de succession ;

Qu’à la cour d’appel, aucun débat n’a eu lieu afin que les demandeurs au pourvoi formulent leurs griefs contre le jugement entrepris ;

Mais attendu que sous le grief non fondé de violation de la loi, le moyen tend en réalité à faire réexaminer par la haute Juridiction, les faits souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Houssouga OUSSA.
Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu’aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d’appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Goudjo Georges TOUMATOU et Marie-Josée Nougbognon PATHINVOH, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi dix juin deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Goudjo Georges TOUMATOU**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°50/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-99/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 10 JUIN 2022 ; AFFAIRE : GABIN LATOUNDE ARO CONTRE GANIOU LANIYAN REPRESENTANT L'ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT D'IFANGNI (ADELI).

Droit foncier – Défaut de base légale – Accord sur l'immeuble et le prix – Vente parfaite – Rejet.

Justifient légalement leur décision, les juges du fond qui ont constaté que les vendeurs ont cédé à l'acheteur le domaine spécifié au prix convenu et retenu que la vente intervenue entre ceux-ci est, dès lors parfaite.

La Cour,

Vu l'acte n°74/20 du 1er juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Sadikou Ayo ALAO, conseil de Gabin Latoundé ARO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°082/20 rendu le 09 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi dix juin deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
Attendu que suivant l'acte n°74/20 du 1er juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Sadikou Ayo ALAO, conseil de Gabin Latoundé ARO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°082/20 rendu le 09 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°0136/GCS du 07 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seule la société civile professionnelle d'avocats AHOUNOU et CHADARE, conseil du défendeur a, par correspondance en date à Cotonou du 04 avril 2022, versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 14 mars 2010, Gabin Latoundé ARO a saisi le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo d'une action en revendication de son droit de propriété sur un domaine de terrain de contenance de 05 ha 32 a 86 ca sis au quartier Gbèdji, arrondissement d'Igolo, commune d'Ifangni, contre l'Association de Développement local d'Ifangni (ADELI) représentée par Ganiou LANIYAN ;

Que par jugement n°21/1C/11 rendu le 21 juillet 2011, la juridiction saisie, après avoir constaté, entre autres, « *que monsieur Gabin Latoundé ARO est propriétaire du domaine de terrain de contenance superficielle de 05 ha 32 a 86 ca sis au quartier Gbèdji à Igolo pour l'avoir acquis auprès des héritiers de feu KEKE ADJIGNON ; que ces derniers ont vendu la même parcelle de terrain à l'Association de Développement Local d'Ifangni (ADELI)*» et « *dit que la seconde vente au profit de ADELI est nulle et de nul effet car portant sur un bien d'autrui* » a confirmé le droit de propriété de Gabin Latoundé ARO sur ledit domaine et ordonné l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Que Ganiou LANIYAN a interjeté appel de la décision rendue et obtenu, par ordonnance du 03 novembre 2011 du premier président de la cour d'appel de Cotonou, l'autorisation d'assigner en défense à exécution provisoire ; que par arrêt n°032/2012 du 26 juillet 2012, la chambre civile moderne de la cour d'appel saisie, a rejeté la demande de défense à exécution provisoire ;

Que statuant sur le mérite de l'appel interjeté par Ganiou LANIYAN, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°20/13 du 27 août 2013, infirmé le jugement querellé, puis évoquant et statuant à nouveau, a annulé la convention de vente du 16 janvier 2005 délivrée à Gabin Latoundé ARO par les héritiers de feu ADJIGNON KEKE, confirmé le droit de propriété de l'association pour le développement local d'Ifangni (ADELI) représentée par Ganiou LANIYAN ;

Que maître Sadikou Ayo ALAO, conseil de Gabin Latoundé ARO, a élevé pourvoi en cassation contre l'arrêt entrepris ;

Que la haute Juridiction saisie a rendu le 11 mai 2018 l'arrêt n°2014-11/CJ-CT par lequel elle a cassé et annulé en toutes ses dispositions, l'arrêt n°20/13 rendu le 27 août 2013 par la chambre de droit traditionnel de la cour d'appel de Cotonou puis renvoyé les parties devant la même cour autrement composée ;

Que la cour de renvoi a, par arrêt n°082/20 du 09 juin 2020, infirmé en toutes ses dispositions le jugement n°21/1C/11 du 21 juillet 2011 du tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo, puis évoquant et statuant à nouveau, a annulé la convention de vente en date du 16 janvier 2005 établie au profit de Gabin Latoundé ARO ; déclaré irrecevable la demande de Gabin Latoundé ARO tendant à la condamnation de l'association pour le développement local d'Ifangni (ADELI) au paiement de dommages-intérêts et confirmé le droit de propriété de celle-ci sur le domaine querellé ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin en ce que les juges d'appel ont à tort fondé leur argumentation sur la convention de vente en date du 16 janvier 2005 frauduleusement délivrée à ADELI et postérieurement à celle détenue par Gabin Latoundé ARO et délivrée par les mêmes vendeurs, alors que, selon le moyen, en annulant dans le dispositif de l'arrêt entrepris la convention de vente délivrée à Gabin Latoundé ARO pour faire droit à celle dont se prévaut l'association pour le développement local d'Ifangni (ADELI) , laquelle est entachée de faux, les juges d'appel ont donné leur onction à la vente de la chose d'autrui ;

Qu'au demeurant, un tel dispositif viole l'article 493 de la loi précitée sanctionnant le stellionat *;*

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que sous le grief de la violation de la loi, le moyen tend en réalité à faire réexaminer par la haute Juridiction, les faits souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le second moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale en ce que la cour d'appel de Cotonou a mentionné dans sa motivation « *qu'en l'espèce, par décharge en date du 1er décembre 2004, ADELI a acquis le domaine querellé, de contenance superficielle de 5ha 32 a 86 ca … qu'en outre, ADELI a versé au dossier judiciaire une convention de vente affirmée en date du 16 janvier 2005 ; qu'au regard de ces constances, il y a lieu de dire que c'est à tort que le premier juge a confirmé le droit de propriété de Gabin Latoundé ARO et d'infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions* », alors que, selon le moyen, après le paiement du premier versement de vingt millions (20 000 000) F CFA par chèque en date du 29 novembre 2004, c'est à Gabin Latoundé ARO que le vendeur KEKE ADJIGNON Tito Benjamin a délivré la décharge du 1er décembre 2004 antérieure à celle de la convention de vente en date du 16 janvier 2005 également établie en son nom ;

Que c'est après la révolte de l'association de développement, que les vendeurs KEKE ADJIGNON ont délivré une convention à l'association après en avoir délivré une première à Gabin Latoundé ARO ;
Que cette convention de vente délivrée dans ces conditions est entachée de faux ;

Que l'acte de vente dont se prévaut l'ADELI est nul et ne peut produire aucun effet ;

Que l'arrêt attaqué trouve sa base juridique dans la validation erronée d'une convention de vente entachée de faux en date du 16 janvier 2005 dont se prévaut l'ADELI ;

Qu'en procédant comme ils l'ont fait, les juges d'appel n'ont pas donné une base légale à leur décision ;

Mais attendu que l'arrêt dont pourvoi énonce :

« *Qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier notamment de la décharge en date du 1er décembre 2004 que les héritiers de feu ADJIGNON KEKE (…) reconnaissent avoir pris des mains de monsieur ARO Gabin Latoundé, Directeur général du Parc Autos, une somme de vingt millions (20 000 000) francs pour un terrain sis au quartier Gbèdji*

(Igolo) arrondissement d'Ifangni demandé par l'association de développement d'Igolo (…) ;

Qu'il s'infère d'une part, que les héritiers ADJIGNON KEKE ont cédé à ADELI représentée par Gabin Latoundé ARO, un domaine sis au quartier Gbèdji dans l'arrondissement d'Igolo, de contenance superficielle de 05 ha 32 a 86 ca au prix convenu de trente millions (30 000 000) F CFA ;

Que d'autre part, une avance de vingt millions (20 000 000) F CFA a été perçue par les héritiers de feu ADJIGNON KEKE ;

Que conformément aux dispositions des articles 1582 et 1583 du code civil, de manière définitive, les héritiers ADJIGNON KEKE ont cédé à l'association ADELI, le domaine ainsi spécifié et au prix convenu dans la décharge du 1er décembre 2004 ;

Que l'acte de vente formalisé plus tard ne vient que consolider l'accord antérieurement intervenu entre les parties contractantes ;
Que dès lors, la vente intervenue entre les héritiers de feu ADJIGNON KEKE et l'ADELI est parfaite et opère transfert de propriété au profit de cette dernière » ;

Qu'à travers ces constatations de fait et énonciations, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Gabin Latoundé ARO ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Goudjo Georges TOUMATOU et Marie-Josée Nougbognon PATHINVOH, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi dix juin deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier,

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°51/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-45/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 10 JUIN 2022 ; AFFAIRE : ETIENNE NAMBOUA CONTRE IMOROU SOUROKOU REPRESENTE PAR YAYA SOUROKOU.

Droit foncier – Violation des règles de procédure relative à la chose jugée (Non) – Effets du jugement de déguerpissement à l'endroit des ayants droit de la personne concernée (acquéreurs) – Cassation (Non).

Droit foncier – Violation des règles relatives à la prescription en matière civile (Non) – Interruption du délai de prescription par la demande en justice (Oui) – Cassation (Non).

Droit foncier – Violation de la loi (Non) – Renvoi à un jugement précédent ayant statué sur le moyen soulevé (Oui) – Cassation (Non).

Droit foncier – Violation de la loi (Non) – Non indication du texte dont violation est alléguée (Oui) – Irrecevabilité.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation des règles de procédure relatives à la chose jugée, dès lors que le jugement de déguerpissement passé en force de chose jugée produit des effets à l'endroit des ayants-droit de la personne concernée (acquéreurs), sans qu'il soit besoin qu'ils aient tous été parties au procès.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation des règles relatives à la prescription en matière civile, dès lors qu'au sens de l'article 36 du code foncier et domanial, la demande en justice ou toute autre contestation portée devant une autorité ou juridiction, même incompétente, interrompt le délai de prescription.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de la loi, dès lors que le jugement rendu par le juge du fond renvoie à un précédent jugement qui a déjà statué sur le moyen soulevé.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi, dès lors que le moyen ne précise pas le texte dont la violation est alléguée.

La Cour,

Vu l'acte n°17/20 du 18 septembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Parakou par lequel maître Louis FIDEGNON, conseil de Etienne

NAMBOUA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°33/2CFD/2020 rendu le 28 août 2020 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi dix juin deux mil vingt-deux, le conseiller **Goudjo Georges TOUMATOU** en son rapport ;
Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°17/20 du 18 septembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Parakou, maître Louis FIDEGNON, conseil de Etienne NAMBOUA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°33/2CFD/2020 rendu le 28 août 2020 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Que par lettre n°2328 /GCS du 1er avril 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance

et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1 et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite ;

Que les mémoires ampliatif et en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Louis FIDEGNON a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Parakou du 28 novembre 2010, Etienne NAMBOUA a saisi le tribunal de première instance de première classe de Parakou statuant en matière civile de droit de propriété foncière d'une demande en confirmation de son droit de propriété sur un domaine sis à Gorobani ;

Que le tribunal saisi a, par jugement n°072/1DPF/17 du 15 novembre 2017, constaté que le jugement n°031/99 du 1er juillet 1999 a définitivement tranché le différend relatif à la revendication de droit de propriété né entre Soulé ALPHA et Imorou SOUROKOU en confirmant le droit de propriété de ce dernier sur le domaine en cause ; constaté en outre que Etienne NAMBOUA exprime ses prétentions sur des parcelles comprises dans ce même domaine qu'il a acquis auprès de Soulé ALPHA ; débouté en conséquence Etienne NAMBOUA de sa demande en confirmation de son droit de propriété sur les parcelles « u » et « t » ;

Que sur appel de Etienne NAMBOUA, la chambre civile de droit foncier et domanial de la cour d'appel de Parakou a rendu, le 28 août 2020, l'arrêt confirmatif n°33/2CFD/2020 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

SUR LE PREMIER MOYEN TIRE DE LA VIOLATION DE LA LOI EN DEUX BRANCHES

Première branche : Violation des règles de procédure relative à la chose jugée

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des règles de procédure relative à la chose jugée en ce qu'il a retenu que le jugement n°031/99 du 1er juillet 1999 du tribunal de première instance de Parakou a acquis autorité de chose jugée contre Etienne NAMBOUA, alors que, selon la branche du moyen, il est incontestable que Etienne NAMBOUA n'a pas été partie au procès ayant opposé Imorou SOUROKOU à Soulé ALPHA et consorts ;

Mais attendu que le jugement n°31/99 du 1er juillet 1999, passé en force de chose jugée ayant, entre autres, ordonné le déguerpissement des lieux de Soulé ALPHA tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef, produit nécessairement des effets à l'endroit de son acquéreur Etienne NAMBOUA, sans qu'il soit besoin que celui-ci ait été partie au procès ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

Seconde branche : Violation des règles relatives à la prescription en matière civile

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, la violation des règles relatives à la prescription civile en ce qu'il a rejeté la prescription soulevée par Etienne NAMBOUA au motif que son occupation du domaine ne l'est pas du chef de Imorou SOUROKOU mais de Soulé ALPHA qui a perdu tout droit sur ledit domaine, et qu'il ne peut prouver que Imorou SOUROKOU avait connaissance de son occupation de la portion de terre et s'est refusé à le lui réclamer, alors que, selon la branche du moyen, entre le 10 mars 1987, date de la convention de vente entre Soulé YACOUBOU et Etienne NAMBOUA et le 1er juillet 1999, date du jugement n°031/99 ayant opposé Soulé ALPHA à Imorou

SOUROKOU, Etienne NAMBOUA jouissait déjà de douze (12) années d'occupation du domaine de 56 a 59 ca sans que Imorou SOUROKOU ne soit intervenu pour lui contester la propriété ; qu'entre la date de sa convention de vente du 10 mars 1987, les formalités administratives de consolidation du domaine à l'Institut Géographique National (IGN) et autres, la date de la requête de Imorou SOUROKOU contre Soulé ALPHA et consorts et la date du jugement du 1er juillet 1999, il s'est écoulé un délai de dix-sept (17) ans de jouissance paisible du domaine ;

Qu'entre le 10 mars 1987, date de la convention de vente de Soulé YACOUBOU et lui et le 14 avril 2005, date du lotissement du domaine querellé, il s'est écoulé dix-huit (18) années d'occupation paisible et notoire ;

Qu'entre le 10 mars 1987, date de la convention de vente et la procédure de saisine du tribunal de Parakou par requête en date du 20 novembre 2010 ayant abouti au jugement n°72/1DPF/17 du 15 novembre 2017, il s'est écoulé vingt-trois (23) années pendant lesquelles aucune action judiciaire n'a été initiée entre les parties litigantes que sont Etienne NAMBOUA et Imorou SOUROKOU ;

Mais attendu qu'au sens de l'articles 36 du code foncier et domanial, la demande en justice ou toute autre contestation portée devant une autorité ou juridiction, même incompétente, interrompt le délai de prescription ;

Que l'article 377 alinéa 2 du même code précise que la décision de justice passée en force de chose jugée produit des effets non seulement entre les parties au procès, mais également à l'égard des ayants droit et des ayants cause de celles-ci ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

SUR LE SECOND MOYEN TIRE DE LA VIOLATION DE LA LOI EN DEUX BRANCHES

Première branche : Violation de l'article 414 alinéa 1 de la loi n°2017-15 du 10 août 2017

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de l'article 414 alinéa 1 de la loi n°2017-15 du 10 août 2017, en ce qu'il ne comporte pas, outre les mentions classiques, l'identité des limitrophes ainsi que toutes autres précisions permettant de faciliter l'identification (numéro

parcellaire) de l'immeuble litigieux, alors que, selon la branche du moyen, le demandeur au pourvoi avait sollicité de la cour d'appel de Parakou la confirmation de son droit de propriété sur le domaine de 56 a 59 ca tel que reconnu par les services de l'Institut Géographique National et de la mairie de Parakou, et limité au nord par Marcellin G. DOBOLI et Pierre BONI, au sud par la voie de Djougou axe Parakou, à l'est par Clément IDOKOU;

Mais attendu que les juges du fond ont exactement rejeté la demande de confirmation de droit de propriété de Etienne NAMBOUA sur le fondement de l'autorité de chose jugée et renvoyé à un précédent jugement qui a indiqué l'identité des limitrophes ainsi que toutes les autres précisions permettant de faciliter l'identification (numéro parcellaire) de l'immeuble litigieux ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

Seconde branche : Violation de la loi en ce que l'attribution des 10 ha au sieur Imorou SOUROKOU par le jugement n°031/99 du 1er juillet 1999 et l'arrêt n°033/2CFD/2020 du 28 août 2020 est un fait de prince

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi en ce qu'il a attribué 10 ha à Imorou SOUROKOU en se réfugiant derrière le déni de justice pour rejeter sa demande d'expertise, alors que, selon la branche du moyen, il n'était pas demandé au juge d'appel de vérifier s'il y a une expertise judiciaire qui justifiait l'attribution des dix (10) hectares à Imorou SOUROKOU mais plutôt d'ordonner si le domaine tel que limité dans le jugement du tribunal de Parakou couvrait une superficie de 10 hectares et s'il comprenait le domaine de Etienne NAMBOUA ;

Mais attendu qu'au sens de l'article 52 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, à peine d'être déclaré d'office irrecevable, un moyen ou un élément doit préciser le texte dont la violation est invoquée ;

Qu'en l'espèce, la seconde branche du moyen ne précise pas le texte dont la violation est alléguée ;

Qu'il convient de déclarer le moyen irrecevable en cette branche ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;
Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Etienne NAMBOUA ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Parakou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Goudjo Georges TOUMATOU et Marie-Josée Nougbognon PATHINVOH, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi dix juin deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Goudjo georges TOUMATOU**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°052/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-73/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 24 JUIN 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU ADIHOUNKALE AÏSSO ZANNOU DIT MARCELLIN REPRESENTES PAR CLAUDE THEODORE AÏSSO CONTRE JUSTIN FRANCOIS AMOUSSOU.

Droit foncier – Mauvaise application de la loi (Non) – Appréciation souveraine par les juges du fond (Oui) – Irrecevabilité.

Droit foncier – Violation de la loi (Non) – Réexamen des faits souverainement appréciés par les juges du fond (Oui) – Irrecevabilité.

Droit foncier – Dénaturation des faits (Non) – Appréciation souveraine des juges du fond (Oui) – Irrecevabilité.

Droit foncier – Incompétence matérielle d'une autorité administrative – Irrecevabilité.

Est irrecevable, le moyen tiré de la mauvaise application de la loi, dès lors qu'il tend en réalité à remettre en discussion des éléments de faits et de preuve souverainement appréciés par les juges du fond.

Encourt irrecevabilité, le moyen tiré de la violation de la loi, dès lors qu'il ne précise pas en quoi la décision encourt le reproche allégué.

Est irrecevable, le moyen tiré de la dénaturation, dès lors que ce grief ne saurait être appliqué à l'appréciation par les juges du fond, qui est souveraine, de la valeur d'un élément de preuve.

Est irrecevable, le moyen tiré de l'incompétence matérielle d'une autorité administrative qui n'est pas un cas d'ouverture à cassation.

La Cour,

Vu l'acte n°12/20 du 21 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Roland Salomon ADJAKOU, conseil des héritiers de feu Adihounkalè AÏSSO ZANNOU dit Marcellin a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 11/20

rendu le 07 janvier 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-quatre juin deux-mil vingt-deux, le conseiller **Goudjo Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte N°012/20 du 21 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Roland Salomon ADJAKOU, conseil des héritiers de feu Adihounkalè AÏSSO ZANNOU dit Marcellin, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt N° 011/20 rendu le 07 janvier 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;
Que par lettres N° 0085 et 0086 /GCS du 06 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leurs conseils ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1 et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que les consignations ont été faites et les mémoires ampliatifs et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que maître Roland S. ADJAKOU et les conseils du défendeur, maîtres Victorien FADE et Guillaume N'SOYENOU ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

FAITS ET PROCEDURE

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 25 mai1998, les héritiers de feu AÏSSO ZANNOU représentés par Théodore Claude AÏSSO ont attrait Justin François AMOUSSOU devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière de droit civil traditionnel des biens, aux fins de la confirmation de leur droit de propriété sur un domaine d'une superficie de 01 ha 90 a 07 ca sis à Tankpè, dans la commune d'Abomey-Calavi ;

Que le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi où la procédure a été transférée a, par jugement n°018/2CB/11 du 11 novembre 2011, entre autres, dit qu'au regard de l'incrédibilité qui entache les conventions de vente produites par Justin François AMOUSSOU, on ne saurait faire droit à sa demande mais a confirmé le droit de propriété des héritiers de feu Adihounkalè AÏSSO ZANNOU représentés par Claude Théodore AÏSSO sur les domaines querellés ;

Que sur appel de Justin François AMOUSSOU, la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou a rendu le 07 janvier 2020, l'arrêt n°011/20 par lequel elle a annulé le jugement entrepris, puis évoquant et statuant à nouveau, a entre autres, confirmé son droit de propriété sur le domaine querellé ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi en six (06) branches

Première branche : refus d'application de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi en ce qu'il a infirmé le jugement entrepris, aux motifs « *qu'au lieu de situer les faits dans le temps pour se convaincre de ce que Tankpè dépend du chef du village de Togoudo en 1978, le juge a affirmé que les conventions des 03 avril et 05 octobre 1978 ont été contresignées par un chef du village territorialement incompétent pour certifier leur date d'établissement*», alors que, selon le moyen, aux termes des décrets n°74-27 publié au journal officiel de 1974 et n° 78-356 publié au journal officiel de 1979, portant limites et dénomination des circonscriptions administratives, le village de Tankpè dépend du chef du village de Houèto ; qu'en annulant le premier jugement de ce chef en dépit de l'obligation faite au juge d'appliquer la loi aux faits de l'espèce, les juges d'appel ont violé la loi par une fausse interprétation des faits ;

Mais attendu qu'ayant retenu, pour annuler le jugement entrepris que : *« le premier juge affirme à l'entame de la présentation des faits que AÏSSO ZANNOU était propriétaire de vastes domaines sis à Houèto et à Tankpè, arrondissement de Togba, commune d'Abomey-Calavi qu'il légua à ses enfants à sa mort…… ; que cette affirmation ne tient nullement compte des pièces produites par Justin AMOUSSOU, notamment des conventions de vente des 03 avril et 05 octobre 1978 ; qu'au lieu de situer les faits dans le temps pour se convaincre de ce que Tankpè dépend du chef du village de Togoudo en 1978, le premier juge a affirmé que les conventions des 03 avril et 05 octobre 1978 ont été contresignées par un chef de village territorialement incompétent pour certifier leur date d'établissement ; que partant de ce postulat et alors qu'il n'existe aucune procédure de faux incident devant lui, le premier juge a affirmé que lesdites conventions sont irrégulières en ce que Justin AMOUSSOU les a obtenues en faisant des tripatouillages »*, les juges d'appel ont fait une saine application de la loi ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

Deuxième et quatrième branches réunies : défaut de preuve

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir été rendu en l'absence de preuve en ce que la cour d'appel a infirmé le jugement entrepris et confirmé le droit de propriété de Justin François AMOUSSOU en motivant sa décision ainsi qu'il suit : *« … qu'il n'existe aucune procédure de faux incident devant lui, le premier juge a affirmé que lesdites conventions sont irrégulières en ce que Justin AMOUSSOU les a obtenues en faisant des tripatouillages … qu'il n'a pas démontré en quoi consistaient lesdits tripatouillages »,* alors que, selon les branches du moyen, le premier juge a bel et bien démontré les actes constitutifs de tripatouillage ;

Que Justin François AMOUSSOU n'a pu établir et que Kossèvi KEKOWO et Hounkonnou KEKOWO disposent d'un titre de propriété sur ledit immeuble pour le transmettre régulièrement dès lors qu'il est de notoriété publique que ce sont les héritiers AÏSSO qui sont les propriétaires terriens ;

Que n'ayant pas établi préalablement le droit de propriété des héritiers Sakpatassi Kpofondji KEKOWO sur la parcelle objet du litige, l'arrêt entrepris qui reconnaît la propriété de Justin François AMOUSSOU du chef de ces derniers encourt annulation ;

Mais attendu qu'au regard des dispositions de l'article 52 alinéa 2 de la loi n° 2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, les deux branches du moyen n'indiquent pas le texte ou le principe général de droit dont la violation est invoquée ;

Que le moyen en ces branches est irrecevable ;

Troisième branche : mauvaise application de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par mauvaise application en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Justin AMOUSSOU sur le domaine aux motifs : « *qu'il s'est fait délivrer au nom de Epiphane AMOUSSOU par le sous-préfet d'Abomey-Calavi, le certificat administratif n° 21/112/AD du 06 mars 1997 portant sur une portion de 27a 67ca*», alors que, selon la branche du moyen, on ne peut, sur la base d'un certificat administratif relatif à une superficie de 27 a 67 ca, revendiquer la propriété d'un domaine d'une superficie de 1 ha 90 a 07 ca ; qu'il est inconcevable que pour des domaines qui auraient été acquis bien avant l'établissement dudit certificat administratif, ce dernier

ne rende pas compte de la superficie revendiquée ; que cette irrégularité a été justement relevée par le géomètre expert dans son rapport ; qu'en l'état de ces irrégularités, on ne saurait accorder du crédit au certificat dont se prévaut Justin AMOUSSOU pour faire valoir son droit de propriété ; que Justin AMOUSSOU n'a pas et ne saurait rapporter la preuve de son droit de propriété sur la superficie de 1 ha 90 a 07 ca qu'il revendique ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les règles de preuve et a fait une mauvaise application de la loi ;

Mais attendu sous le couvert de la violation de la loi par mauvaise application que cette branche du moyen tend en réalité à remettre en discussion des éléments de faits et de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable en cette branche ;

Cinquième branche : violation des dispositions des articles 375 et 379 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 375 et 379 du code foncier et domanial en ce qu'il a confirmé le droit de propriété Justin François AMOUSSOU sur le domaine querellé, se fondant exclusivement sur les faits tels que relatés et les moyens de preuve fournis par lui, alors que, selon la branche du moyen, contrairement aux motivations des juges d'appel, à l'audience du 25 janvier 2005, Kossèvi KEKOWO et Sika KEKOWO avaient formellement déclaré n'avoir jamais vendu le domaine querellé à Justin François AMOUSSOU; que malgré toutes les déclarations des parties au procès et des héritiers Kpofondji Sakpatassi KEKOWO désavouant Justin François AMOUSSOU dans ses affirmations, les juges d'appel se sont fondés sur les dispositions des articles susvisés pour confirmer le droit de propriété de Justin François AMOUSSOU ;

Mais attendu que sous le grief non fondé de la violation de la loi, la branche du moyen tend en réalité à faire réexaminer par la haute Juridiction les faits souverainement constatés et appréciés par la cour d'appel ;

Qu'il s'ensuit que le moyen est irrecevable en cette branche ;

Sixième branche : violation des dispositions des articles 8, 10 et 11 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application des dispositions des articles 8, 10 et 11 du code foncier et domanial, en ce que les juges d'appel s'en sont tenus aux conventions de vente exhibées par Justin François AMOUSSOU, alors que, selon le branche du moyen, les héritiers Adihounkalè Marcellin AÏSSO ZANNOU ont soutenu qu'ils tiennent leur droit de propriété par voie d'héritage contrairement aux héritiers Kpofondji Sakpatassi KEKOWO qui ont affirmé que le domaine querellé avait été prêté à leur père, par feu AÏSSO ZANNOU Adihounkalè ;

Mais attendu qu'au sens des dispositions de l'article 52 de la loi 2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, à peine d'être déclaré d'office irrecevable, chaque moyen ou élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture à cassation et doit préciser le cas d'ouverture dont s'agit, le texte dont la violation est invoquée, la partie critiquée de la décision et ce en quoi la décision encourt le reproche allégué ;

Que la branche du moyen ne précise pas ce en quoi l'arrêt attaqué encourt le grief articulé ;

Que le moyen en cette branche est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de la dénaturation des faits

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la dénaturation des faits en ce que pour rejeter la demande de confirmation du droit de propriété des héritiers de feu Adihounkalè AÏSSO ZANNOU, la cour a motivé comme suit : « *que les deux documents intitulés "Droit de propriété" des 14 février 1998 et 1er mars 1998 confirment les manœuvres des hoirs ZANNOU AÏSSO notamment de Jean-Marie AÏSSO, Martin AÏSSO, Dossou Séverin AÏSSO et autres à se faire remettre de l'argent par des acquéreurs des domaines avoisinants, notamment par Oladokoun FALETI et Françoise AFOUDA qui leur ont remis respectivement trois millions (3.000.000) de francs et la somme de cent cinquante mille (150.000) francs dans le cadre d'un règlement amiable* ;

Que ces documents ne prouvent donc pas la propriété des hoirs ZANNOU AÏSSO sur le domaine litigieux mais plutôt une remise de fonds par des personnes qui sont troublées dans la jouissance de biens acquis », alors que, selon le moyen, ces énonciations de la cour d'appel sont contraires à toutes les déclarations des parties en litige ;

Qu'il ne transparaît non plus ni des pièces, ni du rapport d'expertise les manœuvres mises en place pour se faire remettre des fonds par des acquéreurs qui sont troublés dans la jouissance paisible de leur droit de propriété ;

Qu'il s'agit simplement de rachat de parcelles convenu librement entre les occupants sans titre ni droit du domaine litigieux et les héritiers de feu Adihounkalè AÏSSO ZANNOU ;

Qu'en retenant qu'il s'agit de manœuvres pour se faire remettre des fonds par des personnes qui sont troublées dans la jouissance de biens acquis, le juge d'appel a dénaturé les pièces ainsi que les déclarations contenues dans le rapport d'expertise ;

Mais attendu que le grief de dénaturation ne peut être appliqué à l'appréciation par les juges du fond, qui est souveraine, de la valeur d'un élément de preuve ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation du principe du contradictoire

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation du principe du contradictoire en ce que pour rejeter la demande de confirmation du droit de propriété faite par les héritiers Adihounkalè AÏSSO ZANNOU, la cour d'appel a retenu qu'il s'agit de manœuvres pour « *se faire remettre de l'argent par des acquéreurs des domaines avoisinants*», a cité le nom de Françoise AFOUDA et précisé que « *… Françoise AFOUDA…qui leur ont remis… la somme de francs CFA cent cinquante mille dans le cadre d'un règlement amiable..* », alors que selon le moyen, cette dernière n'a jamais été entendue lors du rapport d'expertise et n'a jamais comparu par devant le premier juge encore moins le juge d'appel ;

Mais attendu que ce moyen critique un motif surabondant, non déterminant dans la solution globale du litige ;

Qu'il est par suite inopérant ;

Sur le quatrième moyen tiré de l'incompétence matérielle de Lokohinto ATTROKPO pour usurpation de titre de délégué du village Togoudo (Godomey)

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué de n'avoir pas relevé l'incompétence de Lokohinto ATTROKPO qui a contresigné une convention de vente au profit du défendeur en violation des articles 2 et

3 du décret n° 74-27 du 13 février 1974 fixant les limites et dénomination des circonscriptions administratives, alors que, selon le moyen, les soupçons qui pesaient sur l'authenticité desdites conventions ont conduit les demandeurs au pourvoi à poursuivre les investigations auprès du chef d'arrondissement de Togoudo lesquelles ont permis de déceler suivant sommations interpellatives que Lokohinto ATTROKPO n'était pas chef de village de Togoudo courant année 1978 ;

Mais attendu que l'incompétence matérielle d'une autorité administrative n'est pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que ce moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Adihounkalè AÏSSO ZANNOU Marcellin représentés par Claude Théodore AÏSSO.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;
Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Goudjo Georges TOUMATOU, conseiller, **PRESIDENT ;**
Gervais DEGUENON et O. Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-quatre juin deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-Rapporteur, Le greffier,

Goudjo Georges TOUMATOU **K. Appolinaire AFFEWE**

N°54/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-11/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 08 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : SUCCESSION DAMA OROU GOURA REPRESENTEE PAR IBRAHIM OROU GOURA CONTRE ALPHONSE PASCAL WOROU.

Droit foncier – Violation de la loi (Non) – Appréciation souveraine des preuves par les juges du fond – Interprétation d'un écrit – Aveu judiciaire – Irrecevabilité.

Droit foncier – Violation de la loi (méconnaissant de l'objet du litige) – Vente immobilière – Contestation – Preuve de l'élevation de la contestation devant la juridiction compétente et dans le délai légal – Rejet.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi, dès lors qu'il appartient au juge du fond, dans l'exercice de son pourvoi souverain d'appréciation des preuves, d'interpréter un écrit et d'en déduire, s'il s'agit d'un aveu judiciaire et le cas échéant d'en apprécier le sens et la portée.

Encourt rejet, le moyen tiré de la méconnaissance de l'objet du litige, à savoir la contestation d'une convention de vente immobilière, dès lors que les juges du fond ont relevé que la preuve, que cette contestation a été élevée devant une juridiction compétente dans le délai légal, n'a pas été rapportée.

La Cour,

Vu l'acte n°14/19 du 28 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel de Parakou par lequel maître Mohamed TOKO, conseil de la succession Dama OROU GOURA représentée par Ibrahim OROU GOURA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°35/19 rendu le 22 novembre 2019 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n° 2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n° 2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi huit juillet deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°14/19 du 28 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel de Parakou, maître Mohamed TOKO, conseil de la succession Dama OROU GOURA représentée par Ibrahim OROU GOURA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°35/19 rendu le 22 novembre 2019 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Que par lettre n°1036/GCS du 18 février 2020 du greffe de la Cour suprême, le conseil de la demanderesse au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul le cabinet des frères DOSSOU et AÏHOU a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Parakou du 05 mars 2003, Alphonse Pascal WOROU a saisi le tribunal de première instance de première classe de Parakou d'une action en revendication de son droit de propriété contre OROU GOURA sur la parcelle objet de la convention de vente du 26 janvier 1990 ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement n°037/03 du 19 novembre 2003 par lequel elle a confirmé le droit de propriété de Alphonse Pascal WOROU sur la parcelle querellée ;

Que sur appel de OROU GOURA, la cour d'appel de Parakou, après avoir annulé le jugement querellé pour défaut de la mention de la coutume des parties, puis évoquant et statuant à nouveau, a, par l'arrêt n°35/19 du 22 novembre 2019, confirmé le droit de propriété de Alphonse Pascal WOROU sur la parcelle litigieuse ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique pris en trois (03) branches

Première branche : Violation des articles 375 nouveau, 382 alinéa 1er du code foncier et domanial et 1356 du code civil rendu applicable par l'article 40 du même code foncier

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 375 nouveau, 382 alinéa 1 du code foncier et domanial et 1356 du code civil rendu applicable par l'article 40 du même code foncier en ce que :

d'une part la cour d'appel de Parakou a confirmé le droit de propriété de Alphonse Pascal WOROU sur le domaine querellé et ordonné le déguerpissement corps et bien de la succession OROU GOURA ; qu'elle a indiqué « *que la propriété des biens s'acquiert et se transmet par la succession, la donation, l'achat, le testament, l'échange. Il s'acquiert également par l'accession, l'incorporation, la prescription et par d'autres effets des obligations ; que WOROU A. Pascal revendique son droit de propriété sur un domaine non loti de contenance 5. 175 m²* » ;

d'autre part, que Alphonse Pascal WOROU a reconnu les manœuvres frauduleuses mises en œuvre par ses soins pour tromper la bonne foi de son vendeur dans la lettre qu'il a adressée à celui-ci ; que cet écrit versé au dossier est un aveu judiciaire, alors que, selon la branche du moyen, OROU GOURA ne reconnait avoir vendu à Alphonse Pascal WOROU que deux (02) carrés de 30 m sur 25 m de superficie de 1400 m² au prix total de quatre-vingt-dix mille (90 000) F CFA ; que OROU GOURA a toujours contesté les dimensions du domaine revendiqué par Alphonse Pascal WOROU figurant sur la convention de vente de 1990 et sur le levé topographique confectionné par ses soins ;

Que « *la preuve des droits fonciers se fait par titre foncier ; toutefois, en ce qui concerne les terres non nanties de ce titre, la preuve peut être rapportée, entre autres par l'aveu … il fait pleine foi contre celui qui l'a fait* » ;

Que la cour d'appel de Parakou, en dépit de l'aveu judiciaire de Alphonse Pascal WOROU, s'est refusée à en tirer toutes les conséquences de droit ;

Qu'en procédant comme ils l'ont fait, les juges d'appel ont privé leur décision de base légale ;

Que leur arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'opération de délimitation de parcelle est une question de faits relevant de l'appréciation souveraine du juge du fond ;

Qu'il appartient également au juge du fond dans l'exercice de son pourvoi souverain d'appréciation des preuves, d'interpréter un écrit et d'en déduire, s'il s'agit d'un aveu judiciaire et le cas échéant d'en apprécier le sens et la portée ;
Que le moyen en sa première branche est irrecevable ;

Deuxième branche : Violation des articles 5 et 6 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 5 et 6 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que les juges de la cour d'appel ont indiqué que « *OROU GOURA n'avait pas contesté les dimensions retenues d'accord parties dans la convention de vente du 26 janvier 1990 comme étant au Nord 47 m, au Sud 45 m à l'Est 110 m et à l'Ouest 115 m, soit 5175 m² au prix de FCFA 90 000* », alors que, selon la branche du moyen, OROU GOURA avait clairement contesté la convention de vente produite par Alphonse Pascal WOROU; que cette contestation s'infère de ses prétentions et de ses conclusions en défense ; « *… que la cour d'appel ne pouvait tenir pour établie une telle vente, faute de contestation des parties tirée de sa tardiveté* » ;

Qu'en énonçant « *que la vente est consentie en 1990 et la contestation est née en 2003 soit treize (13) ans après plus tard* », les juges de la cour d'appel de Parakou ont méconnu l'objet du litige en violation des dispositions des articles sus-visés ;

Que leur arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les motivations des juges d'appel ont révélé le caractère tardif des prétentions non étayées de preuve du demandeur au pourvoi ;

Qu'il ne suffit pas en l'espèce, de contester devant les juridictions les limites d'un domaine vendu il y a treize (13) ans, mais encore de rapporter la preuve que cette contestation a été élevée devant une juridiction compétente dans le délai légal ;

Qu'en mentionnant dans leur motivation « *… qu'il est constant que WOROU Pascal A. a acquis en 1990 une portion du domaine de OROU GOURA ; qu'il est également constant qu'au moment de la transaction, la zone n'avait pas fait l'objet de lotissement ; … que OROU GOURA avait comme premier témoin OROU Goura Dama ; dépôt de signature n°461 du 18 avril 1994 et deuxième témoin OROU Goura Idrissou, dépôt de signature n°462 du 18 avril 1994 ; que ni OROU Goura ni OROU GOURA Dama, ni OROU GOURA Idrissou n'ont rapporté la preuve que c'est sous pression qu'ils ont signé la convention de vente et procédé à leur dépôt de signature ; que de l'examen de la convention de vente*

établie, il ressort que les dimensions retenues d'accord parties sont au Nord 47 m, au Sud 45 m à l'Est 110 m et à l'Ouest 115 m ; … que la vente est consentie en 1990 et la contestation est née en 2003 soit treize (13) ans après plus tard », les juges de la cour d'appel de Parakou n'ont pas méconnu l'objet du litige et ne sont pas reprochables de la violation des dispositions des articles 5 et 6 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

Troisième branche : Violation des articles 1er, 2 et 3 du décret du 02 mai 1906 instituant un mode de constatation des conventions

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions des articles 1er , 2 et 3 du décret du 02 mai 1906 instituant un mode de constatation des conventions de vente en ce que les juges de la cour d'appel ont confirmé le droit de propriété de Alphonse Pascal WOROU sur le domaine litigieux sur la base d'une convention de vente ordinaire, alors que, selon la branche du moyen, ledit domaine est de tenure coutumière et qu'aux termes de l'article 1er du décret susvisé, les conventions, pour être admises comme moyens de preuve entre indigènes, doivent être revêtues de la formule de l'affirmation, sceau d'authentification des déclarations des parties et des témoins qui n'est apposé sur l'acte qu'après contrôle exercé par le fonctionnaire préposé ;

Mais attendu que sous le grief de violation des articles 1er, 2 et 3 du décret du 02 mai 1906, le moyen tend en réalité à remettre en cause non plus seulement des dimensions du domaine objet de la convention 1990, mais aussi la validité de la convention elle-même, toutes choses qui relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond ;

Que le moyen en cette troisième branche est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de la succession Dama OROU GOURA représentée par Ibrahim OROU GOURA ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Parakou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Goudjo Georges TOUMATOU et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi huit juillet deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°56/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-68/CJ-DF GREFFE ; ARRET DU 08 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : MATHIEU ACCALOGOUN CONTRE ANTOINE ALABI GBEGAN.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation de la loi – Disposition légale du moyen inapplicable car non encore en vigueur – Rejet.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation de la loi – Défaut de précision de partie critiquée de décision – Irrecevabilité.

N'ont pas méconnu la loi, les juges du fond qui ont rejeté le moyen tiré de la violation de dispositions légales non en vigueur au moment des faits.

Est irrecevable, le moyen qui n'indique pas sans équivoque et avec précision les dispositions violées et ce en quoi des dispositions légales ont été violées ni la partie critiquée de la décision attaquée.

La Cour,

Vu l'acte n°40/2020 du 11 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel maître Salomon ADJAKOU, conseil de Mathieu ACCALOGOUN a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2020-018/CDPF1/CA-AB rendu le 22 juillet 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi huit juillet deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°40/2020 du 11 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Salomon ADJAKOU, conseil de Mathieu ACCALOGOUN a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2020-018/CDPF1/CA-AB rendu le 22 juillet 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 5089 bis et 5090/GCS du 07 juillet 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties et à leurs conseils pour leurs observations sans réaction de leur part ;

Qu'alors que le délai imparti pour le dépôt de ses observations est expiré, maître Roland Salomon ADJAKOU a adressé à la Cour une

correspondance reçue au greffe le 05 juillet 2022 et transmettant un arrêt de la chambre administrative de la Cour suprême à titre de jurisprudence ;

Que cette correspondance a été classée au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Abomey du 26 septembre 2010, Antoine Alabi GBEGAN a attrait Mathieu ACCALOGOUN devant le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey statuant en matière traditionnelle (Biens) pour voir confirmer son droit de propriété sur la parcelle N du lot 62 tranche D, état des lieux 433 du lotissement de Goho Abomey ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement n°085/13-4èF/B du 05 septembre 2013 par lequel il a, entre autres, indiqué que la parcelle N du lot 62 D, état des lieux 433 du lotissement de Goho, commune d'Abomey n'a pas été vendue par son propriétaire, déclaré que Mathieu ACCALOGOUN est mal fondé en son action et confirmé le droit de propriété de Antoine Alabi GBEGAN sur ladite parcelle ;

Que statuant sur le mérite de l'appel interjeté contre le jugement entrepris, la cour d'appel d'Abomey a rendu le 22 juillet 2020 l'arrêt confirmatif n°2020-018/CDPF1/CA-AB ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation des dispositions des articles 145, 146 et 376 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, la violation des dispositions des articles 145, 146 et 376 du code foncier et domanial en ce que les

juges d'appel d'Abomey ont confirmé le jugement n° 085/13-4eF/B du 05 septembre 2013 rendu par le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey, alors que, selon le moyen, le titre foncier n°1015 en date à Cotonou du 18 juillet 2014 du livre foncier de la Commune d'Abomey a déjà confirmé la propriété de manière inattaquable de Mathieu ACCALOGOUN d'une part, et que Antoine Alabi GBEGAN était forclos à initier une procédure en indemnisation depuis le 26 juin 2020 d'autre part ; qu'aux termes des dispositions de l'article 145 du code foncier et domanial : « *Le titre foncier délivré au terme de la procédure de confirmation des droits fonciers confère à son titulaire, la pleine propriété de l'immeuble* », et que l'article 146 du même code indique que : « *Le titre foncier est définitif et inattaquable*.

En cas de fraude ou d'erreur, il est ouvert une action en indemnisation… » ;

Qu'en conséquence, l'arrêt attaqué encourt cassation ;

Mais attendu que les dispositions des articles 145, 146 et 376 du code foncier et domanial citées par le demandeur au pourvoi sont celles de la loi n°2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin qui n'était pas en vigueur au moment des faits ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation des dispositions des articles 435 et 479 du code de procédure pénale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions des articles 435 et 479 du code de procédure pénale en ce que les juges d'appel d'Abomey ont estimé que le juge pénal avait statué ultra petita d'une part, et qu'il avait outrepassé sa compétence d'attribution et que de ce fait le jugement correctionnel était nul et de nullité absolue d'autre part, alors que, selon le moyen, l'article 435 du code de procédure pénale dispose : « *Toute personne qui conformément à l'article 2 du présent code, prétend avoir été lésée par un délit ou une contravention peut, si elle ne l'a déjà fait, se constituer partie civile à l'audience même* ;

La partie civile peut, à l'appui de sa constitution, demander des dommages-intérêts correspondant au préjudice qui lui a été causé… » ; qu'il s'infère de ce qui précède que le juge pénal est incompétent pour se prononcer sur les intérêts civils à lui soumis et qui sont corollaires à

la responsabilité pénale des prévenus ; qu'ainsi il y a lieu de dire et juger que les juges civils de la cour d'appel ne sont pas compétents pour apprécier la validité ou non d'une décision pénale ;

Qu'en conséquence l'arrêt attaqué encourt cassation ;

Mais attendu que le moyen n'indique pas sans équivoque et avec une précision suffisante en quoi les dispositions des articles 435 et 479 du code de procédure pénale ont été violées pas plus qu'il ne précise la partie critiquée de la décision entreprise ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation des dispositions des articles 30 et 31 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des articles 30 et 31 du code foncier et domanial en ce que les juges d'appel d'Abomey se sont abstenus de se prononcer sur la prescription extinctive soulevée par le demandeur au pourvoi, alors que, selon le moyen, des aveux de Antoine Alabi GBEGAN, il apparaît clairement que ce n'est pas en 2010 qu'il avait connaissance de l'occupation de la parcelle en cause par Mathieu ACCALOGOUN ; qu'il a déclaré entre autres, avoir acheté ladite parcelle en 1973, tandis que le demandeur au pourvoi avait clôturé le domaine depuis 1998 après l'avoir acquise en 1997 et avait commencé à l'habiter en 1999 ; que par ailleurs, Antoine Alabi GBEGAN a reconnu avoir été informé que deux (02) enfants de son vendeur avaient été emprisonnés à cause de la parcelle sise à Abomey ; que le procès pénal au cours duquel ces personnes ont été condamnées a démarré le 22 avril 2002 après que lui-même a constaté que la clôture de la devanture de la parcelle avait été érigée ; qu'il s'infère que depuis 2007 ou 2008 la prescription était acquise au profit du demandeur au pourvoi ; que cependant, les juges d'appel s'étaient abstenus de se prononcer dans le dessein d'occulter la prescription extinctive ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation ;

Mais attendu que l'article 52 alinéa 2 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême dispose : « *… A peine d'être déclaré d'office irrecevable…, chaque moyen … doit préciser … : le cas d'ouverture invoqué, le texte dont la violation est invoquée ; la partie*

critiquée de la décision et ce en quoi la décision encourt le reproche allégué » ;

Que le moyen tiré de la violation des dispositions des articles 30 et 31 du code foncier et domanial ne satisfait pas aux exigences de l'article 52 alinéa 2 cité plus haut ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le quatrième moyen tiré de la violation des dispositions des articles 374 et 375 du code de procédure pénale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions des articles 374 et 375 du code de procédure pénale en ce qu'en dépit des déclarations faites par les consorts MEHOBA et Mathieu ACCALOGOUN, les juges de la cour d'appel d'Abomey ont rejeté les preuves en dénaturant les faits de la cause, en violation des dispositions des articles 374 et 375 du code foncier et domanial ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation ;

Mais attendu que le moyen énonce la violation des dispositions des articles 374 et 375 du code de procédure pénale dans son intitulé, alors que dans son développement, le demandeur au pourvoi a fait allusion aux dispositions des articles 374 et 375 du code foncier et domanial ;

Que dans l'espèce, qu'il s'agisse des dispositions du code de procédure pénale ou celles du code foncier et domanial, le moyen élevé ne satisfait pas aux exigences des dispositions de l'article 52 alinéa 2 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Mathieu ACCALOGOUN ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Goudjo Georges TOUMATOU et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi huit juillet deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier

.

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°70/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-116/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU BRUNO SOGNON REPRESENTES PAR THOMAS BECKET SOGNON CONTRE JACOB ALLOKPENOUDJI ET COLLECTIVITE YEHOUENOU AHITO REPRESENTEE PAR FELIX ADJOVI KAKPOTOGAN.

Procédure civile – Droit foncier et domanial – Moyens de cassation – Violation de la loi – Recevabilité de l'intervention volontaire – Lien de rattachement entre les prétentions des parties principales et celles des intervenants – Transport judiciaire – Expertise – Irrecevabilité.

Droit foncier – Violation de la loi (article 409 du code foncier et domanial) –Constatations – Preuves – Religion des juges du fond – Rejet.

Moyen de cassation – Défaut de base légale – Constats – Défaut de preuve – Confirmation de droit de propriété – Rejet.

Ne peut être soulevée pour la première fois devant le juge de cassation, la question du lien de rattachement entre les prétentions des parties principales et celles de l'intervenant volontaire, lorsqu'elle n'a pas été débattue devant les juges du fond.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 409 du code foncier et domanial, dès lors que les constatations et autres éléments de preuve suffisent à éclairer et à établir la religion du juge du fond.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de base légale, dès lors que les juges du fond, après avoir constaté que l'une des parties au procès ne rapporte pas la preuve de ses allégations ou prétentions, conformément aux dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial, ont confirmé le droit de propriété de son contradicteur.

La Cour,

Vu l'acte n°85/20 du 16 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel les héritiers de feu Bruno SOGNON représentés par Thomas Becket SOGNON, ayant pour conseil maître Raymond Cyr S. GBESSEMEHLAN, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les

dispositions de l'arrêt n°096/20 rendu le 14 juillet 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;
Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°85/20 du 16 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, les héritiers de feu Bruno SOGNON représentés par Thomas Becket SOGNON, ayant pour conseil maître Raymond Cyr S. GBESSEMEHLAN, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°096/20 rendu le 14 juillet 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°0278/GCS du 11 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément

aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les observations des parties ont été versées au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suivant requête en date du 13 janvier 1981, Bruno SOGNON a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Ouidah d'une action en confirmation de son droit de propriété contre les nommés Akabassi AVAHOUNZO et Jacob ALLOKPENOUDJI, sur son immeuble d'environ 02 ha sis à Agbanzin-Kpota dans l'arrondissement de Pahou ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement n°51/AC 2-04 du 08 novembre 2004 par lequel elle a annulé la vente intervenue entre Akabassi AVAHOUNZO et Jacob ALLOKPENOUDJI puis confirmé le droit de propriété de Bruno SOGNON sur le domaine querellé ;

Que sur appel de Jacob ALLOKPENOUDJI, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°096/20 du 14 juillet 2020, déclaré recevable l'intervention volontaire de la collectivité YEHOUENOU, infirmé le jugement entrepris puis évoquant et statuant à nouveau, a confirmé successivement le droit de propriété de Jacob ALLOKPENOUDJI sur le domaine de superficie 02 ha 94 a 23 ca sis à Agbanzin-Kpota Pahou et celui de la collectivité YEHOUENOU représentée par Félix Togan KAKPO ADJOVI sur le domaine de 29 ha 59 a 94 ca sis à Satchacodji dans l'arrondissement de Pahou ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi en deux (02) branches

Première branche

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 394 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en ce que pour déclarer recevable l'intervention volontaire de la collectivité YEHOUENOU AHITO représentée par ADJOVI KAKPO TOGAN Félix, les juges d'appel ont énoncé que « *cette collectivité est propriétaire d'un domaine de 38 ha 33 a 75 ca, englobant le domaine d'environ 02 hectares, objet du litige* », alors que, selon la branche du moyen, l'intervention volontaire n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant ; que la superficie du domaine revendiqué par la collectivité intervenante volontaire excède largement celle portée devant la cour par les parties principales ; que leurs prétentions et celles de la collectivité YEHOUENOU AHITO sont radicalement différentes ; qu'au regard de cette évidence, les juges d'appel devraient déclarer irrecevable l'intervention volontaire de la collectivité YEHOUENOU AHITO représentée par ADJOVI KAKPO TOGAN Félix ;

Que pour ne l'avoir pas fait, l'arrêt entrepris encourt cassation ;

Mais attendu que la question du lien de rattachement entre les prétentions des parties principales et celles de la collectivité YEHOUENOU AHITO, intervenante volontaire, n'a pas été débattue devant les juges du fond ;

Qu'elle ne peut être soulevée pour la première fois devant le juge de cassation ;

Que le moyen en cette branche est irrecevable ;

Deuxième branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions de l'article 409 du code foncier et domanial, en ce que pour

confirmer le droit de propriété de la collectivité YEHOUENOU AHITO, les juges d'appel se sont simplement contentés d'une prétendue délimitation dudit domaine suivant ordonnance à pied de requête n°12 PTO-2016 du 29 avril 2016 et d'un levé topographique en date du 22 septembre 2016, alors que, selon la branche du moyen, les juges devraient, pour la manifestation de la vérité, privilégier le transport judiciaire ou toute autre expertise dans la mesure où l'immeuble en cause est sis en zone rurale ;

Qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que les juges ne sont nullement tenus d'ordonner une expertise dès lors que les constatations et autres éléments de preuve suffisent à éclairer et établir leur religion ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

<u>Sur le deuxième moyen tiré de la contradiction de motifs</u>

Attendu qu'il est également reproché à l'arrêt attaqué la contradiction de motifs, en ce que pour infirmer le jugement n°51/AC2-04 du 08 novembre 2004, les juges d'appel ont dit

d'une part que : « *le domaine en cause était originairement la propriété de AVAHOUNZO Hounnou ; … ALLOKPENOUDJI Jacob tire son droit de propriété de AVAHOUNZO Akabassi ainsi que l'atteste sa convention de vente du 07 décembre 1974* » ;

d'autre part que : « *la collectivité YEHOUENOU propriétaire du domaine dont relève le domaine querellé reconnaît le droit de propriété de ALLOKPENOUDJI Jacob sur ledit domaine ; … la portion revendiquée d'une contenance 02 ha 94 a 23 ca par les sieurs ALLOKPENOUDJI Jacob et SOGNON Bruno font partie intégrante du domaine de ladite collectivité … ALLOKPENOUDJI Jacob a acquis deux hectares environ de YEHOUENOU AVROKO* », alors que, selon le moyen, la loi fait obligation aux juges du fond d'éviter impérativement une contradiction entre deux constatations de fait ;

Mais attendu que l'arrêt dont pourvoi a par ailleurs énoncé que : « *Attendu que la collectivité YEHOUENOU représentée par ADJOVI KAKPO Togan Félix, intervenant volontaire à titre principal dans la présente cause, sollicite l'infirmation du jugement entrepris au motif que le domaine querellé entre SOGNON Bruno et ALLOKPENOUDJI Jacob*

fait partie d'un grand domaine lui appartenant d'une superficie de 38 ha 33 a 75 ca à Satchacodji dans l'arrondissement de Pahou … qu'en effet, l'appelant ALLOKPENOUDJI Jacob a acquis au total une superficie de 8 ha 59 a 94 ca, soit 67 381 mètres carrés de GOUDJA-AKO YEHOUEOU AHITO et deux hectares environ de YEHOUENOU AVROKO … que ces deux vendeurs de ALLOKPENOUDJI Jacob sont tous deux membres de la collectivité YEHOUENOU représentée par ADJOVI KAKPO TOGAN Félix … que ladite collectivité étant venderesse, reconnaît le droit de propriété de ALLOKPENOUDJI Jacob sur la superficie totale acquise dont celle de contenance 2 ha 94 a 23 ca querellée, objet de la présente cause et faisant partie intégrante du vaste domaine de ladite collectivité » ;

Qu'il résulte de ce qui précède, que les juges d'appel ne sont pas reprochables du grief de contradiction de motifs ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le troisième moyen tiré du défaut de base légale</u>

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de base légale, en ce que, pour infirmer le jugement n°51/AC2-04 du 08 novembre 2004, les juges d'appel se sont contentés d'affirmer : « *Attendu que SOGNON Bruno soutient avoir acquis le domaine litigieux de la collectivité DAGA AVAHOUNZO, suivant convention de vente du 10 juin 1978 ; que cependant l'intimé ne rapporte pas la preuve du droit de propriété de la collectivité DAGA AVAHOUZO qui lui a vendu ledit immeuble* ;

Qu'il résulte des débats que la collectivité DAGA AVAHOUZO qui aurait vendu le domaine en cause n'en était pas propriétaire ; que dès lors, la vente intervenue le 10 juin 1978, entre la collectivité DAGA AVAHOUNZO et SOGNON Bruno, porte sur un bien d'autrui, donc nulle et de nul effet », alors que, selon le moyen, il est fait obligation au juge d'indiquer avec précision, dans sa décision, la règle de droit appliquée ;

Qu'en l'espèce, les motifs du juge dans la décision querellée sont très vagues et ne permettent pas d'identifier la loi qui a été appliquée ; qu'il s'agit d'une grave irrégularité qui emporte nécessairement cassation ;

Mais attendu que les allégations ou prétentions des parties doivent être appuyées par des preuves conformément aux dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial ;

Qu'en constatant que l'intimé SOGNON Bruno ne rapporte pas la preuve du droit de propriété de la collectivité DAGA AVAHOUNZO qui lui a vendu ledit immeuble pour en tirer la conséquence juridique consistant à confirmer le droit de propriété de ALLOKPENOUDJI Jacob sur le domaine litigieux, les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Bruno SOGNON représentés par Thomas Becket SOGNON ;

Dit que la somme consignée au greffe de la Cour suprême est acquise au Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : Pierre **Nicolas BIAO,** premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC Mongadji Henri YAÏ,** greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Vignon André SAGBO**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

REPERTOIRE ; N° 2021-13/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : COLLECTIVITE SOTCHOUME REPRESENTEE PAR APPOLINAIRE SOTCHOUME CONTRE FAMILLE DJIKOLE REPRESENTEE PAR THEOPHILE KOUESSI DJIKOLE.

Droit foncier – Moyen de cassation – Violation de l'article 413 du code foncier et domanial – Application immédiate des articles 4 et 16 de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 – Rejet (Oui).

Procédure civile – Moyens de cassation – Appréciation des faits – Pouvoir souverain des juges du fond – Irrecevabilité (Oui).

Procédure – Moyens de cassation – Mélange de fait et de droit – Irrecevabilité (Oui)

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de l'article 413 du code foncier et domanial relativement à la forme écrite de l'appel, alors que la procédure y afférente était encore pendante devant la cour d'appel au moment de l'entrée en vigueur de la loi n°2020-08 portant modernisation de la justice, qui admet dorénavant les deux formes orale et écrite.

Est irrecevable, le moyen qui, sous le grief non fondé de la violation de la loi, tend en réalité à faire réexaminer par la juridiction de cassation, des éléments de fait et de preuve souverainement constatés et appréciés par les juges du fond.

Est irrecevable, le moyen qualifié de pur droit et d'ordre public mais qui recèle dans son développement, un mélange de fait et de droit.

La Cour,

Vu l'acte n°2020-042 du 13 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel la collectivité SOTCHOUME représentée par Appolinaire SOTCHOUME ayant pour conseil, maître Victor ADIGBLI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°028/2ème CDPF/20 rendu le 12 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°2020-042 du 13 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, la collectivité SOTCHOUME représentée par Appolinaire SOTCHOUME ayant pour conseil, maître Victor ADIGBLI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°028/2ème CDPF/20 rendu le 12 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°1168/GCS du 12 février 2021 du greffe de la Cour suprême, la demanderesse au pourvoi a été invitée à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout,

conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Victor Y. ADIGBLI a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Ahmada du 18 septembre 2007, la famille DJIKOLE représentée par Théophile Kouessi DJIKOLE a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Lokossa d'une action en confirmation de droit de propriété contre Gnanmaligbé SOTCHOUME, Edouh KOUDAHIN et Tonoudé TCHEKE portant sur un immeuble de plus de vingt-cinq (25) hectares sis à Adoukandji, commune de Lalo ;

Que le tribunal saisi a, par jugement contradictoire n°80/1CDPF/17 du 20 juillet 2017, entre autres, confirmé le droit de propriété de la famille SOTCHOUME sur le domaine querellé ;

Que sur appel de Théophile Kouessi DJIKOLE, la cour d'appel d'Abomey a, suivant arrêt n°028/2èmeCDPF/20 du 12 août 2020, entre autres, infirmé en toutes ses dispositions le jugement entrepris puis, évoquant et statuant à nouveau, confirmé le droit de propriété de la famille DJIKOLE représentée par Théophile Kouessi DJIKOLE sur le domaine litigieux ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi par mauvaise application de l'article 413 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions de l'article 413 du code foncier et domanial en ce que, les juges d'appel ont déclaré recevable l'appel de la famille DJIKOLE du 13 août 2020 qui a été fait par déclaration orale reçue sur procès-verbal, alors que, selon le moyen, l'appel est formé par déclaration écrite selon ledit article, par lettre postée ou recommandée avec demande d'avis de réception adressée au greffe de la juridiction qui a rendu la décision attaquée ;

Que n'ayant pas déclaré irrecevable l'appel interjeté sous cette forme, l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice qui a modifié l'article 413 du code foncier et domanial invoqué, prévoit en son alinéa 4 que l'appel, l'opposition et le pourvoi en cassation peuvent être formés aussi bien par déclaration écrite que par déclaration orale adressée ou faite au greffe de la juridiction qui a rendu la décision attaquée ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi par mauvaise application de l'article 375 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial en ce que, pour infirmer le jugement entrepris, la juridiction d'appel a fait foi aux déclarations de la famille DJIKOLE de même qu'à celles de Tonoudé TCKEKE, en fondant sa décision sur des preuves inspirées par des relations de bon voisinage entre celles-ci, alors que, selon le moyen, l'article 375 susvisé prévoit, au nombre des moyens de preuve du droit foncier, la présomption, dont la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences dans la présente cause, notamment le fait que la famille SOTCHOUME a usé de l'immeuble querellé, y a fait des cultures, complanté des arbres, érigé des cases, installé des fétiches et enterré ses morts ;

Mais attendu que sous le grief non fondé de la violation de la loi par mauvaise application de l'article 375 du code foncier et domanial, le moyen vise en réalité à faire réexaminer par la haute Juridiction, des éléments de fait et de preuve souverainement constatés et appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation de la loi par méconnaissance des articles 30, 33 et 34 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est également reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par méconnaissance des articles 30, 33 et 34 du code foncier et domanial en ce que, l'arrêt entrepris n'a pas relevé que la prescription extinctive devait profiter à la collectivité SOTCHOUME qui est établie sur le domaine litigieux depuis environ cent ans, alors que, selon le moyen, aux termes des dispositions des articles susvisés, une possession paisible, notoire, non équivoque et non interrompue pendant dix ans éteint tout droit présomptif de propriété préexistant et rend irrecevable l'action en revendication du présumé propriétaire ; qu'il s'agit d'un moyen de pur droit susceptible d'être invoqué pour la première fois devant la juridiction de cassation et d'ordre public que les juges d'appel devaient soulever d'office ;

Mais attendu que ce moyen, qualifié de pur droit sans aucune caractérisation et d'ordre public par la demanderesse au pourvoi est mélangé de fait et de droit ;

Que par conséquent, le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de la collectivité SOTCHOUME représentée par Appolinaire SOTCHOUME ;

Dit que la somme consignée au greffe de la Cour suprême est acquise au Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :
Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Olatoundji Badirou LAWANI**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°73/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-30/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU NATCHAGANDE AZOUASSI REPRESENTES PAR LOUIS AZOUASSI, MARTIN MARIUS JOHNSON ET LUC CAPO-CHICHI CONTRE CYRILLE GANGBE KAKPO.

Procédure – Pourvoi en cassation – Moyen – Appréciation des faits – Pouvoir souverain des juges du fond – Irrecevabilité (Oui).

Procédure – Pourvoi en cassation – Moyen – Appréciation des faits – Pouvoir souverain des juges du fond – Irrecevabilité (Oui).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyens de cassation – Violation de la loi – Décision légalement justifiée – Rejet (Oui).

Est irrecevable, le moyen qui sous le grief non fondé de la dénaturation, tend en réalité à remettre en débat devant la juridiction de cassation, des éléments de faits et de preuve souverainement constatés et appréciés par les juges du fond.

Est irrecevable, le moyen tiré du défaut de réponse à conclusions mais qui tend en réalité à remettre en discussion devant la haute Juridiction, les éléments de fait et de preuve relevant du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond.

Procèdent à une bonne application de la loi, les juges d'appel qui ont fondé leur décision sur des éléments de fait et de preuve puis ont énoncé que la convention de vente, dont la nullité est sollicitée, fait foi.

La Cour,

Vu l'acte n°2020-031 du 04 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel maître Roland Salomon K. ADJAKOU, conseil des héritiers de Natchagandé AZOUASSI représentés par Louis AZOUASSI, Martin Marius JOHNSON et Luc CAPO-CHICHI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°011/2ème CDPF/2020 rendu le 15 juillet 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;
Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°2020-031 du 04 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Roland Salomon K. ADJAKOU, conseil des héritiers de Natchagandé AZOUASSI représentés par Louis AZOUASSI, Martin Marius JOHNSON et Luc CAPO-CHICHI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°011/2ème CDPF/2020 rendu le 15 juillet 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°2309/GCS du 30 mars 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leur conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul, maître Roland Salomon K. ADJAKOU a, par lettre en date à Cotonou du 06 mai 2022, produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;
Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Abomey du 30 décembre 2003, Cyrille GANGBE KAKPO a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de ladite ville d'une action en confirmation de droit de propriété contre ses vendeurs AZOUASSI et ses limitrophes acquéreurs auprès de ceux-ci, portant sur un immeuble sis au quartier Djègbé Houinlihouin à Abomey ;

Que le tribunal saisi a, par jugement contradictoire n°039/12-2e F/B du 15 juin 2012, entre autres, confirmé son droit de propriété sur le domaine querellé mesurant 137,50 m au Nord, 141,70 m au Sud, 53 m à l'Est et 46,40 m à l'Ouest ;

Que sur appel de maître Roland Salomon K. ADJAKOU, la cour d'appel d'Abomey a, suivant arrêt n°011/2èmeCDPF/2020 du 15 juillet 2020, confirmé en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la dénaturation des déclarations des plaideurs Martin Marius JOHNSON et Luc CAPO-CHICHI

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir sciemment dénaturé les déclarations faites par Martin Marius JOHNSON et Luc CAPO-CHICHI devant les juges du fond ainsi que les contenus des pièces produites au dossier judiciaire, alors que, selon le moyen, les juges d'appel devraient avoir une version claire des déclarations des parties afin de pouvoir les restituer ;

Que ledit arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que sous le grief non fondé de la dénaturation, le moyen tend en réalité à remettre en débat devant la juridiction de cassation, des éléments de fait et de preuve souverainement constatés et appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré du défaut de réponse à conclusions des demandeurs au pourvoi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de réponse à conclusions, en ce que les juges d'appel n'ont pas examiné les différentes démonstrations et pièces produites par les demandeurs, notamment la date de décès de Natchagandé AZOUASSI, le levé topographique dressé par le géomètre, le résultat de l'inspection administrative du chef d'arrondissement de Djègbé dressé lors du transport judiciaire effectué le 30 décembre 2003 sur le terrain litigieux et la convention de vente du 16 mars 1998 de Luc CAPO-CHICHI, alors que, selon le moyen, les héritiers de feu Natchagandé AZOUASSI ont produit l'acte de décès le 18 avril 1993 de leur géniteur, de même que le jugement d'homologation du conseil de famille du 16 octobre 2006 ;

Que Cyrille GANGBE KAKPO qui a exhibé la convention de vente du 14 mars 1993 ne s'était jamais prononcé sur la date exacte du décès ou non de Natchagandé AZOUASSI ; qu'au lieu de mener les investigations nécessaires à la manifestation de la vérité, les juges du fond s'étaient contentés d'affirmer que la convention de vente querellée est régulière ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les juges ne sont pas tenus de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ; qu'ils ne sont pas légalement obligés de répondre à la simple allégation d'un fait, d'une pièce ou d'un rapport sans qu'il en soit tiré aucune conséquence juridique ;

Qu'au demeurant, sous le couvert du moyen tiré du défaut de réponse à conclusions, celui-ci tend en réalité à remettre en débat devant la haute Juridiction, les éléments de fait et de preuve relevant du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation de la loi par méconnaissance des articles 8-10-12 et 42 du code foncier et domanial, 1582 et 1583 du code civil par les juges du fond

Attendu qu'il est également reproché à l'arrêt attaqué la méconnaissance des articles susvisés en ce que, les juges d'appel n'ont pas examiné la validité de la convention de vente en date du 14 mars 1993 produite par Cyrille GANGBE KAKPO ni déterminé la volonté des parties sur la superficie, l'objet de la vente et le prix convenu, alors que, selon le moyen, les parties étant en désaccord aussi bien sur la superficie de terre réellement vendue que sur le prix, la nullité de ladite convention de vente est encourue ;

Que s'étant déterminés ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que la preuve est la rançon du droit ; qu'en énonçant, pour confirmer le jugement entrepris : *« ….que lesdits héritiers appelants n'ont pas contesté avoir cédé partie de leur propriété à l'intimé, mais soutiennent ne lui avoir cédé qu'une parcelle de 60 m sur 30 m soit 1800 m2 ; …. qu'ils contestent la convention de vente produite par leur contradicteur sans en rapporter la preuve de son caractère frauduleux… qu'en présence de plusieurs titres de valeur égale le titre ancien fait foi…. qu'en l'espèce, la convention de vente en date du 14 mars 1993 ainsi que le certificat de non litige du 14 mars 1993 font foi »*, les juges d'appel ont fait une bonne application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :
Reçoit en la forme le présent pourvoi ;
Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Natchagandé AZOUASSI représentés par Louis AZOUASSI, Martin Marius JOHNSON et Luc CAPO-CHICHI ;

Dit que la somme consignée au greffe de la Cour suprême est acquise au Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Olatoundji Badirou LAWANI**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°74/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-36/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : ANTOINE ZOCLE CONTRE THOMAS YASSINGUEZO REPRESENTE PAR ELIE YASSINGUEZO.

Droit foncier – Les juges d'appel ont statué infra petita – Cassation (Non).

Droit foncier – Défaut de base légale – Certificat de propriété foncière – Titre foncier – Cassation (Non).

Droit foncier – Moyens de cassation – Violation de la loi – Violation des règles de la preuve testimoniale – Appréciation souveraine des juges du fond – Irrecevabilité.

Procédure civile – Droit foncier – Mauvaise appréciation des faits – Cas d'ouverture à cassation – Irrecevabilité.

N'est pas fondé, le moyen tiré de ce que les juges d'appel ont statué infra petita lorsque leur décision est conforme aux mentions et déclarations des parties.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de base légale lorsque les dispositions des articles 375 ancien et 375 nouveau visés sont identiques dans leurs termes comme dans leur sens, à l'exception de l'appellation « certificat de propriété foncière », qui a simplement été remplacée par celle de « titre foncier ».

Encourt irrecevabilité, le moyen qui, sous le couvert de la violation de la loi ou des règles de la preuve testimoniale, tend en réalité à soumettre à discussion devant le juge de cassation des éléments de preuve souverainement appréciés par les juges du fond.

La mauvaise appréciation des faits n'est pas un cas d'ouverture à cassation.

La Cour,

Vu l'acte n°2019-014 du 21 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel maître Montand AIKPON, conseil de

Antoine ZOCLE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2019-012/CPF/CA-AB rendu le 13 novembre 2019 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, le président **Sourou Innocent AVOGNON** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
Attendu que suivant l'acte n°2019-014 du 21 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Montand AIKPON, conseil de Antoine ZOCLE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2019-012/CPF/CA-AB rendu le 13 novembre 2019 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres n°s1879 et 3593/GCS des 12 mars et 20 mai 2021, du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (2) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que les mémoires ampliatif et en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que Elie YASSINGUEZO, défendeur, et le conseil du demandeur au pourvoi ont versé leurs observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suivant procès-verbal de non-conciliation du 5 septembre 2005 du tribunal de conciliation de Zogbodomey, le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey statuant en matière de droit civil traditionnel a été saisi d'une action en revendication de droit de la propriété foncière exercée par Thomas YASSINGUEZO contre Félix YASSINGUEZO, relativement à une parcelle de terrain sise dans l'arrondissement de Zogbodomey-centre ;

Que par jugement n° 020/06-2ème F/B du 26 mai 2006, la juridiction saisie a confirmé le droit de propriété de Thomas YASSINGUEZO sur la parcelle d'environ quatre (4) carrés sise à Zogbodomey-centre, au bord de la voie menant à Dovogon ;

Que sur appels de Félix YASSINGUEZO et Antoine ZOCLE, la cour d'appel d'Abomey a infirmé le jugement entrepris et, évoquant et

statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de Thomas YASSINGUEZO sur l'immeuble d'une superficie de 08 ares, 29 centiares sis à Zogbodomey-centre, limité au nord par une rue de 20 mètres, au sud par un passage de 4 mètres, à l'est par la présumée propriété de Gilbert GBLOMADJE et à l'ouest par la présumée propriété de Thomas YASSINGUEZO ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

Discussion

Sur le premier moyen tiré de ce que les juges d'appel ont statué *infra petita*

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir statué *infra petita*, en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Thomas YASSINGUEZO sur un immeuble d'une superficie de 08 ares, 29 centiares sis à Zogbodomey-centre alors que, selon le moyen, le premier juge avait confirmé ce droit de propriété sur environ quatre carrés, soit une superficie plus large ;

Qu'en réduisant ainsi cette superficie sans instruction préalable, bien que Thomas YASSINGUEZO eût acquiescé à la décision du premier juge, les juges d'appel exposent leur décision à la censure des juges de cassation ;

Mais attendu qu'il ressort des mentions de l'arrêt dont pourvoi qu'au soutien de son appel, Antoine ZOCLE a lui-même exposé avoir, par convention de vente du 07 mai 1995, acquis auprès de Félix YASSINGUEZO « *une parcelle de terrain sis à Zogbodomey-Ahito, d'une superficie de 8 ares 29 centiares* … » ;

Qu'il a en outre lui-même déclaré, toujours devant les juges d'appel « *que les parties se sont accordées pour reconnaître que les lieux litigieux sont d'une contenance superficielle de 08a 29ca, soit 829 m²* » ;

Que dès lors, les juges d'appel ne sont pas reprochables du grief articulé et ont justement décidé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation des dispositions des articles 141 de l'ancien code de procédure civile, 5 et 526 de la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 modifiant et complétant la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 141 de l'ancien code de procédure civile en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Thomas YASSINGUEZO sur le domaine de 829 m^2 sis à Zogbodomey alors que, selon le moyen, compte tenu de ce que Thomas YASSINGUEZO réclame tantôt quatre (4) carrés et tantôt 829 m^2, les juges d'appel auraient dû fixer préalablement l'objet de la demande ;

Qu'en statuant sans vérification préalable quant à la superficie réelle du domaine litigieux, l'arrêt querellé pêche par défaut d'indication précise de l'objet de la demande et encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les dispositions de l'article 526 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, applicable au litige, indiquent que tout jugement doit contenir, notamment, l'objet du litige ;

Qu'en l'espèce, après avoir infirmé le premier jugement justement pour imprécision quant à l'objet du litige, les juges d'appel ont, en premier lieu, constaté que « *l'appelant Antoine ZOCLE a acquis le terrain litigieux suivant convention de vente du 07 mai 1995, auprès de Félix YASSINGUEZO qui l'aurait précédemment reçu en donation de son père Donkpègan YASSINGUEZO* » ; que l'arrêt avait préalablement mentionné qu'aux termes de cette convention, ce terrain a « *une superficie de 8 ares 29 centiares* » ;

Que les juges d'appel ont ensuite constaté que « *l'intimé Thomas YASSINGUEZO déclare également avoir reçu le même terrain en donation de son père Donkpègan YASSINGUEZO* » ;

Que par ces énonciations successives, les juges d'appel ont parfaitement fixé l'objet du litige ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les troisième et quatrième moyens réunis, tirés de la violation des dispositions des articles 395 et 378 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 395 et 378 du code foncier et domanial en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Thomas YASSINGUEZO sur le domaine litigieux, malgré le certificat administratif dont est titulaire Antoine ZOCLE relativement à ce même domaine alors que, selon les moyens, ce certificat administratif, qui fait foi jusqu'à preuve du contraire des mentions qu'il comporte, a été produit à l'audience et communiqué à Thomas YASSINGUEZO, sans que ce dernier ne l'ait contesté ni attaqué ;

Qu'en statuant en faisant litière de ce certificat administratif en violation des prescriptions légales qui leur font obligation d'y prêter main forte, bien qu'aucune preuve contraire ne lui ait été opposée, les juges d'appel font encourir à leur décision la censure de la haute Juridiction ;

Mais attendu que sous le couvert de la violation de la loi, les moyens tendent en réalité à remettre en discussion devant le juge de cassation, des éléments de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que les moyens sont irrecevables ;

Sur les cinquième et sixième moyens réunis, tirés de la violation des dispositions des articles 374 du code foncier et domanial, 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et 931 du code civil

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 374 du code foncier et domanial, 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et 931 du code civil, en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Thomas YASSINGUEZO sur la parcelle de terrain litigieuse, sur le fondement d'une donation non prouvée faite par son père alors que, selon les moyens ;

- d'une part, il appartient à celui qui se prévaut d'un droit d'en rapporter la preuve,

- d'autre part, toute donation doit être constatée par un acte notarié ;

Qu'en acceptant la prétention de Thomas YASSINGUEZO sans preuve, et singulièrement sans preuve notariée, les juges d'appel font encourir à leur décision, cassation ;

Mais attendu qu'il ressort des énonciations de l'arrêt dont pourvoi d'une part que « *... des témoignages de François YASSINGUEZO, frère germain de Félix YASSINGUEZO et des déclarations de l'acquéreur limitrophe, en l'occurrence Gilbert GBLOMADJE, que le terrain litigieux avait été attribué à Thomas YASSINGUEZO par Donkpègan YASSINGUEZO avant le décès de celui-ci ; que ces déclarations sont corroborées par l'attestation de vente établie par leur père Donkpègan YASSINGUEZO au profit de l'acquéreur Gilbert GBLOMADJE et signée par Félix YASSINGUEZO lui-même, qui indique que le terrain querellé situé à l'ouest de celui vendu, appartiendrait à Thomas YASSINGUEZO ...* », et d'autre part que « *… Félix YASSINGUEZO a reconnu avoir vendu à Antoine ZOCLE un terrain qui ne lui appartenait pas (…) ;*

Qu'il convient par conséquent de déclarer nulle et de nul effet la vente ainsi consentie, de confirmer le droit de propriété de Thomas YASSINGUEZO sur le terrain litigieux … » ;

Que par ces énonciations, les juges d'appel ne sont pas reprochables des griefs de violation de la loi articulés ;

Que les moyens ne sont pas fondés ;

<u>Sur le septième moyen tiré du défaut de base légale</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale en ce que, pour asseoir le droit de propriété de Thomas YASSINGUEZO sur le domaine litigieux, il a visé les dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial alors que, selon le moyen, cet article a été modifié par les dispositions de l'article 375 nouveau de la loi n°2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial ;

Que de ce fait, l'arrêt manque de base légale et encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les dispositions des articles 375 ancien et 375 nouveau sont identiques dans leurs termes comme dans leur sens, à l'exception de l'appellation « *certificat de propriété foncière* », qui a simplement été remplacée par celle de « *titre foncier* » ;

Que dès lors, le visa des dispositions de l'article 375 ancien ne retire pas à la décision dont pourvoi, sa base légale ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le huitième moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 375 nouveau du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 375 nouveau du code foncier et domanial modifié en ce qu'il a fondé le droit de propriété de Thomas YASSINGUEZO sur le témoignage des enfants de Donkpégan YASSINGUEZO, et en particulier celui de François YASSINGUEZO alors que, selon la branche du moyen, à l'occasion d'un exploit d'huissier du 24 mars 2021, François YASSINGUEZO a révélé que ce témoignage était en réalité faux ;

Que pour avoir été ainsi fondé sur un faux témoignage, l'arrêt querellé encourt cassation ;

Mais attendu que sous le couvert de la violation de la loi, le moyen tend en réalité à remettre en discussion devant le juge de cassation, des éléments de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Attendu en outre qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions de l'article 375 nouveau du code foncier et domanial modifié en ce que Thomas YASSINGUEZO ne dispose d'aucune des pièces légalement prescrites pour asseoir son droit de propriété sur les lieux litigieux, alors que, selon la branche du moyen, Antoine ZOCLE dispose quant à lui, pour justifier de son droit de propriété sur l'immeuble querellé, d'une convention de vente enregistrée, d'un certificat administratif et de plusieurs avis d'imposition ;

Que pour avoir ainsi statué, les juges d'appel font encourir cassation à leur décision ;

Mais attendu que sous le couvert de la violation de la loi, le moyen tend en réalité à remettre en discussion devant le juge de cassation, des éléments de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le neuvième moyen tiré de la violation des règles de preuve testimoniale en matière foncière

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des règles de preuve testimoniale en matière foncière en ce qu'il a décidé que les témoignages faits au profit d'Antoine ZOCLE par les enfants de Félix YASSINGUEZO et les autorités locales ne reposent sur aucun document écrit alors que, selon le moyen,

- en premier lieu, ceux formulés par les enfants de Donkpégan YASSINGUEZO se sont révélés faux,

- en deuxième lieu, tous les témoignages, notamment ceux d'Isidore NOBIME, ancien maire de la commune de Zogbodomey et du roi de Zado-Zogbodomey, concordent pour établir que l'immeuble litigieux appartient à Félix YASSINGUEZO,

- et en troisième lieu, les avis d'imposition sont régulièrement payés de sorte que dans les livres de l'autorité administrative locale, seul le nom d'Antoine ZOCLE figure comme propriétaire ;

Qu'en ne confirmant pas la vente conclue entre Félix YASSINGUEZO et Antoine ZOCLE et en n'établissant pas subséquemment le droit de propriété de ce dernier sur les lieux, les juges d'appel font encourir à la décision, la censure de la haute Juridiction ;

Mais attendu que sous le couvert de la violation des règles de la preuve testimoniale en matière foncière, le moyen tend en réalité à soumettre à discussion devant le juge de cassation, des éléments de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le dixième moyen tiré de la mauvaise appréciation des faits

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la mauvaise appréciation des faits en ce que les juges d'appel ont fait asseoir leur décision sur une attestation de vente manuscrite établie par Donkpègan YASSINGUEZO au profit de l'acquéreur Gilbert GBLOMADJE alors que, selon le moyen, Félix YASSINGUEZO conteste sa signature sur ladite attestation ; qu'il n'a pas été donné suite à sa demande d'expertise graphologique et qu'il

est établi qu'à la mairie de Zogbodomey, toutes les conventions de vente immobilière sont saisies par traitement informatique ;

Que l'arrêt querellé encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que la mauvaise appréciation des faits n'est pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le onzième moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 1599 du code civil

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions de l'article 1599 du code civil en ce qu'il s'est fondé sur la vente de la chose appartenant à autrui pour annuler la vente immobilière intervenue entre Antoine ZOCLE et Félix YASSINGUEZO alors que, selon le moyen, les enfants de Jeanne YASSINGUEZO, véritables propriétaires des lieux, n'ont formulé aucune plainte ;

Que pour avoir ainsi décidé, les juges d'appel font encourir cassation à leur décision ;

Mais attendu qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que les juges d'appel ont simplement tiré les conséquences de droit des déclarations de Félix YASSINGUEZO, qui reconnaît avoir vendu à Antoine ZOCLE un immeuble qui ne lui appartenait pas ;

Qu'en procédant ainsi, ils n'ont pas violé les dispositions de l'article 1599 du code civil ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le douzième moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 17 du décret du 3 décembre 1931 réorganisant la justice de droit local en Afrique occidentale française et 30 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions de l'article 17 du décret du 3 décembre 1931 réorganisant la justice de droit local en Afrique occidentale française et 30 du code foncier et domanial en ce que, pour rejeter la prescription extinctive, il a mentionné que Antoine ZOCLE a acquis une parcelle de terrain suivant convention

de vente du 7 mai 1995 et que dès 1996, un litige y était né et connu de lui, alors que, selon le moyen, Antoine ZOCLE et Félix YASSINGUEZO « *sont sur les lieux, il y a plus de 10 ans pour l'un et plus de 35 ans pour l'autre* » ;

Qu'en raison de cette violation de la loi, l'arrêt querellé encourt cassation ;

Mais attendu que sous le couvert de la violation de la loi, le moyen tend à remettre en discussion devant le juge de cassation, des éléments de fait souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Antoine ZOCLE ;

Dit que la somme consignée au greffe de la Cour suprême est acquise au Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Sourou Innocent AVOGNON **Mongadji Henri YAÏ**

N°75/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-48/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : IDRISSOU YAROU CONTRE GUERRA SOUADOGUI.

Droit foncier – Violation de la loi par refus d'application de la règle de la prescription extinctive – Cassation (Non).

Droit foncier –Violation de la loi par mauvaise application – Irrecevabilité.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation par refus d'application de la règle de la prescription extinctive lorsque l'occupation non perturbée provient de l'entente que le domaine sera restitué à première demande et du lien familial.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi par mauvaise application qui n'indique pas la loi dont la violation est alléguée et qui tend à remettre en discussion devant la haute Juridiction des faits souverainement appréciés par les juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte numéro 11/20 du 23 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Parakou par lequel Idrissou YAROU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°28/2CFD/2020 rendu le 17 juillet 2020 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;
Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte numéro 11/20 du 23 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Parakou, Idrissou YAROU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°28/2CFD/2020 rendu le 17 juillet 2020 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Que par lettres numéros 2804 et 4356/GCS des 20 avril et 15 juin 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil, maître Salomon ABOU, ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;
Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les parties ont versé leurs observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu selon l'arrêt attaqué, que par requête du 18 mai 2018, Idrissou YAROU a attrait Guerra et Lafia SOUADOGUI devant le tribunal de première instance de première classe de Parakou, d'une action en confirmation de son droit de propriété sur un immeuble d'une superficie de 07 hectares 09 a 92 ca sis à Sèkèrè au lieu-dit « NIN WINYAN KPEROU » dans la commune de Sinendé ;

Que par jugement n°069/1ère CH. DPF rendu le 09 mai 2019, le tribunal saisi a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Idrissou YAROU sur l'immeuble en cause, objet de levé topographique dressé suivant jugement avant dire droit n°54/2ème CH DPF du 09 août 2018 par le cabinet « DARI » ;

Que sur appel de Guerra SOUADOGUI, la cour d'appel de Parakou a par arrêt n°28/2CFD/2020 du 17 juillet 2020 annulé le jugement querellé pour défaut d'indication des limitrophes, puis évoquant et statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de Guerra SOUADOGUI sur le domaine de sept (07) hectares sis à Sèkèrè au lieu-dit « NIN WINYAN KPEROU » arrondissement de Sèkèrè, commune de Sinendé, constaté que la portion de quatre (04) hectares reçue de SAKA Mora n'a pas fait l'objet de contestation, en conséquence, confirmé le droit de propriété de Guerra SOUADOGUI sur ladite portion ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application de la règle de la prescription extinctive

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 30 du code foncier et domanial et 2219 du code civil en ce

qu'il a confirmé le droit de propriété de Guerra SOUADOGUI sur le domaine litigieux de sept (07) hectares sis à Sèkèrè, commune de Sinendé, alors que, selon le moyen, le demandeur au pourvoi est devenu propriétaire dudit domaine pour l'avoir reçu à titre de donation de son feu père adoptif, Mora SAKA ; qu'il a exploité ce champ et posé depuis plus de vingt (20) ans, des actes de propriétaire sans contestation de manière continue, notoire, paisible et non équivoque ; qu'il n'a jamais été question d'une entente que le domaine sera restitué ; que le défendeur a attendu quinze (15) ans après le décès de son père adoptif pour émettre des prétentions de droit de propriété ; que les quinze (15) années écoulées couvrent largement le délai de dix (10) ans fixé par le législateur pour bénéficier de la prescription extinctive ;

Qu'ayant statué comme ils l'ont fait, les juges d'appel exposent de ce chef leur décision à cassation ;

Mais attendu que c'est dans l'exercice de leur pouvoir souverain d'appréciation que les juges d'appel, au regard des éléments du dossier, ont énoncé : « *qu'il ne transparaît pas des débats que les sept (07) hectares en cause font partie de la donation dont est bénéficiaire Idrissou YAROU…. ; que l'occupation est certes non perturbée, mais l'entente que le domaine sera restitué à première demande et le lien familial ont contribué ou favorisé cette tranquillité… ; qu'il ne peut … invoquer cette prescription extinctive pour soutenir son droit de propriété ; qu'il convient de confirmer le droit de propriété de Guerra SOUADOGUI sur le domaine de sept (07) hectares* » ;

Que la juridiction d'appel a fait une saine application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le second moyen tiré de la violation de la loi par mauvaise application</u>

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par mauvaise application en ce que les juges de la cour d'appel ont énoncé « *que les témoins reconnaissent que Mora SAKA a effectivement installé Idrissou YAROU sur une portion de terre, sans précision de superficie mais pas sur les dix (10) hectares pour les uns ou avec la superficie précise de dix (10) hectares pour les autres* », alors que, selon le moyen, le demandeur au pourvoi exploitait le domaine querellé depuis des décennies, occupation dont la matérialité constante s'est traduite par

des actions présomptives de propriété, contrairement à Guerra SOUADOGUI qui ne rapporte le moindre indice de son droit de propriété ;
Que la cour d'appel n'ayant pas tenu compte de ces éléments de fait pour confirmer le droit de propriété de Guerra SOUADOGUI sur le domaine en cause, a violé la loi, exposant de ce chef sa décision à cassation ;

Mais attendu que dans son développement, le moyen n'indique pas la loi dont la violation est alléguée ;

Qu'il tend en réalité à remettre en discussion devant la haute Juridiction des faits souverainement appréciés par les juges du fond ;
Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Idrissou YAROU ;

Dit que la somme consignée au greffe de la Cour suprême est acquise au trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Parakou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Vignon André SAGBO**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°76/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-49/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : DANKORO DJIMAN SOULE CONTRE COLLECTIVITE YAROU KONGA REPRESENTE PAR ALASSANE BOUKARI KPEYEN-DOURO ET GOUNOU BOUKARI ET Collectivité BIO MASSO.

Procédure civile – Droit foncier et domanial – Moyen de cassation – Prescription extinctive – Absence de preuve de possession paisible, notoire non interrompue et sans équivoque – Rejet.

Moyen de cassation – Défaut de base légale – Appréciation souveraine du juge du fond – Irrecevabilité.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la prescription extinctive, dès lors que le demandeur au pourvoi ne jouit pas d'une possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque, équipollente à une prescription acquisitive.

Est irrecevable, le moyen qui, sous le couvert de défaut de base légale, tend en réalité à faire réexaminer par la juridiction de cassation, les éléments de fait et de preuve souverainement appréciés par les juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n°12/20 du 23 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Parakou par lequel Dankoro Djiman SOULE ayant pour conseil, maître Maurice Thomas LIGAN, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°23/2 CFD/20 rendu le 03 juillet 2020 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°12/20 du 23 juillet 2020 du greffe de la cour d'appel de Parakou, Dankoro Djiman SOULE ayant pour conseil, maître Maurice Thomas LIGAN, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°23/2 CFD/20 rendu le 03 juillet 2020 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Que par lettre n°2805/GCS du 20 avril 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;
Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatifs et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Elvys DIDE, conseil de la collectivité YAROU KONGA, a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 14 août 2018, Dankoro Djiman SOULE a saisi le tribunal de première instance de première classe de Parakou d'une action en confirmation de son droit de propriété sur son domaine sis à Toko-Bio, arrondissement de Sanson, commune de Tchaourou contre la collectivité YAROU KONGA représentée par Gounou BOUKARI et Alassane N'Douro K. BOUKARI ;

Que la juridiction saisie a rendu le 26 juin 2019 le jugement n°105/19/2ème F. DPF par lequel elle a constaté que les membres de la collectivité BIO MASSO ont payé le domaine en cause et l'ont occupé de façon paisible, notoire non interrompue et sans équivoque ;

Que sur appel de Gounou N'Douro K. BOUKARI, la cour d'appel de Parakou a rendu l'arrêt n°23/2CFD/2020 du 03 juillet 2020 par lequel elle a infirmé le jugement querellé, puis évoquant et statuant à nouveau, a :

- confirmé le droit de propriété de la collectivité YAROU KONGA, représentée par BOUKARI KPEYEN-DOURO Alassane sur le domaine de quarante (40) hectares limité ainsi qu'il suit : au nord par le village de TOKOBIO, au sud par YAROU Sabi, à l'est par le village de TOKOBIO et à l'ouest par YAROU KONGA Boukari ;

- constaté que BOUKARI KPEYEN-DOURO Alassane, représentant la collectivité YAROU KONGA a reconnu que sieur BIO MASSO a effectivement occupé trois (03) hectares ;

- confirmé en conséquence son droit de propriété sur ce domaine de trois (03) hectares limité comme suit : au nord par la collectivité YAROU KONGA, au sud par la collectivité YAROU KONGA, à l'est par la collectivité YAROU KONGA et à l'ouest par la collectivité YAROU KONGA ;

- constaté également que BIO MASSO a déclaré avoir vendu demi hectare (1/2) ha au nommé Dankoro Djiman SOULE ;

- dit que cette portion sera déduite des trois (03) hectares de BIO MASSO ;

- rejeté la demande de dommages intérêts formulée par Dankoro Djiman SOULE ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré du défaut de base légale en quatre (04) branches

Première, deuxième et troisième branches réunies relatives à la prescription acquisitive

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale, en ce que les juges d'appel, d'une part, n'ont pas retenu la prescription acquisitive au profit de la collectivité BIO MASSO, vendeur du domaine à DANKORO Djiman Soulé, alors que, selon la branche du moyen, la cour d'appel devrait faire les constatations de fait pour conclure à ladite prescription ;

D'autre part, que les juges de la cour d'appel n'ont pas tiré les conséquences de droit qu'induit la prescription acquisitive, alors que, selon la branche du moyen, la collectivité BIO MASSO, du fait des effets de la prescription, n'avait plus à faire la preuve de ce qu'elle est la première occupante du domaine litigieux comme la cour d'appel l'a exigé ;

Enfin, que les juges d'appel n'ont pas étendu le bénéfice des droits découlant de la prescription à toute la superficie en cause, alors que, selon la branche du moyen, la collectivité BIO MASSO n'avait plus à établir que son droit de propriété couvre l'entièreté de la superficie de 43 hectares qui est en cause ;

Qu'ayant statué comme ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que relativement au droit de propriété du domaine en cause, les juges d'appel ont motivé ainsi qu'il suit : « … Qu'en l'espèce, l'intimé soutient avoir acheté un domaine de contenance de 41 hectares auprès de BIO MASSO ; … Que Adamou BIO MASSO, vendeur interpellé, a déclaré à la barre n'avoir vendu, courant année 2018 à l'intimé, que quatre (04) cordes soit un (01) hectare et non l'ensemble du domaine à savoir 41 hectares ;

Qu'il ressort des déclarations de BIO MASSO que l'intimé n'a pu valablement acquérir 41 hectares chez lui ;

Qu'aucune convention de vente n'a constaté cette cession entre BIO MASSO et SOULE Dankoro Djiman, intimé ;

... Que même s'il est admis que BIO MASSO a possédé et exploité le domaine en cause pendant plus de dix (10) ans, il reste à prouver qu'il en est propriétaire... ;

... Que le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits en soutenant que le vendeur a exploité sans contestation pendant plus de dix ans le domaine ;

Que le vendeur, Adamou BIO MASSO n'a pu convaincre qu'il a effectivement occupé les 43 hectares et convaincre aussi de son droit de propriété sur ce domaine ;

Qu'il n'a ni démontré qu'il est le premier occupant ou acquéreur ou héritier et n'a ni contesté que c'est après autorisation que son installation a été effective sur les lieux... » ;

Qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel de Parakou a bien fait les constatations suffisantes de fait qui permettent de conclure que la collectivité BIO MASSO n'a pas eu, sur l'intégralité du domaine de 42 hectares, une possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque, équipollente à une prescription acquisitive lui permettant de vendre ledit domaine au demandeur au pourvoi ;

Que le moyen, en ses trois (03) premières branches réunies, n'est pas fondé ;

Quatrième branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale, en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de la collectivité BIO MASSO sur

une portion du domaine d'une superficie de trois (03) hectares, au motif que la collectivité YAROU KONGA a reconnu qu'elle l'a complantée d'anacardiers et d'autres essences pérennes dont la mise en terre, sans contestation, constitue des actes présomptifs de propriété et que BIO MASSO a également inhumé les siens sur ladite portion, alors que, selon la branche du moyen, la preuve est faite au dossier de l'occupation et de l'exploitation d'un domaine de plus de trois (03) hectares par BIO MASSO, BONI Aboukéré et les membres de leur famille ;

Qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel n'ont pas suffisamment constaté les faits et exposent de ce chef leur arrêt à cassation ;

Mais attendu que sous le couvert du défaut de base légale, la branche du moyen tend à faire réexaminer par la haute Juridiction, les éléments de fait et de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen en cette branche est irrecevable ;

Sur le second moyen tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de la collectivité BIO MASSO sur une partie du domaine d'une contenance de trois (03) hectares, alors que, selon le moyen, la collectivité BIO MASSO est propriétaire de l'entièreté du domaine de superficie de 43 hectares qu'elle a cédé à Dankoro Djiman SOULE ; que les juges de la cour d'appel ne peuvent se prononcer sur l'effectivité de la cession dudit domaine que si la collectivité BIO MASSO avait remis en cause la vente opérée au profit de son acquéreur devant le premier juge, d'autant plus qu'il ne s'agit pas dans le cas d'espèce d'une demande nouvelle formulée pour la première fois devant la cour d'appel ;

Que pour la doctrine dominante, l'immutabilité du litige reste totale en ce qui concerne l'objet de la demande ;

Qu'aux termes de l'article 8 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes : « *le juge doit se prononcer sur ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé » ;*

Qu'en statuant comme il l'a fait, l'arrêt querellé a excédé les limites du litige telles qu'elles ont été définies dans les conclusions des parties ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'à l'examen, il résulte des pièces du dossier que la collectivité BIO MASSO, intervenant volontaire en la cause, avait déjà

devant le premier juge développé n'avoir vendu que deux portions et non l'entièreté du domaine en cause au demandeur au pourvoi ; qu'on ne saurait envisager l'idée de demande nouvelle en cause d'appel ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;
Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Dankoro Djiman SOULE ;

Dit que la somme consignée au greffe de la Cour suprême est acquise au trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Parakou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, **Sourou Innocent AVOGNON**

Le rapporteur, **Vignon André SAGBO**

Le greffier.
Mongadji Henri YAÏ

N°78/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-66/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : CHRISTIAN HOUEZE DJOSSA REPRESENTE PAR YECOUBOU HOUEZE CONTRE KENOU GAH REPRESENTE PAR SOULE GAH.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Contrariété de motifs et violation de la loi – Complexité du moyen (Oui) – Irrecevabilité.

Encourt irrecevabilité, le moyen tiré de la contrariété de motifs et de la violation de l'article 414 du code foncier et domanial, dès lors qu'il est complexe alors qu'au sens de l'article 52 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, un moyen ou un élément de moyens ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture à cassation.

La Cour,

Vu les actes n°2020-049 et n°2020-050 du 27 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lesquels maître Raphaël GNANIH, conseil de Yacoubou HOUEZE et lui-même, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°032/2ème CDPF/20 rendu le 12 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes n°2020-049 et n°2020-050 du 27 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Raphaël GNANIH, conseil de Yacoubou HOUEZE et lui-même, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°032/2ème CDPF/20 rendu le 12 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 4666 et 4667/GCS du 24 juin 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil, maître Raphaël GNANIH ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1 et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;
Que par lettre n°6917/GCS du 20 octobre 2021 du greffe de la Cour suprême, reçue à son cabinet le 02 novembre 2021, maître Dieu-donné Mamert ASSOGBA, conseil de Kénou GAH, a été invité à produire son mémoire en défense dans le délai de deux (02) mois conformément aux dispositions de l'article 933 du code procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que suivant lettre n°0781/GCS du 10 février 2022 du greffe de la Cour suprême, reçue à son cabinet le 11 février 2022, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée au conseil du défendeur aux mêmes fins, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées à maître Raphaël GNANIH pour ses observations, sans réaction de sa part ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi n°2020-049 du 27 août 2020 a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Attendu que le pourvoi n°2020-050 du 27 août 2020 quoique respectueux des forme et délai légaux, est irrecevable en raison du principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Lokossa du 16 mars 1995, Kénou GAH a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Lokossa d'une action en confirmation de droit de propriété contre Fadri BOSSOU et Christian HOUEZE ;

Que le tribunal saisi a, suivant jugement n°151/96 du 05 août 1996, entre autres, confirmé le droit de propriété de Kénou GAH sur le domaine querellé ;

Que sur appel, la cour d'appel d'Abomey a rendu l'arrêt confirmatif n°032/2ème CDPF/20 du 12 août 2020 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la contrariété de motifs et violation de l'article 414 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, la contrariété de motifs et la violation de l'article 414 du code foncier et domanial en ce qu'il a confirmé le jugement entrepris en dépit de la contradiction qui existe entre les limitrophes et limites indiqués sur ledit jugement et les limites et limitrophes portées sur le procès-verbal de transport judiciaire, alors que,

selon le moyen, les dispositions de l'article 414 du code foncier et domanial précisent que : « *le jugement rendu comporte, sous peine de nullité, …… l'identité des limitrophes ainsi que toutes autres précisions permettant de faciliter l'identification de l'immeuble litigieux.* » ;

Que les juges d'appel auraient dû infirmer ledit jugement, puis en évoquant et statuant à nouveau, repréciser les limitrophes et les limites des domaines litigieux ;

Que ne l'ayant pas fait, l'arrêt attaqué mérite cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'au sens de l'article 52 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture à cassation ;

Que chaque moyen ou chaque élément de moyen doit préciser le cas d'ouverture invoqué, le texte dont la violation est invoquée, la partie critiquée de la décision et ce en quoi la décision encourt le reproche allégué ;

Que le moyen du demandeur qui soutient à la fois la contrariété de motifs et la violation de l'article 414 du code foncier et domanial est complexe ;

Qu'il est par conséquent irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Déclare irrecevable le pourvoi n°2020-050 du 27 août 2020 ;

Reçoit en la forme le pourvoi n°2020-049 du 27 août 2020 ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Yacoubou HOUEZE ;
Dit que la somme consignée au greffe de la Cour suprême est acquise au Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Olatoundji Badirou LAWANI**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°83/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-24/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : VLAVONOU SAGBO CONTRE GABRIEL MENOU ET JULES GANDONOU.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation de la loi par refus d'application (Non) – Caractérisation suffisante de l'immeuble litigieux (Oui) – Rejet (Oui).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Défaut de base légale (Non) – Remise en discussion des preuves souverainement appréciées par les juges du fond (Oui) – Irrecevabilité.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application dès lors que dans l'arrêt attaqué, les juges du fond, par des mentions qui y figurent, ont de façon suffisante caractérisé l'immeuble litigieux, en respect des dispositions de l'article 414 du code foncier et domanial.

Est irrecevable, le moyen tiré du défaut de base légale par insuffisance de recherche de tous les éléments justifiant l'application de la loi qui tend en réalité à remettre en discussion devant les juges de cassation, des preuves souverainement appréciées par les juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n°55/19 du 8 août 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Julien TOGBADJA, conseil de Vlavonou SAGBO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°069/19 rendu le 9 juillet 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°55/19 du 8 août 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Julien TOGBADJA, conseil de Vlavonou SAGBO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°069/19 rendu le 9 juillet 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres n°s 2355 et 4819/GCS du 21 août 2020 du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (2) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux conseils des parties pour leurs observations, sans réaction de leur part ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suivant requête du 30 octobre 2009, Vlavonou SAGBO a attrait Gabriel MENOU, Jules GANDONOU et l'Eglise de Dieu JJC représentée par Gabriel MENOU devant le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo aux fins de l'annulation du contrat de vente immobilière entre l'Eglise de Dieu JJC et lui, et la confirmation de son droit de propriété sur la parcelle de terrain n° 1353 du lotissement de DOWA B ;

Que par jugement n° 004/1C/10 du 17 janvier 2011, la juridiction saisie a, notamment, débouté Vlavonou SAGBO de ses demandes et confirmé le droit de propriété de l'Eglise de Dieu JJC sur l'immeuble litigieux ;

Que sur appel de Vlavonou SAGBO, la cour d'appel de Cotonou a rendu le 9 juillet 2019, l'arrêt confirmatif n°069/19 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

Discussion

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions de l'article 414 du code foncier et domanial par refus d'application en ce que les juges d'appel n'ont mentionné dans leur décision ni les personnes limitrophes de l'immeuble litigieux, ni la lettre, le lot et le lieu de situation de la parcelle en cause alors que, selon le moyen, ces mentions sont prescrites à peine de nullité ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que des dispositions de l'article 414 du code foncier et domanial, il convient d'entendre que le jugement doit, à peine de nullité, comporter toutes les indications permettant de caractériser administrativement et géographiquement l'immeuble litigieux ; que l'identité des personnes limitrophes ne constituent que l'une de ces indications parmi tant d'autres ;

Qu'en l'espèce, l'arrêt querellé a confirmé la décision du premier juge qui établit le droit de propriété de l'Eglise de Dieu JJC représentée par Gabriel MENOU sur « *la parcelle recasée de contenance superficielle 367 m^2 relevée à l'état des lieux sous le n° 1353, tranche 3 du lotissement de DOWA* » ;

Que par ces mentions, les juges du fond ont de façon suffisante caractérisé l'immeuble litigieux ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen tiré du défaut de base légale par insuffisance de recherche de tous les éléments justifiant l'application de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale en ce que pour confirmer le jugement entrepris, il a estimé que Vlavonou SAGBO a déjà vendu la parcelle litigieuse à l'Eglise de Dieu JJC et qu'une troisième portion de parcelle a été acquise par ladite église auprès de Dossi AKONDE alors que, selon le moyen, les preuves de ces transactions n'ont pas été rapportées ;

Qu'en statuant ainsi, les juges d'appel font encourir cassation à leur décision ;

Mais attendu que sous le couvert du défaut de base légale, le moyen tend en réalité à remettre en discussion devant les juges de cassation, des preuves souverainement appréciées par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;
Met les frais à la charge de Vlavonou SAGBO ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Goudjo Georges TOUMATOU et Marie-Josée Nougbognon PATHINVOH, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°84/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-33/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : METONOU ASSOU REPRESENTE PAR KPOTOUFIN FRANCOIS ASSOU CONTRE VIHOUE ZEGUEDE REPRESENTE PAR VINCENT TCHEDE.

Procédure civile – Violation de la loi par refus d'application de la loi – Dispositions modificatives ou complétives visées non applicables – Rejet (Oui).

Procédure civile – Manque de base légale – Remise en discussion de faits souverainement appréciés par les juges du fond – Irrecevabilité (Oui).

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation par refus d'application de la loi lorsque les dispositions modificatives ou complétives visées ne sont pas applicables au cas d'espèce sous examen.

Est irrecevable, le moyen tiré du manque de base légale lorsqu'il tend à faire remettre en discussion devant la haute Juridiction, les faits souverainement appréciés par les juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n° 2019/017 du 10 décembre 2019 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel Mètonou ASSOU représenté par Kpotoufin François ASSOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°020/2ème CDPF/19 rendu le 04 décembre 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, le conseiller **Marie-José Nougbognon PATHINVO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n° 2019/017 du 10 décembre 2019 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, Mètonou ASSOU représenté par Kpotoufin François ASSOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°020/2ème CDPF/19 rendu le 04 décembre 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 0350/GCS du 11 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi a été invité à constituer avocat, à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout conformément aux dispositions des articles 921, 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que par lettres numéros 4059 et 4060/GCS du 02 juin 2021 du même greffe, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de

trente (30) jours a été adressée au demandeur au pourvoi et à son conseil, maître Elie M. DOVONOU pour la production de leur mémoire ampliatif ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;

Que par lettres numéros 7253 et 7254/GCS du 27 octobre 2021 du greffe de la Cour suprême, une correspondance a été adressée au commissaire de la Police de Toviklin pour notification au défendeur, de même un communiqué radio a été diffusé sur les antennes de l'ORTB aux fins de retrouver ce dernier pour l'exécution des mesures d'instruction, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées au demandeur au pourvoi et à son conseil pour leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête à Mahiboui du 23 avril 1998, Vihoué ZEGUEDE a saisi le tribunal de première instance de deuxième Lokossa d'une action de revendication de son droit de propriété sur l'immeuble sis à Kouzanhoué, commune de Djakotomey contre Métonou ASSOU ;

Que la juridiction saisie, a rendu le jugement n°405/99 du 18 octobre 1999 par lequel elle a déclaré l'action du requérant non fondée et jugé que l'immeuble litigieux appartient à Métonou ASSOU ;

Que sur appel de Vihoué ZEGUEDE, la cour d'appel d'Abomey a, par arrêt n°020/2ème CDPF/19 du 04 décembre 2019, infirmé le jugement querellé puis, évoquant et statuant à nouveau a, entre autres, constaté que *KOUZAN est le premier occupant et a une emprise sur l'immeuble querellé qu'il a exploité de son vivant*, confirmé le droit de propriété de la succession de Vihoué ZEGUEDE, descendant de KOUZAN sur ledit immeuble ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application de la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application en ce qu'à la date de reddition de l'arrêt entrepris le 04 décembre 2019, les juges d'appel ont fait application de la loi n°2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, promulgué le 10 août 2017, alors que, selon le moyen, il ressort de l'examen de la décision querellée, qu'aucune disposition de la loi modificative précitée n'a été appliquée ; que le juge n'use de son pourvoi de juger qu'en respectant les règles de droit applicables ;

Qu'en choisissant de passer outre lesdites dispositions, les juges d'appel se sont mépris et exposent de ce chef leur décision à cassation ;

Mais attendu que le juge du fond, dans la recherche de solutions au litige, n'est tenu d'appliquer les dispositions modificatives ou complétives d'une loi que si elles concernent le cas d'espèce sous examen ;

Que les juges du fond ne sont pas reprochables du grief allégué ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de manque de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le manque de base légale en ce qu'il ne figure nulle part dans l'arrêt dont pourvoi, les dispositions légales qui ont permis aux juges d'appel d'infirmer le jugement n°405/99 du 18 octobre 1999 rendu par le tribunal de 1ère instance de 2ème classe de Lokossa et de confirmer le droit de propriété de Vihoué ZEGUEDE représenté par Vincent TCHEDE sur le domaine querellé, alors que, selon le moyen, l'arrêt attaqué doit mettre la haute Juridiction en état de vérifier si les juges ont fait une bonne ou mauvaise application de la loi ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel ne permettent pas à la haute Juridiction d'exercer son contrôle ; qu'ils exposent de ce chef leur décision à cassation ;

Mais attendu que sous le grief de manque de base légale, le moyen tend à faire remettre en discussion devant la haute Juridiction les faits souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Mètonou ASSOU représenté par Kpotoufin François ASSOU ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**
Goudjo Georges TOUMATOU et Marie-José Nougbognon PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé,

Le président, **Vignon André SAGBO**

Le rapporteur, **Marie-José Nougbognon PATHINVO**

Le greffier. **Mongadji Henri YAÏ**

N°87/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-62/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : BERNARD AHOLOU KPOSSO CONTRE AMOUSSOU NICOLAS TCHOTCHOE, LOKOSSOU KEKE, HOUNSOU KEKE et BLAISE AGLOSSI.

Droit foncier – Violation de la loi par fausse application de l'article 375 du code foncier et domanial – Nouvelle loi de procédure – Application immédiate – Rejet.

Droit foncier – Dénaturation – Evocation des prétentions et moyens des appelants et non des motifs de l'arrêt dont pourvoi – Rejet.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de la loi par fausse application de l'article 375 du code foncier et domanial sur les modes de preuve lorsque les juges d'appel appliquent une nouvelle loi de procédure qui, par principe, s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur, même lorsqu'une semblable situation fait l'objet d'une instance judiciaire.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la dénaturation qui porte sur les prétentions et moyens des appelants (parties) et non sur les motifs des juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n°005/20 du 20 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Bernard AHOLOU KPOSSO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 008/20 rendu le 7 janvier 2020 par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu l'acte n°009/20 du 20 janvier 2020 du même greffe par lequel Bernard AHOLOU KPOSSO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Vu les actes n°014/20 et 30/20 des 27 janvier et 6 février 2020 du même greffe par lesquels maîtres Gilbert ATINDEHOU et Gustave ANANI CASSA, conseils de Bernard AHOLOU KPOSSO, ont également, respectivement, déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;
Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBOI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°005/20 du 20 janvier 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Bernard AHOLOU KPOSSO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 008/20 rendu le 7 janvier 2020 par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par acte n°009/20 du 20 janvier 2020 du même greffe, Bernard AHOLOU KPOSSO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Que par actes n°014/20 et 30/20 des 27 janvier et 6 février 2020 du même greffe, maîtres Gilbert ATINDEHOU et Gustave ANANI CASSA, conseils de Bernard AHOLOU KPOSSO, ont également, respectivement, déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Que par lettres numéros 6319 et 6320/GCS du 19 novembre 2020 du greffe de la Cour suprême, maîtres Gilbert ATINDEHOU et Gustave ANANI CASSA ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (2) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa premier et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite ;

Que maître Gilbert ATINDEHOU et maître Maxime CODO, également constitué aux intérêts de Bernard AHOLOU KPOSSO ont produit leurs mémoires ampliatifs ;

Que par lettres n° 1955, 1956 et 1957/GCS du 16 mars 2021 et 0589, 0590 et 0591/GCS du 2 février 2022 du greffe de la Cour suprême, les mémoires ampliatifs ont été communiqués à maîtres Wenceslas de SOUZA, Laurent MAFON et Faustin ZANNOU, pour la production de leurs mémoires en défense dans le délai de deux (02) mois ;

Que maîtres Faustin ZANNOU et Wenceslas de SOUZA ont produit leurs mémoires en défense ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que maîtres Faustin ZANNOU et Gilbert ATINDEHOU ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité

Attendu que le défendeur au pourvoi invoque l'irrecevabilité du pourvoi formé par Bernard AHOLOU KPOSSO au motif qu'il n'a pas produit la

lettre de déclaration écrite de pourvoi ou le récépissé de déclaration orale de pourvoi ;

Mais attendu que la déclaration écrite de pourvoi datée du 16 janvier 2020, enregistrée au greffe de la Cour d'appel de Cotonou sous le n° 164 du 20 janvier 2020 et l'acte de déclaration écrite de pourvoi n° 005/20 du 20 janvier 2020 du greffe figurent au dossier ;

Qu'aux termes de l'article 935 alinéa premier de la loi n° 2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *les dossiers des affaires en cours d'instruction sont déposés au greffe de la Cour et peuvent être communiqués aux parties sans dessaisissement* » ;

Que le défendeur au pourvoi disposait dès lors de la faculté d'obtenir communication du dossier et de prendre connaissance de l'acte de pourvoi ;

Qu'il convient en conséquence de rejeter le moyen ;

Attendu que les pourvois n°014/20 et 30/20 des 27 janvier et 6 février 2020 ont été élevés dans les forme et délai de la loi ;
Qu'il convient de les déclarer recevables ;

Qu'en revanche, les pourvois n°005/20 et 009/20 du 20 janvier 2020 quoique respectueux des forme et délai légaux sont irrecevables en raison du principe "pourvoi sur pourvoi ne vaut" ;

Au fond

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 6 février 1995, Bernard AHOLOU KPOSSO a attrait Lokossou AHOLOU KPOSSO, Hounsou LANKLIKO AHOLOU KPOSSOU et Nicolas TCHOTCHOE devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière civile de droit traditionnel des biens, pour s'entendre confirmer son droit de propriété sur un domaine sis à GLO-DOMEGBO, arrondissement de GOLO-DJIGBE, commune d'Abomey-Calavi ;

Que par seconde requête du 12 décembre 1996, Lokossou KEKE, Hounsou KEKE, Mintogbé KEKE, Blaise AGLOSSI et Amoussou Nicolas

TCHOTCHOE ont attrait Bernard ABEOUN et Aglossi KPOSSO devant le même tribunal aux fins de confirmation des droits de propriété cédés à Amoussou Nicolas TCHOTCHOE sur ledit domaine ;

Qu'après jonction des procédures, par jugement n°17/1CB/2003 du 27 décembre 2003, la juridiction saisie a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Bernard AHOLOU KPOSSO sur le domaine litigieux ;

Que sur appel de Amoussou Nicolas TCHOTCHOE, Lokossou KEKE, Hounsou KEKE et Blaise AGLOSSI, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n° 008/20 du 7 janvier 2020, annulé le jugement querellé puis évoquant et statuant à nouveau a confirmé le droit de propriété de Amoussou Nicolas TCHOTCHOE sur le domaine de 5 ha, 18 a et 7 ca ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

Discussion

I – Moyens de cassation de maître Gilbert ATINDEHOU

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi par fausse application de l'article 375 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial, modifiée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 375 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial, modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017, en ce que, sur le fondement desdites dispositions, il a jugé que Amoussou Nicolas TCHOTCHOE a produit un reçu de vente de terrain, trois conventions de vente, un certificat de non litige et des témoins, qui établissent son droit de propriété sur le domaine litigieux à l'inverse de Bernard AHOLOU KPOSSO, qui n'a produit ni témoin, ni aucune pièce hormis un levé topographique, alors que, selon le moyen, cet article 375 est une dispositions légale de fond qui n'est entrée en vigueur qu'après la reddition du jugement n° 17/1CB/2003 du 17 décembre 2003 frappé d'appel ;

Qu'en faisant à tort application dudit article au cas d'espèce, les juges de la cour d'appel ont violé la loi par fausse application et leur arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'article 375 du code foncier et domanial dispose :

« *La preuve des droits fonciers se fait par le titre foncier. Toutefois, en ce qui concerne les terres non nanties de ce titre, la preuve peut être rapportées, entre autres, par :*

- le certificat foncier rural ;

- la convention affirmée ou non ;

- le certificat administratif ;

- les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement ;

- les avis d'imposition ;

- le permis d'habiter ;

- l'aveu ;

- le serment ;

- les présomptions ;

- le témoignage. » ;

Que la cour d'appel statuant comme juge du second degré en raison de l'effet dévolutif de l'appel, ne peut appliquer d'autres textes de lois que ceux qui sont en vigueur à la date de reddition de l'arrêt ;

Qu'aux termes de l'article 3 de la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial, ladite loi modificative « *abroge toute disposition antérieure contraire* » ;

Qu'en tout état de cause, il est de principe que toute loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur, même lorsqu'une semblable situation fait l'objet d'une instance judiciaire ;

Qu'en faisant application des dispositions de l'article 375 dudit code, les juges de la cour d'appel de Cotonou ont fait une bonne application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

II – <u>Moyens de cassation de maître Maxime CODO</u>

<u>Sur le premier moyen tiré de la dénaturation</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la dénaturation, en ce que, les juges d'appel ont articulé leurs motifs tant sur des superficies que sur

des vendeurs différents de ceux portés sur les trois conventions de vente du 2 mai 1988 invoquées au soutien des cessions immobilières opérées au profit de Amoussou Nicolas TCHOTCHOE alors que, selon le moyen, les articles 1192 du code civil et 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes disposent respectivement que :

« *on ne peut interpréter les clauses claires et précises à peine de dénaturation* » et « *le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée* … » ;

Que l'arrêt querellé encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que la partie critiquée de la décision ne porte pas sur les motifs des juges d'appel mais sur le rappel des prétentions et moyens des appelants ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale en ce que les juges d'appel se sont contentés d'affirmer que Amoussou Nicolas TCHOTCHOE a produit un reçu de vente, trois conventions de vente et un certificat de non litige alors que, selon le moyen, il n'est pas indiqué en quoi les deux levés topographiques invoqués par ailleurs matérialisent le droit de propriété de Amoussou Nicolas TCHOTCHOE sur l'immeuble litigieux, que le certificat de non litige du 10 mai 1988 est établi postérieurement à l'acquisition du domaine querellé et que les soi-disant vendeurs de Amoussou Nicolas TCHOTCHOE n'ont pas, notamment, rapporté la preuve qu'ils sont propriétaires des biens immobiliers indivis cédés ;

Que les éléments de preuve nécessaires à l'application de l'article 375 du code foncier et domanial ne sont pas réunis en l'espèce, faisant ainsi encourir à l'arrêt, cassation ;

Mais attendu que sous le couvert du défaut de base légale, le moyen tend en réalité à remettre en discussion devant les juges de cassation, des éléments de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Déclare irrecevables les pourvois n°s 005/20 et 009/20 du 20 janvier 2020 ;

Reçoit en la forme les pourvois n°s 014/20 et 30/20 des 27 janvier et 6 février 2020 ;

Les rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Bernard AHOLOU KPOSSO ;
Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Goudjo Georges TOUMATOU et Marie-Josée Nougbognon PATHINVOH, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°88/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-96/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : LOUIS FATON CONTRE MOHAMED MOUSSA MIGAN.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Dénaturation – Conventions immobilières (écrite) multiples – Juridiction de cassation non mise à même d'exercer son contrôle – Irrecevabilité.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Défaut de motivation – Défaut de production de moyens d'appel – Adoption des motifs du premier juge – Rejet.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation de la loi – Faits – Appréciation souveraine des juges du fond – Irrecevabilité.

Est irrecevable, le moyen tiré de la dénaturation qui ne précise pas de façon claire laquelle des conventions versées aux débats aurait été dénaturée, ne mettant pas ainsi la juridiction de cassation en mesure d'exercer son contrôle.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de motivation dès lors que l'appelant et son conseil n'ont ni conclu ni formulé de moyen au soutien de leur recours, ne mettant pas ainsi les juges d'appel dans la possibilité de motiver autrement que par adoption des motifs du premier juge.

Sont irrecevables, les moyens tirés de la violation de la loi qui tendent à faire réexaminer par la haute Juridiction des faits souverainement constatés et appréciés par les juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n°70/20 du 16 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Cyrille DJIKUI, conseil de Louis FATON, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°077/20 rendu le 02 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, le conseiller **Ismaël Anselme SANOUSSI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°70/20 du 16 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Cyrille DJIKUI, conseil de Louis FATON, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°077/20 rendu le 02 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que suivant l'acte n°79 du 02 juillet 2020 du même greffe, Louis FATON a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Que par lettres numéros 0023 et 0024/GCS du 05 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties et à leurs conseils pour leurs observations, sans réaction de leur part ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi n°70/20 du 16 juin 2020 élevé par maître Cyrille DJUKUI a été introduit dans les forme et délai de la loi ;
Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Qu'en revanche, le pourvoi n°79/20 du 02 juillet 2020 élevé par Louis FATON quoique respectueux des forme et délai légaux est irrecevable en raison du principe « pourvoi sur pourvoi ne vaut » ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête écrite en date à Cotonou du 09 juin 2009, Louis FATON a attrait Mohamed Moussa MIGAN devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière civile de droit traditionnel (Biens) pour voir confirmer son droit de propriété sur les parcelles C'et D'du lot 814 du lotissement de Gankpodo dans la Commune de Cotonou ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement contradictoire n°017/12/2CB par lequel elle a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Mohamed Moussa MIGAN sur les parcelles C'et D'du lot 814 et relevées à l'état des lieux n°24 de Gankpodo ;

Que statuant sur le mérite de l'appel interjeté par Louis FATON contre ledit jugement, la cour d'appel de Cotonou a rendu, le 02 juin 2020, l'arrêt contradictoire confirmatif n°077/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la dénaturation

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé des conventions de vente, en ce que, pour confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris, les juges d'appel ont retenu : *« qu'à l'analyse du jugement querellé, il ne ressort quelque violation de la loi ; que l'examen des pièces versées au dossier révèle que FATON Louis a bel et bien délivré à Moussa Mohamed MIGAN deux conventions de vente portant sur les parcelles C'et D'du lot 814, relevées à l'état des lieux n°24 du lotissement de Gankpodo à Cotonou ; que sur la base de ces deux conventions de vente, Moussa Mohamed MIGAN a accompli les formalités administratives pour se faire délivrer le 15 septembre 2003 des attestations de recasement sur les parcelles en cause »*, alors que, selon le moyen, seule une convention est relative à la vente des parcelles C'et D' du lot 814 dont il contestait l'authenticité et l'autre est relative à la vente de deux autres parcelles non précisées du lot 810 dont il reconnait l'authenticité ; que tandis que les deux conventions n'ont pas le même objet et se contredisent, l'interprétation donnée par les juges d'appel dans leur motivation de l'arrêt attaqué tend à considérer que les deux conventions ont pour objet la vente portant sur les parcelles C'et D' du lot 814 ; que ce sens donné aux conventions est contraire à la réalité qu'elles expriment ;

Qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges d'appel ont entaché leur arrêt du grief de dénaturation et l'exposent à cassation ;

Mais attendu qu'en ne précisant pas de façon claire, laquelle des deux conventions aurait été dénaturée, le demandeur au pourvoi n'a pas mis la haute Juridiction en mesure d'exercer son contrôle ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré du défaut de motivation

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé en toutes ses dispositions le jugement entrepris, motif pris de ce que *« l'examen des*

pièces versées au dossier révèle que FATON Louis a bel et bien délivré à Moussa Mohamed MIGAN deux conventions de vente portant sur les parcelles C'et D'du lot 814 (….) ; que sur la base de ces conventions de vente, Moussa Mohamed MIGAN a accompli les formalités administratives pour se faire délivrer le 15 septembre 2003 des attestations de recasement sur les parcelles en cause ; que depuis lors, l'intimé a joui desdites parcelles au vu et au su de FATON Louis sans aucune contestation jusqu'en 2009 où il a commencé par élever des prétentions sur les parcelles litigieuses (…) » ; alors que, selon le moyen, l'article 527 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose que : *« le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties (…) ; il doit les motiver. Le jugement (…) »* ; que dans l'espèce, les juges d'appel n'ont pas examiné et comparé les titres de propriété versés au dossier pour apprécier le bien-fondé de sa contestation contre l'un des deux titres de propriété en cause avant d'asseoir leurs motivations sur des faits inexacts ; que pour avoir motivé ainsi que dessus, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué, que le demandeur au pourvoi et son conseil n'ont ni conclu, ni présenté quelque observation pour soutenir l'appel interjeté jusqu'à la mise en délibéré du dossier malgré les multiples remises de cause opérées à cette fin ;

Que pour n'avoir en cause d'appel, ni formulé de moyens au soutien de leur recours, ni critiqué le jugement entrepris, alors que Louis FATON a comparu à l'audience du 09 juillet 2019, celui-ci et son conseil n'ont pas mis les juges d'appel dans la possibilité de motiver davantage leur arrêt, autrement que de confirmer le jugement n°017/12/2CB du 24 juillet 2012 en toutes ses dispositions ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le troisième moyen tiré de la violation de la loi en ses deux branches réunies</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'une part, de la violation de l'article 354 et suivants du code de procédure civile, commerciale, sociale administrative et des comptes, en ce que les juges d'appel ont confirmé en toutes ses dispositions le jugement querellé qui a énoncé que : *« l'examen des pièces versées au dossier révèle que FATON Louis a bel et bien délivré à Moussa Mohamed MIGAN deux conventions de vente portant sur les parcelles C'et D'du lot 814 (….) ; que depuis lors, l'intimé*

a joui desdites parcelles au vu et au su de FATON Louis sans aucune contestation jusqu'en 2009 où il a commencé par élever des prétentions sur les parcelles litigieuses (…) » ; *qu'au demeurant, aucun élément du dossier ne permet de soutenir le droit de propriété de FATON Louis sur les parcelles en cause* ; que *c'est à bon droit que le premier juge a confirmé le droit de propriété de Moussa Mohamed MIGAN sur les parcelles C'et D' du lot 814*, (…), alors que, selon la première branche du moyen : « *Lorsque l'une des parties dénie l'écriture qui lui a été attribuée ou déclare ne pas reconnaitre celle qui est attribuée à son auteur, le juge vérifie l'écrit contesté à moins qu'il puisse statuer sans en tenir compte. Si l'écrit (…)* » ; qu'il n'est donc pas permis au juge de trancher un litige au fond sans statuer sur la validité de l'acte argué de faux ou sans déclarer qu'il peut statuer sans en tenir compte ; qu'en l'espèce, il a formellement contesté la convention de vente en date du 23 décembre 2003 et portant sur les parcelles du lot 814 aussi bien devant le premier que devant les juges d'appel, qui, cependant ont statué sans se prononcer sur la validité de l'acte argué de faux et sans déclarer qu'ils statuaient sans en tenir compte ;

Que d'autre part, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 1583 du code civil en ce que, le jugement entrepris sur le fondement des mêmes motifs énoncés dans la première branche du moyen, alors que, selon le moyen : « *la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique (…..)* » ;

Que dans l'espèce, Louis FATON déclare n'avoir pas vendu à Mohamed Moussa MIGAN les parcelles C'et D'du lot 814 ; que Mohamed Moussa qui ne conteste pas cette déclaration a reconnu à l'audience du 25 janvier 2011 que les parcelles qui lui ont été vendues sont celles du lot 810 et non celles déjà bâties du lot 814 ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation ;

Mais attendu que sous le grief de violation de la loi, le moyen tend en réalité à faire réexaminer par la haute Juridiction les faits souverainement constatés et appréciés par les juges du fond ;

Qu'il s'ensuit que le moyen est irrecevable en ces deux branches ;

PAR CES MOTIFS :

Déclare irrecevable le pourvoi n°79/20 du 02 juillet 2020 ;

Reçoit en la forme le pourvoi n°70/20 du 16 juin 2020 ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Louis FATON ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Ismaël Anselme SANOUSSI et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier**, GREFFIER ;**

Et ont signé,

Le président, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Ismaël Anselme SANOUSSI**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°90/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-10/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : CYRILLE KISSEGBE CONTRE HERITIERS DE FEU KOUTON VIANOU REPRESENTES PAR MAGLOIRE VIANOU.

Droit foncier – Violation de la loi – Prescription de dix (10) ans – Article 17 du décret organique du 03 décembre 1931 organisant la justice locale en Afrique Occidentale Française – Loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial – Rejet.

Procèdent à une bonne application de la loi, les juges d'appel ayant mis en œuvre le délai de prescription de dix (10) ans des dispositions de l'article 17 du décret organique du 03 décembre 1931 portant réorganisation de la justice locale en Afrique Occidentale Française (AOF) en vigueur au moment de la rédaction de la décision, les dispositions n'ayant été abrogées qu'ultérieurement, par la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial.

La Cour,

Vu l'acte n°73/20 du 29 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Cyrille KISSEGBE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°090/20 rendu le 23 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, le conseiller **Ismaël Anselme SANOUSSI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°73/20 du 29 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Cyrille KISSEGBE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°090/20 rendu le 23 juin 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0796 et 0797/GCS du 03 février 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil maître Narcisse Raymond ADJAÏ ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite ;

Que par lettres numéros 5782 et 5783/GCS du 30 juillet 2021 du greffe de la Cour suprême, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée à maître Narcisse Raymond ADJAÏ et au demandeur au pourvoi pour la production de leur mémoire ampliatif ;

Que les mémoires ampliatif de maître Victorien FADE et en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties et à leurs conseils pour leurs observations ;

Que seul maître Faustin ZANNOU, conseil du défendeur a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Cotonou du 02 juillet 1996, Norbert AHOUANSOU et Cyrille KISSEGBE ont attrait Kouton VIANOU et autres devant le tribunal de première instance de Cotonou statuant en matière civile de droit traditionnel (Biens) pour voir confirmer leur droit de propriété sur la parcelle d'une superficie de quinze (15) hectares environ sise à Agbozomè, Sous-Préfecture de ZE ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement contradictoire n°61/2CB/99 du 02 novembre 1999 par lequel elle a déclaré éteinte l'action de Norbert AHOUANSOU et Cyrille KISSEGBE ;

Que statuant sur le mérite de l'appel interjeté contre le jugement entrepris, la cour d'appel de Cotonou a rendu le 23 juin 2020 l'arrêt confirmatif n°090/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, la violation de la loi en ce que pour confirmer le jugement entrepris, les juges de la cour d'appel de

Cotonou ont fait application des dispositions de l'article 17 du décret organique du 03 décembre 1931 portant organisation de la justice locale en Afrique francophone occidentale qui prévoient une prescription de dix (10) ans en absence de titre authentique, alors que selon le moyen, courant année 1996, précisément le 02 juillet 1996 date de la saisine du tribunal, ledit décret n'était plus en vigueur en République du Bénin mais plutôt le code civil mis à jour courant 1956 qui, en son article 2262, prévoit une prescription de trente (30) ans ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que les dispositions du décret organique du 03 décembre 1931 en vigueur lors de la reddition du jugement entrepris, n'ont été abrogées que par la loi N°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin en son article 537 ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Cyrille KISSEGBE ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) compose de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Ismaël Anselme SANOUSSI et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Ismaël Anselme SANOUSSI**

Le greffier,

Mongadji Henri YAÏ

N°92/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-90/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU AGUIAH SOSSOU AKE REPRESENTES PAR FATAÏ AKE CONTRE ANTOINE HOUNGA, PIERROT KISSEZOUNON, GRIFFIT ANOUMOU ET DIDIER DASSI.

Droit foncier – Défaut de base légale – Constitution – Conviction des juges de fond – Rejet.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de base légale relativement au fait que les juges du fond n'aient pas ordonné une expertise, dès lors que les constatations et autres éléments de preuve au dossier suffisent à emporter leur conviction.

La Cour,

Vu l'acte n°64/21 du 02 mars 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Olga ANASSIDE, conseil des héritiers de feu Aguiah Sossou AKE représentés par Fataï AKE, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt 018/1CH.DPF-21 rendu le 23 février 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, le conseiller **Marie-José Nougbognon PATHINVO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°64/21 du 02 mars 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Olga ANASSIDE, conseil des héritiers de feu Aguiah Sossou AKE représentés par Fataï AKE, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt 018/1CH.DPF-21 rendu le 23 février 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 7646 et 8404/GCS des 04 et 29 novembre 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leur conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Louis Augustin de CAMPOS, conseil des défendeurs a produit ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par procès-verbal de renseignements judiciaires en date à Cotonou du 10 décembre 1992, le tribunal de première instance de première classe de Cotonou a été saisi d'une requête en contestation de droit de propriété du Fataï AKE contre Antoine HOUNGA, Griffit ANOUMOU, Didier DASSI et Pierrot KISSEZOUNON ;

Le tribunal saisi, a rendu le jugement contradictoire n°073/1CB/99 du 28 octobre 1999 par lequel, il a confirmé le droit de propriété de Antoine HOUNGA, Didier DASSI et Griffit ANOUMOU sur les parcelles achetées par chacun d'eux sur le domaine litigieux ;

Que sur appel de Fataï AKE, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°36/12 du 24 avril 2012, dit que la cour n'est pas saisie ;

Que sur pourvoi de Victor Minassou GNANGA, la chambre judiciaire de la Cour suprême a, par arrêt n°2012-69/CJ-CT du 07 août 2015, cassé et annulé ledit arrêt et renvoyé les parties et la cause devant la cour d'appel de Cotonou autrement composée ;

Que par arrêt n°018/1CH.DPF-21 rendu le 23 février 2021, la cour de renvoi a annulé le jugement entrepris et déclaré irrecevable l'action des héritiers de feu Aguiah Sossou AKE ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, le défaut de base légale en ce qu'il a déclaré irrecevable l'action des demandeurs au pourvoi au seul

motif que « monsieur Aguiah Sossou AKE n'a pas contesté la vente intervenue entre lui et Pierrot KISSEZOUNON jusqu'à son décès survenu le 20 juin 1990 et que Fataï AKE qui est un descendant ne saurait contester, alors que, selon le moyen, il apparaît clairement de l'incohérence des dates, que les différentes conventions exhibées dans le cadre de la présente affaire, sont les documents confectionnés pour les besoins de la position qu'ils souhaitent défendre ; qu'il incombe à la Cour de céans de constater que le quatrième acquéreur de la parcelle appartenant à la succession de feu Aguiah Sossou AKE a une convention de vente dont la date est antérieure de presque d'une année par rapport au premier acquéreur qui a cédé le droit qui lui a été échu après plusieurs ventes ; que ce seul élément qui retient l'attention, devrait obliger la cour d'appel a sollicité le concours d'expert pour établir le caractère irréfutable de la première vente qui a donné naissance à tous les autres ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur arrêt à cassation ;

Mais attendu que les juges d'appel ne sont pas tenus d'ordonner une expertise, dès lors que les constatations et autres éléments de preuve suffisent à emporter leur conviction ;

Qu'il est constant au dossier que les demandeurs au pourvoi n'ont jamais initié une procédure de faux ni sollicité une telle expertise devant les juridictions du fond ;

Que les juges d'appel ont mentionné « qu'il résulte des pièces du dossier que la portion de terrain ainsi querellée appartient originellement à Aguiah Sossou AKE, auteur de Faitaï AKE ; que Aguiah Sossou AKE a, suivant convention de vente du 25 février 1984, vendu ladite portion de terre à Pierrot KISSEZOUNON, celle-ci a ensuite fait l'objet de cessions successives ; que Aguiah Sossou AKE n'a jamais contesté la vente intervenue entre lui et Pierrot KISSEZOUNON jusqu'à son décès survenu le 20 juin 1990 ;

Qu'en se déterminant ainsi, les juges d'appel ne sont pas reprochables du défaut de base légale ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Aguiah Sossou AKE représentés par Fataï AKE ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Goudjo Georges TOUMATOU et Marie-José Nougbognon PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Marie-José Nougbognon PATHINVO**

Le greffier,

Mongadji Henri YAÏ

N°093/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2019-42/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU SIMON DAVID GNANHOUI REPRESENTES PAR GEORGETTE DAVID GNANHOUI CONTRE HERITIERS DE FEU NORBERT DAVID GNANHOUI REPRESENTES PAR GABIN MESMIN DAVID.

Droit foncier – Dénaturation des faits – Cas d'ouverture à cassation (Non) – Irrecevabilité.

Droit foncier – Violation de la loi – Constatations et éléments de fait – Appréciation souveraine des juges du fond – Irrecevabilité.

Le moyen tiré de la dénaturation des faits n'est pas un cas d'ouverture à cassation.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi qui tend à remettre en débat devant la juridiction de cassation, les constatations et éléments de faits relevant du pouvoir d'appréciation des juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n°7 du 1er février 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Georgette DAVID GNANHOUI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 006/19 rendu le 22 janvier 2019 par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi trente septembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Gervais DEGUENON** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°7 du 1er février 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Georgette DAVID GNANHOUI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°006/19 du 22 janvier 2019 rendu par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°4694/GCS du 02 juillet 2019 du greffe de la Cour suprême, la demanderesse au pourvoi et son conseil maître Narcisse Codjo ATOUN ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les parties ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suivant requête en date à Cotonou du 18 mai 2011, les héritiers de feu Simon DAVID GNANHOUI

représentés par Georgette DAVID GNANHOUI ont saisi le tribunal de première instance de première classe de Cotonou d'une action en confirmation de droit de propriété sur une parcelle sise à Godomey Hlouacomey, commune d'Abomey-Calavi contre les héritiers de feu Norbert DAVID GNANHOUI ;

Que par le jugement n°011/4CB/12 du 12 novembre 2012, rendu par le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi où la procédure a été transférée suite à l'opérationnalisation de ladite juridiction, le droit de propriété des héritiers de feu Norbert DAVID GNANHOUI a été confirmé sur la parcelle querellée relevée à l'état des lieux sous le n°627 de superficie de 1568 mètres carrés ;

Que sur appel des héritiers de feu Simon DAVID GNANHOUI, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n°06/19 du 22 janvier 2019 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la dénaturation des faits

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la dénaturation des faits en ce qu'il a confirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions, aux motifs que : « *Il ressort des pièces du dossier que la convention de vente produite a été affirmée près de trente (30) ans après….. L'affirmation bien que signée du chef de district d'Abomey-Calavi et le chargé des affaires domaniales dudit district porte curieusement les timbres fiscaux du district de So-Ava…. qu'en regardant d'un peu plus près, le texte de l'affirmation, on se rend compte aisément qu'il s'agit d'un texte anonyme sans aucune indication spécifique pouvant attester de son rapport avec la convention de vente du 15 juin 1960…que c'est à bon droit que le premier juge, au regard de ces éléments, a débouté les héritiers de feu Simon DAVID GNANHOUI représentés par Georgette DAVID GNANHOUI de leur demande en confirmation de droit* », alors que, selon le moyen, cette motivation des juges d'appel ne révèle pas l'exactitude des informations manuscrites sur la convention de vente en date du 15 juin 1960 dont ils tentent de remettre en cause subrepticement la validité ; qu'aucun texte de loi foncière n'a prévu le délai dans lequel une convention de vente de parcelle doit être affirmée pour être déclarée régulière ou valide ; que ces motivations relèvent de la dénaturation des faits et exposent la décision à cassation ;

Mais attendu que la dénaturation des faits n'est pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le second moyen tiré de la violation de la loi en ses deux branches réunies

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi, en ce que, pour confirmer le jugement entrepris, les juges d'appel ont énoncé que : « *C'est à bon droit que le premier juge, au regard de ces éléments, a débouté les héritiers de feu Simon DAVID GNANHOUI représentés par Georgette DAVID GNANHOUI de leur demande en confirmation de droit* », alors que, selon les branches du moyen :

- d'une part, il résulte des dispositions du code foncier et domanial que la preuve des droits de propriété sur les terres non nanties de titre foncier peut être rapportée prioritairement par un certificat rural, une convention affirmée ou non ; que les défendeurs au pourvoi n'ont versé au dossier judiciaire aucun acte présomptif de propriété figurant parmi les modes de preuve du droit de propriété foncière énumérés par le code foncier et domanial, si ce n'est que le nom de leur feu père DAVID GNANHOUI Norbert relevé par erreur par l'IGN dans son registre, comme présumé propriétaire ;

- d'autre part, en vertu des dispositions de l'article 383 du code foncier et domanial, « *Les actes délivrés lors ou à l'issue des opérations de lotissement ou de remembrement, ne constituent des modes de preuve que s'ils sont soutenus par des conventions, titres ou faits antérieurs auxdites opérations* » ;

Que c'est à tort que les juges d'appel ont confirmé la décision du premier juge remettant en cause la validité de leur convention de vente affirmée, accompagnée des reçus des frais de recasement, de lotissement, d'un levé topographique et d'un certificat de non-litige ;

Que l'arrêt querellé encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que sous le grief non fondé de la violation de la loi, le moyen en ses deux branches tend en réalité à remettre en débat devant la haute Juridiction les constatations et éléments de faits relevant du pouvoir d'appréciation des juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Simon DAVID GNANHOUI représentés par Georgette DAVID GNANHOUI.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Georges TOUMATOU, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et Badirou O. LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi trente septembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Georges TOUMATOU **Gervais DEGUENON**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°95/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-66/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU FAUSTIN HOUENOU CONTRE FAUSTIN KIKI.

Droit foncier – Violation de la loi – Eléments de fait et de preuve – Appréciation souveraine des juges du fond – Irrecevabilité.

Droit foncier – Moyen complexe – Irrecevabilité.

Est irrecevable, le moyen qui sous couvert de la violation de la loi tend à faire examiner par la haute Juridiction, des éléments de fait et de preuve souverainement constatés et appréciés par les juges du fond.

Est irrecevable car complexe, le moyen tiré de la violation de la loi et du défaut de base légale.

La Cour,

Vu les actes n°56/20 et 63/20 des 19 mars et 1er avril 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels Faustin HOUENOU et maître Rafiou PARAÏSO, conseil des héritiers de feu Faustin HOUENOU, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 061/20 rendu le 03 mars 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi trente septembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes n° 56/20 et 63/20 des 19 mars et 1er avril 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Faustin HOUENOU et maître Rafiou PARAÏSO, conseil des héritiers de feu Faustin HOUENOU, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 061/20 rendu le 03 mars 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n° 6323/GCS du 19 novembre 2020 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leur conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;

Que par lettre numéro 1679/GCS du 08 mars 2021 du greffe de la Cour suprême, maître Maximin E. CAKPO-ASSOGBA, conseil du défendeur au pourvoi a été invité à produire son mémoire en défense dans le délai de deux (02) mois, conformément aux dispositions de l'article 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que par lettre numéro 0472/GCS du 27 janvier 2022 du greffe de la Cour suprême, reçue le 1er février 2022, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée au défendeur au pourvoi et à son conseil, sans réaction de leur part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Rafiou G. C. PARAÏSO a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi en cassation n°063/20 du 1er avril 2020 formé par maître Rafiou PARAÏSO, conseil de Faustin HOUENOU, est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Que par contre le pourvoi n°056/20 du 19 mars 2020 élevé par Faustin HOUENOU quoiqu'ayant été introduit dans les forme et délai de la loi, est irrecevable suivant le principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 16 mai 2001, Faustin KIKI a saisi le tribunal de première instance de première classe de Porto- novo d'une action en confirmation de droit de propriété contre Faustin HOUENOU sur une parcelle sise à Sèkandji Gango ;

Que le tribunal saisi a, par jugement contradictoire n°016/05/1e C du 21 février 2005, entre autres, confirmé le droit de propriété de Faustin KIKI es qualité d'administrateur des biens d'Akodjètin KIKI sur le terrain querellé et ayant pour limitrophes les propriétés de Kinikini AVOCE, Vincent AKISSOE, Adéchola sans précision et Djètin ;

Que sur appel de la collectivité HOUENOU représentée par Faustin HOUENOU, la cour d'appel de Cotonou a rendu le 03 mars 2020, l'arrêt confirmatif n° 061/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article sus visé du code foncier et domanial en ce qu'il a confirmé le

droit de propriété de la collectivité KIKI sur la parcelle entreprise au motif que le levé topographique réalisé unilatéralement par le demandeur au pourvoi ne peut suffire à attester de l'existence de son droit de propriété et que par l'attestation de témoignage du 14 février 1993, Akodjètin KIKI a reconnu la propriété de Faustin HOUENOU sur une parcelle limitrophe, alors que, selon le moyen, la preuve des droits fonciers se fait par tous les moyens dont le témoignage ;

Qu'en confirmant le droit de propriété du défendeur au pourvoi sans tenir compte ni de l'attestation de témoignage du 14 février 1993, ni du levé topographique qu'il a réalisé, les juges de la cour d'appel ont violé la loi ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que sous le grief non fondé de la violation de la loi, le moyen tend en réalité à remettre en débat devant la juridiction de cassation des éléments de fait et de preuve souverainement constatés et appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation des dispositions des articles 375 et 374 alinéa 2 du code foncier et domanial et 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et défaut de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi et le défaut de base légale, en ce que les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété des héritiers KIKI sur la base des conventions de ventes produites par ceux-ci sans qu'ils aient pu rapporter la preuve de leur droit sur la parcelle querellée, alors que, selon le moyen, lesdites conventions mentionnent seulement que les parcelles sises à Sèkandji ont été cédées courant 1993, 1994, et 1996 ;

Qu'elles n'ont aucun rapport avec ladite parcelle selon les conclusions du rapport d'expertise de l'Institut Géographique National (IGN) ;

Que les dispositions de l'article 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes précisent qu'il incombe à chaque partie de prouver les faits allégués au soutien de sa prétention ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 52 alinéa 2 de la loi 2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, « *à peine d'être déclaré d'office irrecevable, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture à cassation* » ;

Qu'en l'espèce, dans son exposé, le moyen invoque successivement la violation de la loi, notamment les dispositions des articles 375, 374 alinéa 2 du code foncier et domanial et 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes d'une part, et le défaut de base légale, d'autre part ;

Que le moyen est complexe, donc irrecevable ;

Sur le troisième moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est également reproché à l'arrêt attaqué le défaut de base légale en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement entrepris, alors que, selon le moyen, au sens de l'article 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ;

Que dans le cas d'espèce, les juges d'appel qui devraient se conformer aux dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial se sont écartés de celles-ci, exposant de ce chef leur décision à cassation pour défaut de base légale ;

Mais attendu qu'en énonçant, pour confirmer le jugement entrepris : « *…… qu'il appartient à celui qui allègue un fait de le prouver ;*

Que par arrêt avant-dire-droit n°34/06 du 23 novembre 2006, la cour d'appel a ordonné l'expertise du domaine querellé et a désigné l'Institut Géographique National pour y procéder ;

Que le rapport d'expertise du 6 novembre 2012 présenté en exécution de l'arrêt a relevé que c'est la parcelle relevée à l'état des lieux sous le numéro 500 que la collectivité HOUENOU représentée par Faustin HOUENOU réclame ;

Que cette parcelle est différente de celle indiquée par la collectivité KIKI. ;

Que les parcelles revendiquées par les parties ne sont pas les mêmes ;… », les juges de la cour d'appel de Cotonou ont examiné les éléments de preuve produits par les parties et par conséquent, ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Déclare irrecevable le pourvoi n°056/20 du 19 mars 2020 ;

Reçoit le pourvoi n°063/20 du 1er avril 2020 ;
Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Faustin HOUENOU.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Georges TOUMATOU, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et O. Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi trente septembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Georges TOUMATOU **O Badirou LAWANI**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°96/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-88/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : JUSTINE CHOGOLOU EPOUSE HOUESSOU CONTRE REMY ZOHINTO ET ASSIBA JEANNE ZINSOU REPRESENTEE PAR JEAN DEGUENON.

Droit foncier – Dénaturation des faits et de la substance des débats – Appréciation souveraine du juge de fond – Irrecevabilité.

Droit foncier – la cour d'appel ayant statué infra petita – Discussion sur les faits – Appréciation souveraine des juges du fond – Irrecevabilité.

Est irrecevable, le moyen tiré de la dénaturation des faits et de la substance des débats relativement aux faits, qui relèvent de l'appréciation souveraine des juges de fond et puis échappent au contrôle de la juridiction de cassation.

Est irrecevable, le moyen tiré de ce que la cour d'appel a statué infra petita, car tendant à remettre en débat devant la haute Juridiction des faits ayant été souverainement appréciés par les juges du fond.

La Cour,

Vu les actes n°45, 47 et 62/20 respectivement des 4, 5 et 31 mars 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels maîtres Césaire SANVI et Raphaël GNANIH, tous deux conseils de Justine O. CHOGOLOU et elle-même ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 043/20 rendu le 25 février 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi trente septembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Gervais DEGUENON** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes numéros 45, 47 et 62/20 respectivement des 4, 5 et 31 mars 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maîtres Césaire SANVI et Raphaël GNANIH, tous deux conseils de Justine O. CHOGOLOU et elle-même ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°043/20 rendu le 25 février 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0029, 0030 et 0031/GCS du 05 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, reçues en leurs cabinets le 12 janvier 2021, la demanderesse au pourvoi et ses conseils ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1 et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif de maître Césaire SANVI produit ;

Que par lettre numéro 4801/GCS du 30 juin 2021 du greffe de la Cour suprême reçue le 13 juillet 2021, une mise en demeure comportant un nouveau et délai dernier de trente (30) jours a été adressée à maître Raphaël GNANIH sans réaction de sa part ;

Que le cabinet des frères DOSSOU et Hermann YENONFAN a produit son mémoire en défense ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les parties ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que les pourvois n°45/20 et 47/20 en dates des 04 et 05 mars 2020 sont respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

Qu'en revanche, le pourvoi numéro 62/20 du 31 mars 2020 bien que respectueux des forme et délai légaux, est irrecevable en vertu du principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 06 septembre 2001, Justine O. CHOGOLOU épouse HOUESSOU a attrait Assiba Jeanne ZINSOU épouse DEGUENON, Rémy ZOHINTO et Zounfon HOUNGA devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière traditionnelle (Biens) pour voir confirmer son droit de propriété sur un domaine de 01 ha 81 a 79 ca sis à Hêvié Alensancomey ;

Que par jugement contradictoire n°029/2013/2CB du 11 avril 2013, le tribunal saisi a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Jeanne Assiba ZINSOU épouse DEGUENON, Lucien BAGBONON et Prosper ZOHOUN sur le domaine querellé ;

Que sur appel dudit jugement, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n°43/20 du 25 février 2020 ;

Que c'est cet arrêt qui fait l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen de cassation tiré de la dénaturation des faits et de la substance des débats

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé les faits et la substance des débats en ce que pour confirmer le droit de propriété des

défendeurs au pourvoi sur le domaine querellé, la cour d'appel a énoncé que : « *les débats ont tourné autour de la transaction intervenue entre ZOHINTO Détien Agbokpé et ZOUNGNI Hounga ainsi que la reconnaissance de première vente et encaissement d'un prétendu solde par sieur ZOHINTO Rémi auprès de ZOUNGNI Hounga par l'intermédiaire du gardien du domaine en la personne de son frère ZOUNGNI Satognon …* » ;

Que selon les propres déclarations et aveux de Rémy ZOHINTO, Hounga ZOUNGNI n'a pas payé à Détien Agbokpé ZOHINTO l'entièreté du prix de vente convenu, alors que, selon le moyen, la vente est parfaite dès lors que les parties s'entendent sur la chose et le prix même si le prix de vente n'a pas été acquitté ;

Que pour avoir rendu leur décision en ne tenant pas compte des tractations intervenues entre Rémy ZOHINTO et Hounga ZOUNGNI, les juges de la cour d'appel ont dénaturé les faits et la substance des débats et leur arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que seule l'interprétation d'un écrit à l'exclusion des faits, peut faire l'objet d'un grief de dénaturation ;

Qu'en l'espèce, sous l'intitulé « dénaturation des faits et de la substance des débats », le moyen présente à juger uniquement des faits qui relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond et échappent au contrôle de la juridiction de cassation ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de ce que la cour d'appel a statué "infra petita"

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir statué "infra petita" en ce qu'il s'est abstenu d'apprécier ou d'examiner des pièces déterminantes déposées au dossier judiciaire par la demanderesse au pourvoi, alors que, selon le moyen « *… si le premier juge et les juges d'appel avaient pris la peine d'examiner ces pièces, ils auraient constaté que Hounga ZOUNGNI était déjà devenu propriétaire du domaine querellé depuis 1966 …* » ; que Rémy ZOHINTO ne pouvait plus revendre le même domaine à dame Jeanne Assiba ZINSOU épouse DEGUENON, défenderesse au pourvoi ; que l'absence ou le défaut d'examen de ces pièces a conduit à une mauvaise appréciation des faits de la cause ; qu'en s'abstenant d'examiner et de prendre en compte les

pièces produites par la demanderesse au pourvoi, les juges d'appel ont statué ''infra petita'' et l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que le moyen tend à remettre en débat devant la haute Juridiction, des faits qui ont été souverainement appréciés par les juges du fond ;

Qu'il est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Déclare irrecevable le pourvoi numéro 62/20 du 31 mars 2020 ;

Reçoit en la forme les pourvois numéros 45/20 et 47/20 des 04 et 05 mars 2020 ;

Les rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Justine O. CHOGOLOU épouse HOUESSOU.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Georges TOUMATOU, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et O. Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi trente septembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président,
Georges TOUMATOU

Le rapporteur,
Gervais DEGUENON

Le greffier.
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°99/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-89/CJ-DF DU REPERTOIRE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU SENOU FRANCOIS KPATINVO REPRESENTES PAR DAMIEN AGOSSOU KPATINVO CONTRE HERITIERS DE FEU AKISSOE GBEWAKPONOU REPRESENTES PAR MATHIAS HOUESSOU ET DOGNI DAVID GBEWAKPONOU

Droit foncier – Violation de l'article 377 du code foncier et domanial – Absence d'autorité de chose jugée par la triple identité des parties de l'objet et de la cause – Rejet.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de l'article 377 du code foncier et domanial lorsque le jugement invoqué à titre probatoire n'avait pas autorité de chose jugée par la triple identité des parties, de l'objet et de la cause.

La Cour,

Vu les actes n°085 et 086/21 du 26 avril 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels maître Narcisse ADJAÏ, conseil des héritiers de feu Sènou François KPATINVO et Damien S. KPATINVO ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 35/1CH-DPF-21 rendu le 20 avril 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;
Ouï à l'audience publique du vendredi trente septembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Gervais DEGUENON** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes numéros 085 et 086/21 du 26 avril 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Narcisse ADJAÏ, conseil des héritiers de feu Sènou François KPATINVO et Damien S. KPATINVO représentant lesdits héritiers ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°35/1CH-DPF-21 rendu le 20 avril 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 7649 et 7651/GCS du 04 novembre 2021, les demandeurs au pourvoi et leur conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;
Que les parties ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi numéro 85/21 du 26 avril 2021 a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Que par contre, le pourvoi numéro 86/21 du 26 avril 2021 quoique respectueux des forme et délai légaux est irrecevable en vertu du principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Cotonou du 24 novembre 2009, Akissoé GBEWAKPONOU a saisi le tribunal de première instance de Porto-Novo statuant en matière civile de droit local (Biens) en confirmation de son droit de propriété sur un domaine sis à Djèffa Glégbonou, arrondissement d'Ekpè, commune de Sème-Podji, et en expulsion contre les héritiers Sènou KPATINVO ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement n°033/4CB/11 du 15 décembre 2011 par lequel elle a confirmé, d'une part, le droit de propriété des héritiers KPATINVO sur la portion du domaine de contenance 65 a 97 ca, et d'autre part, le droit de propriété de Akissoé GBEWAKPONOU sur le domaine de contenance 03 ha 06 a 65 ca, les deux immeubles étant situés à Djèffa PK 16, arrondissement d'Ekpè, commune de Sèmè-Podji ;

Que sur appel des héritiers Sènou François KPATINVO, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n°035/1CH-DPF-21 du 20 avril 2021

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 377 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 377 du code foncier et domanial, en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Akissoé GBEWAKPONOU sur le domaine de 03 ha 06 a 65 ca sis à Djèffa, dans la commune de Sèmè-Podji, au motif que les héritiers KPATINVO n'ont rapporté aucune preuve de l'acquisition de leur domaine de 02 ha 50 a, alors que, selon le moyen, au soutien de leur demande reconventionnelle en confirmation de droit de propriété, les héritiers KPATINVO ont versé au dossier judiciaire le jugement

n°322/A/00 du tribunal de première instance de Porto-Novo qui avait confirmé leur droit de propriété sur le domaine de 02 ha 50 a ;

Que ledit jugement qui avait opposé les héritiers KPATINVO à GBEWAKPONOU et autres, a acquis force de chose jugée parce qu'aucune des parties n'en a relevé appel et constitue en lui-même la preuve de l'acquisition du domaine de 02 ha 50 a ;

Qu'en subordonnant la reconnaissance du droit de propriété à la production de la preuve d'achat du domaine par les demandeurs au pourvoi, alors même que ceux-ci ont bénéficié d'un jugement de confirmation de leur droit de propriété, les juges d'appel qui ont adopté les motifs du premier juge, sans tenir compte du jugement intervenu entre les parties, ont violé les dispositions de l'article susvisé, par refus d'application de la loi et leur décision encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'il ressort de l'arrêt entrepris, que le jugement n°322/AA/00 du 22 août 2000 invoqué à titre probatoire par les demandeurs au pourvoi, n'avait pas autorité de chose jugée par la triple identité des parties, de l'objet et de la cause ;

Qu'en sollicitant le bénéfice de l'article 377 du code foncier et domanial, les demandeurs au pourvoi n'ont pu faire la preuve de ce que le domaine de 02 ha 50 a, objet du jugement n°322/AA/00 du 22 août 2000 est confondu ou contenu dans celui de 03 ha 06 a 65 ca dont la propriété est revendiquée devant la juridiction d'appel, ni justifié leur droit de propriété,

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le second moyen tiré de la violation de la chose jugée</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le droit de propriété de Akissoé GBEWAKPONOU sur le domaine de 03 ha 06 a 65 ca sis à Djèffa PK 16, commune de Sèmè-Podji, en ce que les domaines objet des décisions ayant abouti aux jugements n°033/4CB/11 du 15 décembre 2011 (03 ha 06 ca 65 ca) et n°322/AA/00 du 22 août 2000 sont bien distincts, alors que, selon le moyen, il est une constance du dossier que le domaine objet du jugement n°322/AA/00 du 22 août 2000 devenu irrévocable, est inclus dans le domaine objet du jugement n°33/4CB/11 du 15 décembre 2011 ;

Qu'en se déterminant ainsi pour réduire la superficie de 02 ha 50 a initialement reconnue comme propriété des héritiers KPATINVO par le jugement n°322/AA/00 du 22 août 2000, la cour d'appel en confirmant le jugement n°33/4CB/11 du 15 décembre 2011, a remis en cause l'autorité

de la chose jugée attachée audit jugement, et sa décision encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'autorité de la chose jugée ne peut être invoquée que lorsqu'il s'agit d'instances opposant les mêmes parties et ayant un objet identique poursuivi sur le même fondement ;

Qu'il ressort de l'arrêt querellé que la triple identité des parties, objet et cause n'est pas remplie notamment en ce qui concerne l'objet ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Déclare irrecevable le pourvoi numéro 86/21 du 26 avril 2021 ;

Reçoit en la forme le pourvoi numéro 85/21 du 26 avril 2021 ;
Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Sènou KPATINVO représentés par Damien Agossou KPATINVO.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Georges TOUMATOU, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et O. Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi trente septembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :
Saturnin AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, **Georges TOUMATOU**

Le rapporteur, **Gervais DEGUENON**

Le greffier. **Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE**

N°100/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-119/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : PATRICE WILSON CONTRE JEROME ASSOGBA.

Droit foncier – Violation de la loi – Prescription extinctive (10 ans) – Appréciation souveraine du juge du fond – Irrecevabilité

Droit foncier - Violation du principe du contradictoire - Partie appelée et suffisamment mise en état d'être entendue – Rejet.

Droit foncier – Moyen complexe – Défaut de base légale – Violation de la loi – Irrecevabilité.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi par la non prise en compte de la prescription extinctive, les circonstances de réalisation de cette prescription (possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque de 10 ans) relevant de l'appréciation souveraine du juge du fond.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation du principe du contradictoire lorsque la partie a été bien appelée en cause d'appel et suffisamment mise en état d'être entendue, sans réaction de sa part.

Est irrecevable, le moyen tiré du défaut de base légale qui soulève en réalité deux cas d'ouverture à cassation à savoir le défaut de base légale et la violation de la loi.

La Cour,

Vu l'acte n°003 du 10 mars 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Victorien O. FADE, conseil des héritiers de Patrice WILSON, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 007/2ème CH-DPF/2021 rendu le 15 février 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi trente septembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Gervais DEGUENON** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°003 du 10 mars 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Victorien O. FADE, conseil de Patrice WILSON, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°007/2ème CH-DPF/2021 rendu le 15 février 2021 par la chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°8619/GCS du 08 décembre 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seule la SCPA 2H, conseil du défendeur a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 27 mars 2014, Mègnissou Jérôme ASSOGBA a attrait Patrice WILSON devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière civile de droit de propriété foncière pour s'entendre confirmer son droit de propriété sur la parcelle « Q » du lot 620 de Dandji-Avotrou et voir expulser Patrice WILSON de ladite parcelle ;

Que le tribunal saisi a, par jugement n°036/3ème DPF-16 du 05 août 2016, confirmé le droit de propriété de Mègnissou Jérôme ASSOGBA sur la parcelle sus-visée et ordonné l'expulsion de Patrice WILSON de ladite parcelle ;

Que sur appel de Patrice WILSON, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n°007/2ème CH-DPF du 15 février 2021 ;

Que c'est cet arrêt qui fait l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi par la non prise en compte de la prescription extinctive

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par la non prise en compte de la prescription extinctive en ce que pour confirmer le droit d'occupation de Mègnissou Jérôme ASSOGBA, le premier juge s'est uniquement basé sur l'arrêté préfectoral délivré à ce dernier ainsi que le permis d'habiter à lui attribué, alors que, selon le moyen, Patrice WILSON étant entré en jouissance de ladite parcelle bien longtemps avant lui, il devrait bénéficier de la prescription extinctive prévue par l'article 30 du code foncier et domanial ;

Mais attendu que les circonstances de la réalisation de prescription extinctive prévue par l'article 30 du code foncier et domanial à savoir une possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque de dix (10) ans, constituent des éléments de fait qui relèvent de l'appréciation souveraine du juge du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation du principe du contradictoire

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation du principe du contradictoire en ce que, pour confirmer la décision du premier juge, la cour d'appel s'est basée sur les dispositions de l'article 537 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes selon lesquelles « *lorsque sans motif légitime, le demandeur ne comparait pas, le défendeur peut requérir un jugement sur le fond qui sera contradictoire* … » ;

Qu'elle a, en outre, estimé que malgré les multiples convocations et l'exploit de signification de convocation en date du 26 juillet 2019 avec sommation de comparaître à l'audience du 30 juillet 2019, Patrice WILSON n'a pas comparu, alors que, selon le moyen, au sens de l'article 106 du code sus-visé, le délai entre la délivrance de la convocation ou de l'assignation et le jour indiqué pour la comparution est fixé selon que la partie convoquée ou assignée demeure ou non dans le ressort de la juridiction appelée à connaître de l'affaire ;

Que la loi a fixé huit (08) jours pour la partie convoquée ou assignée qui demeure dans la juridiction appelée à connaître de l'affaire ; qu'or dans le cas d'espèce, la convocation a été signifiée à Patrice WILSON le 26 juillet 2019 pour comparaître à l'audience du 30 juillet 2019, soit un délai de quatre (04) jours entre la notification de la convocation et la date de la comparution au lieu de huit (08) jours ;

Que mieux, aux termes des dispositions de l'article 15 du code sus-visé « *Aucune partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée* » ;

Que l'article 17 dudit code dispose que : « *Le juge doit en toutes circonstances, faire observer lui-même le principe du contradictoire* » ;

Qu'en l'espèce, le demandeur au pourvoi, n'a pu être entendu pour un réexamen de sa cause en raison des multiples renvois opérés par la cour d'appel elle-même et pour raison de santé de celui-ci ;

Qu'en motivant sa décision ainsi qu'elle l'a fait, la cour d'appel a violé les règles relatives au principe du contradictoire ;

Mais attendu que l'arrêt attaqué énonce *« …monsieur Patrice WILSON a interjeté appel du jugement n°036/3e DPF-16 rendu 05 août 2016 par le tribunal de première instance de Cotonou ; que malgré les multiples renvois opérés en sa faveur pour sa comparution et ses moyens d'appel, il n'a produit à la cour de céans aucun moyen au soutien de son appel ; que l'analyse de l'acte d'appel ne renseigne pas non plus sur les griefs qu'il a contre le jugement querellé »* ;

Qu'il ressort de l'arrêt que le demandeur au pourvoi a été bien appelé, suffisamment mis en état d'être entendu, avec au surplus, un rabat de délibéré, à lui concédé ;

Que dans ces conditions, le moyen tiré de la violation du principe du contradictoire n'est pas fondé ;

<u>Sur le troisième moyen tiré du défaut de base légale</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale, en ce que, pour confirmer la décision du premier juge, l'arrêt attaqué a relevé que le demandeur au pourvoi « *qui a interjeté appel du jugement n°036/3ème DPF-16 rendu le 05 août 2016 par le tribunal de première instance de Cotonou, n'a produit à la Cour de céans aucun moyen au soutien de appel malgré les multiples renvois opérés en sa faveur pour sa comparution* », alors que, selon le moyen, la non comparution d'une partie ne saurait être la base légale de la décision rendue au fond ;

Que sans réexamen de l'affaire, la cour d'appel s'est appropriée les termes du premier juge pour rendre sa décision ;

Que le premier juge n'a pas démontré en quoi Jérôme ASSOGBA mérite un tel droit d'occupation de la parcelle querellée ;

Que ladite parcelle n'était plus disponible au moment de la naissance de l'arrêté préfectoral puisqu'elle a déjà reçu des constructions en matériaux définitifs ;

Qu'en droit, la présomption de propriété est reconnue à celui des acheteurs qui aura effectué le premier, les actes conférant le droit de propriété sur la parcelle ;

Que le juge d'appel ne devrait pas confirmer la décision qui a reconnu le droit d'occupation de Jérôme ASSOGBA et qui ne l'a pas mis en valeur comme l'exige la loi n°64-276/PCMFAEP/EDT du 02 décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter ;

Qu'il ne fait l'ombre d'aucun doute que la cour d'appel a violé la loi et que sa décision encourt cassation ;

Mais attendu qu'à l'analyse, sous le couvert du défaut de base légale, le demandeur au pourvoi soulève deux cas d'ouverture à cassation à savoir le défaut de base légale et la violation de la loi ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Patrice WILSON.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Georges TOUMATOU, Conseiller, **PRESIDENT ;**
Gervais DEGUENON et O. Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi trente septembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président,
Georges TOUMATOU

Le rapporteur,
Gervais DEGUENON

Le greffier.
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°101/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2022-02/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : KOUASSI DOMINIQUE MISSIHOUN CONTRE FRANCOISE GNIMASSOUN LESSAN.

Droit foncier – Constatations de fait objectif – Conséquences de droit – Mauvaise appréciation des faits – Cassation (Non).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Cas d'ouverture en cassation – Indication équivoque et défaut de précision suffisante de la disposition légale violée – Irrecevabilité (Oui).

Ne sont pas reprochables d'une mauvaise appréciation, les juges d'appel qui sont partis de faits objectifs pour en tirer des conséquences de droit.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi qui n'indique pas sans équivoque et avec précision suffisante la disposition légale violée.

La Cour,

Vu l'acte n°26/CA-PARA du 26 août 2021 du greffe de la cour d'appel de Parakou par lequel Kouassi Dominique MISSIHOUN a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 44/2CFD-21 rendu le 13 août 2021 par la chambre de droit foncier et domanial de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi trente septembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Gervais DEGUENON** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°26/CA-PARA du 26 août 2021 du greffe de la cour d'appel de Parakou, Kouassi Dominique MISSIHOUN a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°44/2CFD-21 rendu le 13 août 2021 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Que par lettres numéros 0855 et 0858/GCS du 16 février 2022 du greffe de la Cour suprême, Kouassi Dominique MISSIHOUN et son conseil, maître Francis DAKO ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les parties ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Djougou du 20 avril 2017, la Mission Evangélique le Reflet de la Gloire de Jésus-Christ (MERG-JC) a attrait Lessan Françoise GNIMASSOUN devant le tribunal de première instance de deuxième classe de Djougou, statuant en matière civile de droit de propriété foncière en confirmation du droit de propriété sur certaines parcelles ;

Que par jugement n°49/PF/19 rendu le 05 juillet 2019, le tribunal de première instance de deuxième classe de Djougou a, entre autres, d'une part, confirmé le droit de propriété de la MERG-JC sur les parcelles A et B du lot 46 sis à Soubroukou, zone barrage 1 et sur l'immeuble qui y est érigé et qui abrite la MERG-JC et d'autre part, confirmé le droit de propriété de Françoise L. GNIMASSOUN sur les parcelles J, K, L, M et N du lot n° C44 sises à Passari à Soubroukou, commune de Djougou, les parcelles J, K, L, M et N du lot 16 sises à Passari à Soubroukou, commune de Djougou, les parcelles O et P du lot 46 sises à Soubroukou zone barrage 1, commune de Djougou, les parcelles A, B, D, E, P, Q, S et T du lot 1028 sises à Soubroukou (Pagninani), commune de Djougou, un domaine de 20 ha 00 a 02 ca, sis à Kamourou, commune de Djougou, les parcelles B et C du lot 206 sises à Séro Mindjiniga, commune de Djougou, les parcelles I, J, K et L du lot 41, sises à Dewa, commune de Djougou et les parcelles A, B, C, D, E, R, S et T du lot 67 à Nolohou 2, commune de Djougou ;

Que sur appel de Kouassi Dominique MISSIHOUN, la cour d'appel de Parakou a rendu l'arrêt confirmatif n°44/2CFD-21 du 13 août 2021 ;

Que c'est cet arrêt qui fait l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen en cassation tiré de la mauvaise appréciation des faits

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué une mauvaise appréciation des faits de la cause en ce que les juges d'appel ont énoncé que « *la mauvaise appréciation des faits suppose que le juge a fait une application erronée du droit aux faits; qu'en droit, la charge de la preuve incombe à celui qui exige l'exécution d'une obligation ; que la preuve*

constitue la rançon du droit, elle est la démonstration de la réalité d'un fait, d'un état, d'une circonstance ou d'une obligation … » et qu'en l'espèce « *… l'appelant estime avoir signé les diverses conventions de vente sous l'emprise de la violence sur sa personne que Dominique MISSIHOUN n'a pas pu rapporter la preuve de cette violence … n'a produit aucun document justifiant que toutes les formalités ont été accomplies sous l'autorisation et l'accompagnement financier de l'Eglise …* », alors que, selon le moyen, cette motivation des juges d'appel est inopérante en ce qu'elle ne révèle pas l'exactitude des faits tels que déférés devant la juridiction d'appel ;

Que le premier juge avait retenu dans le jugement n°049/PF/19 du 05 juillet 2019 que les parcelles querellées ont été acquises au nom de Dominique MISSIHOUN avant que les actes présomptifs de propriété ne soient signés au profit de Françoise Lessan GNIMASSOUN ;

Qu'il résulte de l'instruction du dossier tant devant le premier juge que devant les juges d'appel, que Dominique MISSIHOUN n'a jamais volontairement cédé lesdites parcelles à Françoise Lessan GNIMASSOUN ;

Que c'est sur la base de fortes violences que le demandeur au pourvoi n'ayant plus d'autre choix, a dû signer ces actes de propriété pour avoir la vie sauve ;

Que le défaut de consentement du fait de la violence se justifie par des actes d'opposition à vente, mutation et création de titre de propriété en date du 14 avril 2017 et la plainte déposée entre les mains du commissaire de la ville de Djougou, par celui-ci après s'être soustrait des mains de Françoise Lessan GNIMASSOUN et de ses acolytes ;

Que sous cet aspect, l'arrêt attaqué encourt cassation pour mauvaise appréciation des faits ;

Mais attendu que les juges d'appel en motivant leur décision ont énoncé ainsi qu'il suit : « *En l'espèce, l'appelant estime avoir signé les diverses conventions de vente sous l'emprise de la violence sur sa personne* ;

Que Monsieur Dominique MISSIHOUN n'a pas pu rapporter la preuve de cette violence ou la démonstration de la réalité de ces faits ;

Que relativement à la clinique « Eau de SILOE », tous les documents administratifs sont au nom de dame Françoise Lessan GNIMASSOUN ;

Que l'appelant n'a produit aucun document justifiant que toutes les formalités ont été accomplies sous l'autorisation et l'accompagnement financier de l'Eglise ;

Qu'aucun des fidèles de la MERG-JC encore moins les différents responsables d'Eglise invités à la barre n'ont pu témoigner qu'ils faisaient de grande offrande et que ce sont les ressources de l'Eglise et l'appui des responsables de l'église que la clinique a été effective » ;

Qu'en partant de ces constatations de fait objectif pour en tirer des conséquences de droit, les juges d'appel ne sont pas reprochables du grief de la mauvaise appréciation des faits ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le second moyen tiré de la violation de la loi</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement querellé au motif que « *relativement à la clinique Eau de SILOE, tous les documents administratifs sont au nom de dame Françoise Lessan GNIMASSOUN* ;

Que l'appelant n'a produit aucun document justifiant que toutes les formalités ont été accomplies sous l'autorisation et l'accompagnement financier de l'Eglise ;

Qu'aucun des fidèles de la MERG-JC encore moins les différents responsables d'Eglise invités à la barre n'ont pu témoigner qu'ils faisaient de grande offrande et que ce sont les ressources de l'Eglise et l'appui des responsables de l'église que la clinique a été effective », alors que, selon le moyen, cette motivation est inopérante en droit ; qu'aux termes des dispositions de l'article 10 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes « *il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits allégués au soutien de sa prétention* » ; qu'en application des dispositions dudit article, le demandeur au pourvoi a produit au dossier judiciaire, l'exploit d'opposition à vente, mutation et création de titre de propriété en date du 14 avril 2017 et la plainte déposée entre les mains du commissaire de la ville de Djougou ; que c'est à tort que les juges d'appel estiment qu'il n'a produit aucun document justifiant que toutes les formalités ont été

accomplies sous l'autorisation et l'accompagnement financier de l'église ;

Qu'il y a lieu de casser et d'annuler l'arrêt attaqué pour violation de la loi ;

Mais attendu que sous peine d'être déclaré irrecevable, un moyen ou un élément de moyen de cassation doit préciser le cas d'ouverture invoqué, le texte dont la violation est invoquée, la partie critiquée de la décision et ce en quoi la décision querellée encourt le reproche allégué ;

Qu'en l'espèce, le moyen tiré de la violation de la loi, n'indique pas sans équivoque et avec une précision suffisante la disposition légale violée ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Met les frais à la charge de Dominique MISSIHOUN.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Parakou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Georges TOUMATOU, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et O. Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi trente septembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, **Georges TOUMATOU**

Le rapporteur, **Gervais DEGUENON**

Le greffier. **Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE**

N°105/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-124/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : FATIMA BOURAÏMA CONTRE RACHAD LALEYE.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyen – Excès de pourvoi – Appréciation d'une mesure d'instruction – Pouvoir discrétionnaire d'appréciation du juge – Rejet (Oui).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Moyen tiré de la violation de la loi – Jugement avant-dire-droit – Contestation d'une mesure d'expertise dactyloscopique des empreintes digitales apposées sur une convention de vente – Rejet (Oui).

N'est pas fondé, le moyen tiré de l'excès de pouvoir tendant à remettre en cause le pouvoir discrétionnaire du juge du fond en matière de mesures d'instruction.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de la loi qui tend à contester une mesure ordonnée par jugement avant-dire-droit, relative à l'expertise dactyloscopique des empreintes digitales apposées sur une convention de vente.

La Cour,

Vu l'acte n° 109/20 du 28 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Gustave ANANI CASSA, conseil de Fatima BOURAÏMA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 100/20 rendu le 28 juillet 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi onze novembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Gervais DEGUENON** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°109/20 du 28 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Gustave ANANI CASSA, conseil de Fatima BOURAÏMA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt N° 100/20 rendu le 28 juillet 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres n°s 0770/GCS et 0771/ GCS du 03 février 2021 du greffe de la Cour suprême, la demanderesse au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Gilbert HOUEDAN, conseil du défendeur a produit ses observations ;

EXAMEN DU POURVOI

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

FAITS ET PROCEDURE

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 14 février 2012, Rachad LALEYE a attrait Fatima BOURAÏMA par devant le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo statuant en matière civile de droit de propriété foncière pour voir confirmer son droit de propriété sur la parcelle N du lot 103 sise à AVAKPA et ordonner l'expulsion corps et biens de Fatima BOURAÏMA de ladite parcelle ;

Que le tribunal saisi a rendu, le 30 octobre 2015, le jugement N°31/1CB/15 par lequel, il a, entre autres, fait droit à la demande ;

Que sur appel de Fatima BOURAÏMA, la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou a rendu, le 28 juillet 2020, l'arrêt confirmatif n°100/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de l'excès de pouvoir

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de l'excès de pouvoir en ce qu'il a, d'une part, méconnu le principe de la séparation des pouvoirs en énonçant que les mesures d'instruction ne peuvent être ordonnées que si le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer ; qu'il a ainsi réécrit l'article 225 du code de procédure civile, commerciale, sociale administrative et des compte et qu'en conséquence interféré dans le domaine législatif, et d'autre part, que comme le premier juge, les juges d'appel n'ont pas statué sur la demande de comparution de témoins de la vente supposée de parcelle formulée par la demanderesse au pourvoi et ont plutôt ordonné l'analyse dactyloscopique des empreintes digitales apposées sur les feuillets des conventions de vente en date du 05 mars 2008 ; cette mesure est plus onéreuse que celle sollicitée, alors que, selon le moyen, l'article 225 du code précité: « *les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer* » ;

Que les juges d'appel devaient statuer sur la demande de comparution des témoins de la vente de parcelle ;

Mais attendu qu'il y a excès de pouvoir lorsque le juge empiète sur les prérogatives du pouvoir législatif ou de l'Administration, ou lorsqu'il méconnaît l'étendue de ses pouvoirs juridictionnels soit en dépassant ses limites, soit en refusant de les exercer ;

Qu'en l'espèce, c'est sans excéder leurs pouvoirs que les juges d'appel ont énoncé qu' « *il ressort des dispositions de l'article 225 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes que les mesures d'instruction ne peuvent être ordonnées que si le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer ; que l'article 228 du même code fait obligation au juge de limiter le choix de la mesure à ce qui est suffisant pour la solution du litige, en s'attachant à ce qui est plus simple et moins onéreux ; qu'il résulte de ces dispositions que l'appréciation de la mesure d'instruction est une faculté laissée à la discrétion du juge ; qu'en ordonnant une mesure d'expertise dactyloscopique, le premier juge entendait ainsi parvenir à la solution au litige dont il est saisi notamment si les empreintes digitales apposées sur la convention du 05 mars 2008 étaient bien celles de BOURAÏMA Fatima qui nie avoir été partie à ladite convention ; qu'il ne revient pas aux parties d'indiquer au juge la mesure d'instruction la mieux adaptée à la recherche de solution au litige dont il est saisi* » ;

Que par suite, l'arrêt attaqué n'a pas encouru les griefs allégués ;

<u>Sur le deuxième moyen tiré du défaut de base légale</u>

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de base légale en ce que, d'une part, pour rejeter le moyen d'annulation du jugement entrepris , les juges d'appel ont procédé par voie de simple affirmation en se fondant sur un jugement avant dire droit dont ils n'ont pas indiqué les références et soutenu que le moment et le lieu du prélèvement des empreintes digitales de la demanderesse au pourvoi ne sont pas déterminants dans l'appréciation des travaux réalisés par l'expert commis ; que d'autre part, ils ont omis de procéder à une appréciation d'ensemble des éléments de preuve ou des faits constatés, alors que, selon le moyen, la souveraineté du juge du fond pour apprécier les éléments de preuve qui lui sont soumis et pour constater les faits, ne dispense pas celui-ci de procéder à une appréciation d'ensemble de ces faits et de ces preuves, que faute d'y procéder, il entacherait sa décision d'un manque de base légale ; que les juges d'appel dans leur motivation,

n'ont pas laissé paraître l'appréciation des pièces qui porteraient les germes de leur caractère frauduleux et exposent ainsi leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'en relevant : « *…….. que la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, donation, achat, testament et échange ; que la preuve des droit fonciers se fait par le titre foncier ou le certificat de propriété foncière ; que s'agissant des terres de tenure coutumière, la preuve peut être rapportée par des actes présomptifs de propriété ; attendu qu'en l'espèce LALEYE Rachad a produit au dossier judiciaire au soutien de sa demande en confirmation du droit de propriété sur la parcelle querellée la convention de vente n°01696 affirmée le 05 mars 2008 par laquelle BOURAÎMA Fatima lui a transféré son droit de propriété sur ladite parcelle ainsi qu'un certificat administratif de constatation des droits fonciers du 05 mars 2008 ; attendu que la preuve de ce que ledit certificat administratif serait frauduleux n'a pas été rapportée par BOURAÎMA Fatima* », la cour d'appel de Cotonou a légalement justifié sa décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le troisième moyen tiré de la violation de la loi</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué, de la violation des dispositions de l'article 231 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce qu'il a suivi le premier juge qui a ordonné une mesure d'instruction sans rendre un jugement avant-dire -droit, alors que, selon le moyen, les mesures d'instruction ne peuvent être ordonnées que par un jugement avant- dire -droit dans lequel, il est précisé l'étendue de la mission à exécuter ;

Que cette mesure ordonnée dans de telles conditions viole les droits de la défense et constitue une fraude à la loi ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce fait ;

Mais attendu que pour se déterminer, les juges d'appel ont constaté qu'à l'audience du 5 décembre 2014, le premier juge a ordonné, par jugement avant-dire-droit l'expertise dactyloscopique des empreintes digitales apposée sur les conventions de vente et que la mission de l'expert y a été indiquée ;

Qu'en l'état de ces constations, les juges d'appel ont justement décidé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation est faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Fatima BOURAÎMA ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, Président, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et Badirou O. LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi onze novembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Gervais DEGUENON**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°107/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-15/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : JOB KASSINWIN CONTRE ANTOINE KPANOU ET ROGER AKOKPONHOUE.

Droit foncier – Confirmation du droit de propriété – Défaut d'occupation paisible notoire et non interrompue * Prescription extinctive (Non).

Droit foncier – Confirmation du droit de propriété – Réexamen des faits souverainement appréciés par les juges du fond – Irrecevabilité (Oui).

N'est pas acquise la prescription extinctive d'un occupant d'immeuble qui ne peut justifier d'une occupation paisible, notoire et non interrompue.

Est irrecevable, le moyen qui tend à faire réexaminer par la juridiction de cassation des faits souverainement appréciés par les juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n°2020-030 du 04 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel maître Roland Salomon ADJAKOU, conseil de Job KASSINWIN, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 019/2e CDPF/20 rendu le 29 juillet 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°2020-030 du 04 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Roland Salomon ADJAKOU, conseil de Job KASSINWIN, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 019/2e CDPF/20 rendu le 29 juillet 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 1170 et 3589/GCS des 12 février et 20 mai 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Roland Salomon ADJAKOU a produit ses observations

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Dassa-Zoumè du 12 mars 2002, Job KASSINWIN a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey d'une action en confirmation de droit de propriété contre Antoine KPANOU et Roger AKOKPONHOUE et portant sur une parcelle de terrain sise au bord de la route inter-Etat n°3, en face du village artisanal de cette ville ;

Que le tribunal saisi, par jugement contradictoire n°037/11-3e F/B du 08 décembre 2011, a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Job KASSINWIN sur la parcelle querellée ;

Que sur appel de Antoine KPANOU et Roger AKOKPONHOUE, la cour d'appel d'Abomey, suivant arrêt n° 019/2ème CDPF/2020 du 29 juillet 2020, a entre autres dit que la prescription n'est pas acquise au profit de l'intimé et infirmé en toutes ses dispositions le jugement entrepris puis, évoquant et statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de Antoine KPANOU sur la parcelle querellée ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation des dispositions des articles 30 et 31 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles susvisés, en ce que les juges d'appel ont déclaré que la prescription extinctive n'est pas acquise au profit de Job KASSINWIN, alors que, selon le moyen, la prescription extinctive consiste à éteindre par une possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque de dix (10) ans un droit présomptif de propriété préexistant ; qu'elle est

acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli ; que le domaine querellé avait été acquis suivant convention de vente sous seing privé du 17 mars 1987 ;

Que l'« *Acte de Donation* » attribuant le domaine à Antoine KPANOU est daté du 24 novembre 1998 ; qu'à compter de l'achat dudit domaine le 17 mars 1987 par Job KASSINWIN, la prescription de dix (10) années était déjà acquise le 17 mars 1997 et les premières perturbations n'ont été enregistrées que début octobre 2001 ;

Qu'en retenant que la prescription extinctive n'est pas acquise au profit du demandeur au pourvoi, l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que les propriétaires originels avaient sommé les occupants irréguliers de libérer les lieux et que le demandeur au pourvoi s'était obstiné à y rester, la cour d'appel a justement retenu que « *… Job KASSINWIN ……ne peut justifier d'une occupation paisible, notoire et non interrompue…* » et par suite, que la prescription extinctive n'est pas acquise à son profit ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen tiré du bien-fondé de la demande en confirmation du droit de propriété de Job KASSINWIN sur la parcelle querellée

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le droit de propriété de Antoine KPANOU sur le domaine en cause en ce qu'il a méconnu l'accord intervenu entre les différents propriétaires originels du domaine dont fait partie la parcelle querellée, alors que, selon le moyen, la collectivité EYO IDJEHOUN s'est toujours comportée en maître d'une grande partie des terres de l'ex-royaume « *IGBO IDAASHA* » et dispose sur le domaine des vestiges, reliques, autels de cultes, lieux sacrés, cimetière et champs de culture ;

Que par le protocole d'accord intervenu le 06 février 2009 et homologué le 04 août 2009, les collectivités IFITA et EYO IDJEHOUN ont entendu abandonner toute action judiciaire de l'une contre l'autre, ainsi que toutes plaintes devant les instances coutumières ;

Mais attendu que le moyen ainsi articulé ne tend qu'à remettre en cause devant la haute Juridiction les faits souverainement appréciés par les juges d'appel ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Job KASSINWIN ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et Olatoundji Badirou LAWANI ; CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Olatoundji Badirou LAWANI**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°108/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2018-45/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : TOUSSAINT SANDJI REPRESENTE PAR PASCAL SANDJI CONTRE COFFI SOGBOCHI.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Défaut de précision du texte violé – Défaut de précision de ce en quoi la décision attaquée encourt le reproche allégué – Irrecevabilité (Oui).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation d'une disposition légale non applicable à la cause – Irrecevabilité (Oui).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Témoignages et autres éléments de fait – Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond – Rejet (Oui).

Est irrecevable, le moyen ne précisant pas le texte dont la violation est invoquée et ce en quoi la décision attaquée encourt le reproche allégué.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation d'une loi non applicable à la cause et qui présente à juger des éléments de fait et de preuve souverainement appréciés par les juges du fond.

N'est pas fondé, le moyen articulé sur des témoignages et autres éléments de fait tendant à critiquer l'exercice du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n°002/18 du 05 juillet 2018 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel Pascal SANDJI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°003/2eme CDPF/18 rendu le 04 juillet 2018 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;
Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°002/18 du 05 juillet 2018 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, Pascal SANDJI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°003/2^{eme}CDPF/18 rendu le 04 juillet 2018 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0242 et 0243/GCS du 11 janvier 2019 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil maître Roland Salomon ADJAKOU ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;

Que par lettre numéro 07789 /GCS du 28 novembre 2019, Coffi SOGBOCHI a été invité à produire son mémoire en défense dans délai de deux (02) mois ;

Que par lettre 2307/GCS du 30 mars 2021 notifiée par voie téléphonique le 14 juillet 2022, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours lui a été adressée aux mêmes fins, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées au demandeur au pourvoi pour ses observations ;

Que maître Roland Salomon ADJAKOU a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Tchikpè du 04 septembre 2007, Toussaint SANDJI a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Lokossa d'une action en confirmation de droit de propriété contre Coffi SOGBOCHI et portant sur un domaine de culture sis à Sokpamè, arrondissement de Tchikpè commune de Klouékanmey ;

Que le tribunal saisi, par jugement contradictoire n°041/2CB/10 du 04 août 2010, a, entre autres, confirmé le droit de propriété des héritiers SOGBOCHI représentés par Coffi SOGBOCHI sur le domaine querellé ;

Que sur appel de Toussaint SANDJI, la cour d'appel d'Abomey a rendu l'arrêt confirmatif n°003/2ème CDPF/18 du 04 juillet 2018 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 513 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions de l'article susvisé, en ce que, les juges d'appel ont, pour confirmer le droit de propriété des héritiers SOGBOCHI, énoncé *« …Qu'il est constant que du vivant de HLANNON Kplèyè, il a procédé à des donations de terre à plusieurs personnes dont SOGBOCHI Kèkè, grand-père de l'intimé SOGBOCHI Coffi….que lesdites donations n'ont point été remises en cause du vivant du donateur….qu'il est également établi que la famille SOGBOCHI a exploité sur le domaine deux (02) générations de palmiers à huile……que la donation étant univoque en l'espèce, peu importe l'existence de lien de parenté ou non entre le donateur et le donataire…. que c'est à bon droit que le premier juge a confirmé le droit de propriété des héritiers SOGBOCHI sur le domaine querellé… »*, alors que, selon le moyen, la preuve de la prétendue donation n'a été rapportée au dossier ; qu'au lieu de procéder à des investigations relativement aux faits invoqués par chacune des parties et les inviter à produire les éléments sous-tendant leurs prétentions, les juges d'appel se sont bornés à faire des affirmations gratuites ;

Que Toussaint SANDJI a clamé que Kèkè SOGBOCHI fut l'un des métayers de son oncle paternel et n'a jamais vécu auprès de Hlannon Kplèyè MONTCHO, sans que des investigations aient été faites à cet égard par transport judiciaire sur le domaine querellé ;

Que Kèkè SOGBOSSI né de père SOGBOSSI et de mère originaire de Lalo n'a aucune racine au sein de la famille HLANNON, MONTCHO, SANDJI ; que même le rabattement de délibéré sollicité par Toussaint SANDJI, pour verser au dossier l'arbre généalogique de feu MONTCHO HLANNON n'a point été accepté ;

Qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel d'Abomey expose sa décision à cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'au sens de l'article 90 de la loi n° 2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, un moyen ou chaque élément de moyen doit, à peine d'être déclaré irrecevable, préciser le cas d'ouverture

invoqué, le texte dont la violation est invoquée, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué ;

Que le moyen tiré de la violation de l'article 513 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes invoque également les dispositions des articles 7, 9, 10, 11, 14 et 511 du même code sans préciser justement et exactement ni le texte dont la violation est invoquée, ni ce en quoi la décision encourt le reproche allégué ;

Qu'il est par conséquent irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation des articles 894 à 931 du code civil, 843 et 854 du code des personnes et de la famille et 285 du Coutumier du Dahomey

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions des articles susvisés en ce que les juges d'appel ont admis et retenu la donation, alors que, selon le moyen, les formes prescrites par la loi pour sa validité et sa matérialité n'ont pas été observées ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'une loi n'est violée par un jugement que lorsqu'elle est applicable en la cause ;

Qu'au demeurant, le moyen ainsi articulé présente à juger devant la haute Juridiction les éléments de fait et de preuve souverainement appréciés par les juges du fond ;

Qu'il est irrecevable ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation des articles 11, 374, 375 et 379 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles susvisés du code foncier et domanial en ce que les juges du fond ont retenu, pour confirmer le droit de propriété des héritiers SOGBOCHI sur le domaine querellé *« … que lesdites donations n'ont point été remises en cause du vivant du donateur…..»*, alors que, selon le moyen, il appartient à la cour d'appel de chercher à vérifier l'existence ou non du contrat de métayage invoqué par Toussaint SANDJI pour s'assurer que les prescriptions de la loi ont été respectées ;

Que ne l'ayant pas fait, l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que par motifs propres et adoptés, l'arrêt attaqué énonce que *« ….du vivant de HLANNON Kplèyè, il a procédé à des donations de terre à plusieurs personnes dont SOGBOCHI Kèkè, grand-père de l'intimé SOGBOCHI Coffi….que lesdites donations n'ont point été remises en cause du vivant du donateur….qu'il est également établi que la famille SOGBOCHI a exploité sur le domaine deux (02) générations de palmiers à huile……que la donation étant univoque en l'espèce, peu importe l'existence de lien de parenté ou non entre le donateur et le donataire…. »* ;

Que c'est dans l'exercice de leur pouvoir souverain d'appréciation que les juges du fond se sont déterminés, sans encourir les critiques du moyen, sur le fondement des témoignages et autres éléments de fait par rapport à la donation ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit la consignation faite est acquise au Trésor public ;
Met les frais à la charge de Toussaint SANDJI représenté par Pascal SANDJI ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Olatoundji Badirou LAWANI**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°110/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-102/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : LOUIS OLOUOSSA CONTRE OSSENI MOUBACHIROU GOMINA.

Droit foncier – Action immobilière – Défaut de mention du dispositif du jugement entrepris dans la déclaration écrite d'appel – Défaut de justification d'un grief – Violation de la loi (Non).

Droit foncier – Confirmation du droit de propriété sur un immeuble – Réexamen des éléments de fait et de preuve – Appréciation souveraine des juges du fond – Irrecevabilité (Oui).

Procèdent à une bonne application de la loi, les juges d'appel qui ont retenu que le défaut de mention du dispositif du jugement attaqué dans la déclaration écrite d'appel n'est pas prescrit à peine d'irrecevabilité, le demandeur au pourvoi ne justifiant d'aucun grief subi du fait du défaut de ladite mention.

Est irrecevable, le moyen qui tend à faire réexaminer par la juridiction de cassation, des éléments de fait et de preuve souverainement appréciés par les juges du fond.

La Cour,

Vu les actes numéros 04 et 05 du 24 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels Louis OLOUOSSA et son conseil maître Rafiou G. C. PARAÏSO, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°014/1ère CH-DPF/20 rendu le 15 juin 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes numéros 04 et 05 du 24 juin 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Louis OLOUOSSA et son conseil maître Rafiou G. C. PARAÏSO, ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°014./1ère CH-DPF/20 rendu le 15 juin 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0139 et 0140/GCS du 07 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Rafiou PARAÏSO a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi n°05 du 24 juin 2020 a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Qu'en revanche le pourvoi n°04 du 24 juin 2020, quoique respectueux des forme et délai légaux, doit être déclaré irrecevable en raison du principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 17 août 2002, Louis OLOUOSSA a attrait par devant le tribunal de première instance de deuxième classe de Pobè statuant en matière civile de droit de propriété foncière Osséni Moubachirou GOMINA pour s'entendre confirmer son droit de propriété sur l'immeuble sis à Ikpinlè-centre dans la commune d'Adja-Ouèrè et ordonner la cessation de tout trouble sous astreinte de deux cent mille (200 000) francs par trouble constaté et sa condamnation à des dommages-intérêts ;

Que par jugement n°001/1DF/18 rendu le 05 avril 2018, la juridiction saisie a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Louis OLOUOSSA sur ledit immeuble ;

Que sur appel de Osséni Moubachirou GOMINA, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt n°014/1ère CH-DPF/20 du 15 juin 2020 par lequel elle a infirmé le jugement entrepris puis évoquant et statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de Osséni Moubachirou GOMINA sur la parcelle litigieuse ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi en quatre (04) branches

Première branche

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi, en ce qu'il a déclaré recevable l'appel dont l'acte de déclaration ne précisait pas le dispositif du premier jugement, alors que, selon la branche du moyen, aux termes des articles 413 alinéa 3 du code foncier et domanial et 622 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, la déclaration d'appel doit contenir le dispositif de la décision critiquée ;

Que l'omission de cette mention substantielle est une cause d'irrecevabilité de l'appel ;

Que l'arrêt entrepris encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que la mention du dispositif de la déclaration écrite d'appel n'est pas prescrite à peine d'irrecevabilité ;

Qu'au demeurant et au regard des dispositions de l'article 193 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, le demandeur au pourvoi ne justifie d'aucun grief subi résultant du défaut de la mention du dispositif de la décision attaquée ;

Qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges d'appel ont procédé à une bonne application la loi ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

Deuxième branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi, en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Osséni Moubachirou GOMINA sur la parcelle querellée, alors que, selon la branche du moyen, il incombe à chaque partie de prouver les faits allégués au soutien de sa prétention ;

Qu'en l'espèce, Osséni Moubachirou GOMINA prétend être propriétaire par voie de donation de la parcelle querellée mais n'a pu étayer ni devant le premier juge, ni devant les juges de la cour d'appel ses allégations ;

Qu'en procédant ainsi, les juges d'appel exposent leur arrêt à cassation de ce chef ;

Mais attendu que sous le grief de la violation de la loi, la branche du moyen tend à remettre en débat devant la haute Juridiction, les éléments de fait et de preuve qui relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond ;

Que le moyen en cette branche est irrecevable ;

Troisième branche

Attendu qu'il est également fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi, en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Osséni Moubachirou GOMINA sur la parcelle querellée ; que suivant jugement d'homologation n°249/97 du 23 juillet 1997, AYIGBEDE A. M. Kabirou et AYIGBEDE Akiêmi ont été respectivement nommés administrateur et administrateur adjoint des biens de feu AYIGBEDE Antoine ; que Latifou AYIGBEDE dont Osséni Moubachirou GOMINA tire son droit est l'un des héritiers et n'a pas qualité pour céder un bien de la succession ; que malgré ces constantes, les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété de Osséni Moubachirou GOMINA sur la parcelle litigieuse, alors que, selon la branche du moyen, « *le liquidateur est chargé de l'administration du patrimoine du défunt jusqu'au moment où il cesse ses fonctions* » ;

Qu'ils exposent de ce chef leur décision à cassation ;

Mais attendu que sous le grief de la violation de la loi, la branche du moyen tend à remettre en débat devant la haute Juridiction, les éléments de fait et de preuve qui relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond ;

Que le moyen en cette branche est irrecevable ;

Quatrième branche

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi, en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de Osséni Moubachirou GOMINA sur la base d'une attestation provisoire de vente en date du 20 mars 2002, alors que, selon la branche du moyen, les articles 374 et 375 du code foncier et domanial prescrivent aux parties l'établissement de la preuve par un titre de propriété et à défaut, par des actes présomptifs de propriété ; que Louis OLOUOSSA a versé au dossier judiciaire un acte de vente sous seing privé en date du 06 février 1999 ; que l'attestation provisoire de

vente du 20 mars 2002 ne peut, en cette occurrence, conférer à son titulaire un droit de propriété ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel ont méprisé les dispositions de la loi et leur décision encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que sous le grief de la violation de la loi, la branche du moyen tend à remettre en débat devant la haute Juridiction, les éléments de fait et de preuve qui relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond ;

Que le moyen en cette branche est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de l'insuffisance de motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué l'insuffisance de motifs en ce que les juges d'appel n'ont pas assez motivé l'arrêt entrepris, alors que, selon le moyen, le juge est tenu à l'obligation de motiver sa décision ;

Qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges d'appel exposent de ce chef leur arrêt à cassation ;

Mais attendu que le moyen n'indique pas en quoi consiste le grief fait à l'arrêt, ne précise pas les textes au regard desquels la motivation serait insuffisante et la partie critiquée de la décision ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Louis OLOUOSSA ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°112/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-01/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU CHARLES BEAHENOU REPRESENTES PAR HUBERT BEAHENOU ET DEUX (02) AUTRES CONTRE SUCCESSION DE FEU FELIX MEDARD BANKOLE ET AUTRES.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation de la loi sur la prescription extinctive et acquisitive (Non) – Rejet (Oui).

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation de la loi relativement à la confirmation du droit de propriété (Non) – Défaut d'invocation d'un cas d'ouverture à cassation- Irrecevabilité.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation de la loi- Défaut d'invocation d'un cas d'ouverture à cassation – Défaut de mention au texte dont la violation est invoqué – Défaut de mention de la partie critiquée de la décision.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de la loi sur la prescription extinctive et acquisitive dès lors que l'occupation des intervenants volontaires n'a rempli les conditions ni d'une prescription extinctive ni celle acquisitive.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi relativement à la confirmation du droit de propriété, dès lors que le moyen s'est borné à critiquer l'appréciation par les juges du fond des éléments de fait, sans invoquer un cas d'ouverture à cassation et que la confirmation du droit de propriété n'est pas un cas d'ouverture à cassation.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation de la loi relativement à l'annulation des ventes dès lors que le moyen ne précise pas le cas d'ouverture à cassation mis en cause, ni le texte dont la violation est invoquée encore moins la partie critiquée de la décision.

La Cour,

Vu les actes numéros 106/20, 114/20 et 119/20 des 24 août, 03 et 11 septembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels maîtres Nestor NINKO, Gustave ANANI CASSA et Valentin AKOHA ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt

n°120/20 rendu le 11 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;
Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes numéros 106/20, 114/20 et 119/20 des 24 août, 03 et 11 septembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maîtres Nestor NINKO, Gustave ANANI CASSA et Valentin

AKOHA ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°120/20 rendu le 11 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0747, 0748 et 0749/GCS du 28 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leurs conseils ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs mémoires ampliatifs dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que les consignations ont été faites et les mémoires ampliatifs et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties et à leurs conseils pour leurs observations ;

Que les observations des parties ont été versées au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que les présents pourvois ont été introduits dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par procès-verbal de renseignements judiciaires en date à Cotonou du 08 novembre 1990, le tribunal de première instance de première classe de Cotonou a été saisi d'une action en contestation de droit de propriété de Médard BANKOLE et de Ali DISSOU contre Charles BEAHENOU sur un immeuble sis à Tankpè, commune d'Abomey-Calavi ;

Que les acquéreurs de Charles BEAHENOU se sont constitués en intervenants volontaires ;

Que la juridiction saisie, par jugement contradictoire n°71/1CDF/99 du 21 octobre 1999, a confirmé le droit de propriété des collectivités

BANKOLE et do REGO représentés par Médard BANKOLE et Ali DISSOU do REGO sur le domaine litigieux et celui de Antoine MENOUKON sur la portion de 02,5 ha acquise par lui sur ledit domaine ;

Que sur appel des héritiers de feu Charles BEAHENOU représentés par Hubert BEAHENOU, la cour d'appel de Cotonou a rendu le 11 août 2020 l'arrêt n°120/20 par lequel, après avoir rejeté le moyen de prescription soulevé par les intervenants volontaires et annulé le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas mentionné la coutume des parties, puis évoquant et statuant à nouveau, a, entre autres, confirmé le droit de propriété de :

- BEAHENOU sur l'immeuble G du levé topographique de superficie 01ha 75a 19ca ;

- collectivité BANKOLE sur les immeubles B et D de contenances respectives 06ha 16a 67ca et 02ha 04a 89ca ;

- collectivité do REGO sur les immeubles C et J de superficies respectives de 05ha 94a 72ca et 02ha 12a 71ca ;

- MENOUKON Antoine sur l'immeuble D de superficie 02ha 04a 89ca ;

- MADOUGOU YAYA Malam sur l'immeuble F du levé topographique de contenance 01ha 78a 50ca ;

- des intervenants volontaires ayant acquis leurs parcelles sur l'immeuble G du levé topographique de superficie 01ha 75a 19ca, débouté tous les intervenants dont les parcelles ne se situent pas sur l'immeuble G de leur demande de confirmation de droit de propriété et dit que toutes les ventes de parcelles opérées par la collectivité BEAHENOU, Laurent TCHIBOZO, Bruno GOSSOU et Euphrasie Louise GOGAN sur les immeubles B, D, C, J et F sont nulles et de nul effet et ordonné l'expulsion, corps et biens de tous occupants sans titre ni droit ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur les moyens de maître Nestor NINKO

Premier moyen tiré de la violation de la loi sur la prescription extinctive et acquisitive

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt dont pourvoi la violation de la loi sur la prescription extinctive et acquisitive en ce que les juges de la cour d'appel ont rejeté le moyen tiré de la prescription soulevée en cause d'appel par les demandeurs au pourvoi au motif « *qu'il convient de constater qu'à aucun moment, l'occupation des intervenants volontaires n'a rempli les conditions d'une prescription extinctive, ni acquisitive* », alors que, selon le moyen, Angèle Estelle CODO, Clément François ADONON, Pascal ATCHODOESSI, Paul SOHENTO, Gustave VODONOU, Irénée VODONOU, Patrice HOUNTON et Mathieu HOUNNANOU ont acquis leurs parcelles respectives depuis les 09 décembre 1997, 27 octobre 1998, 25 novembre 1997, 09 avril et 02 décembre 2011 et y ont érigé des constructions en matériaux définitifs ; qu'ils y vivent avec toutes leurs familles, au vu et au su de tous, sans avoir jamais été inquiétés par les parties principales à l'instance ; que ce n'est que le 23 juillet 2015, date de signification du jugement du 21 octobre 1999, qu'ils ont eu connaissance de l'existence de la famille BANKOLE et du titre exécutoire dont elle se prévaut ; qu'entre les différentes dates d'acquisition des parcelles et celle de la signification du jugement, il s'est écoulé plus de quinze (15) ans sans que le droit de propriété des demandeurs au pourvoi n'ait été remis en cause par les parties principales à l'instance ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, en jugeant que l'occupation des demandeurs au pourvoi n'a rempli aucune condition d'une prescription extinctive ni acquisitive, les juges de la cour d'appel se sont mépris en droit et exposent de ce chef leur arrêt à une cassation ;

Mais attendu que pour rejeter le moyen tiré de la prescription, les juges de la cour d'appel ont relevé « … *que la propriété d'un immeuble n'est possible, par voie de prescription extinctive, que si la possession est paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque pendant dix (10) ans au moins ; qu'elle ne s'applique pas aux immeubles irrégulièrement acquis ou occupés encore moins aux détenteurs précaires …* » ;

Qu'en l'espèce, les intervenants volontaires ont acquis leurs immeubles courant 1997, 1998 et 2011 auprès de Charles BEAHENOU ;

Que tous ces intervenants ont acquis leurs parcelles respectives sur l'immeuble litigieux alors qu'une instance était déjà pendante devant le tribunal de première instance de Cotonou relativement à cet immeuble ; que leur vendeur principal, Charles BEAHENOU, était défendeur dans ladite procédure ; qu'il a consenti les différentes ventes en dépit de l'ordonnance d'indisponibilité et d'inaliénabilité en date du 11 juin 1993

… ; qu'il convient de constater que l'occupation, à aucun moment, des intervenants volontaires, n'a rempli les conditions d'une prescription extinctive ni acquisitive » ;

Qu'en se déterminant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel n'ont pas violé la loi sur la prescription ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Deuxième moyen tiré de la violation de la loi relativement à la confirmation du droit de propriété des demandeurs au pourvoi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi relativement à la confirmation du droit de propriété des demandeurs au pourvoi en ce que la motivation dudit arrêt procède d'un paradoxe et "s'embourbe" tantôt dans la vente de la chose autrui, tantôt dans l'indisponibilité, tantôt dans les effets d'un jugement d'instance, tantôt dans les données d'un rapport d'expertise intervenu plus de cinq (05) ans après alors que, selon le moyen, il est incontestable que toutes les décisions judiciaires intervenues en cause d'instance sont nulles et de nul effet pour avoir violé les dispositions de l'alinéa 1er de l'article 414 du code foncier et domanial ; qu'il en résulte que toutes les cessions de parcelles opérées au profit des demandeurs au pourvoi sont valides ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que le moyen s'est borné à critiquer l'appréciation par les juges du fond des éléments de fait, sans invoquer un cas d'ouverture à cassation ;

Que du reste, le grief tiré de la confirmation du droit de propriété n'est pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que le moyen est irrecevable ;

Troisième moyen tiré de la violation de la loi relativement à l'annulation des ventes consenties au profit des demandeurs au pourvoi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi relativement à l'annulation des ventes consenties aux demandeurs au pourvoi élevée par les défendeurs en cause d'appel en ce que les juges

d'appel ont repris les mêmes motivations liées à l'article 1599 du code civil et à l'indisponibilité de l'immeuble litigieux, alors que, selon le moyen, cette motivation procède également de méprise en droit pour les mêmes raisons de sorte que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que le moyen ne précise pas le cas d'ouverture à cassation mis en œuvre, ni le texte dont la violation est invoquée et encore moins la partie critiquée de la décision conformément aux dispositions de l'article 52 alinéa 2 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le moyen unique de maître Valentin AKOHA tiré de la violation de la loi par refus d'application

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté le moyen tiré de la prescription plaidé par les demandeurs au pourvoi en ce qu'à aucun moment, l'occupation des intervenants volontaires n'a rempli les conditions d'une prescription extinctive ou acquisitive, alors que, selon le moyen, aux termes des dispositions des articles 30 du code foncier et domanial et 2265 du code civil, le possesseur d'un immeuble peut bénéficier de la prescription immobilière de dix (10) ans s'il est de bonne foi ; qu'en ce qui concerne la condition de détention d'un juste titre, elle est remplie le cas où un transfert de propriété a été consenti par une personne qui s'est comportée comme le véritable propriétaire et n'a informé les acquéreurs d'aucun litige ; qu'en l'espèce, les demandeurs au pourvoi ont joui de façon paisible, publique, continue et non équivoque de leur droit de propriété pendant plus d'une décennie ; qu'ainsi, cette possession paisible telle que démontrée prouve aisément que les demandeurs au pourvoi ont acquis la pleine propriété de leurs parcelles à tout le moins par la prescription ;

Qu'en procédant comme ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que la cour d'appel ayant relevé que : « *il résulte que tous les intervenants volontaires ont acquis leurs parcelles respectives sur l'immeuble alors qu'une instance était déjà pendante, devant la première chambre des biens du tribunal de première instance de Cotonou relativement à cet immeuble ; que leur vendeur principal Charles BEAHENOU était défendeur dans ladite procédure et ayant retenu qu'à*

aucun moment, l'occupation des intervenants volontaires n'a rempli les conditions d'une prescription extinctive ni acquisitive », a exactement décidé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme les présents pourvois ;

Les rejette quant au fond ;

Dit la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge des demandeurs au pourvoi ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°116/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-23/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : MARTHE KOHOUE EPOUSE BOKO CONTRE BAÏ GAMEFIO.

Droit foncier – Moyens de cassation – Incompétence du juge judiciaire – Litige relatif au droit de propriété – Rejet (Oui).

Droit foncier – Moyens de cassation – Violation du principe d'égalité – Rétablissement impartial d'une situation irrégulière – Cassation (Non).

N'est pas fondé, le moyen tiré de l'incompétence du juge judiciaire dès lors que le litige porte sur la confirmation du droit de propriété.

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation du principe d'égalité dès lors que les juges du fond ont juste rétabli sans parti pris une situation irrégulière causée par une erreur humaine.

La Cour,

Vu l'acte n°2020-047du 19 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, Marthe KOHOUE épouse BOCO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°021/2ème CDPF/20 rendu le 29 juillet 2020 par la chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Marie-José PATHINVO** en son rapport ;
Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°2020-047 du 19 août 2020 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, Marthe KOHOUE épouse BOCO a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°021/2ème CDPF/20 rendu le 29 juillet 2020 par la chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 1234/GCS du 17 février 2021 du greffe de la Cour suprême, la demanderesse au pourvoi a été invitée à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, à constituer avocat et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 921, 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;

Que par communiqué radiodiffusé n°8449/GCS du 1er décembre 2022 la défenderesse a été invitée à se présenter au greffe central de la Cour suprême pour affaire la concernant, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées à maître Alphonse ADANDEDJAN, conseil de la demanderesse pour ses observations, sans réaction de sa part ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 02 novembre 2012, Baï GAMEFIO a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe d'Aplahoué statuant en matière foncière et domaniale d'une action en confirmation de droit de propriété contre Koffi KANGNI et Marthe KOHOUE épouse BOCO sur un domaine sis à Houanouhoué à AZOVE ;

Que par jugement n°020/1PF-15/12 du 12 juin 2015, la juridiction saisie a, entre autres, constaté que c'est à tort que la Mairie d'Aplahoué a attribué deux parcelles à feu Paulin BOCO, dit que Baï GAMEFIO a droit à quatre (04) parcelles et confirmé le droit de propriété de cette dernière sur l'une des parcelles attribuées à tort à Paulin BOCO ;

Que sur appel de Marthe KOHOUE, la cour d'appel d'Abomey a rendu l'arrêt confirmatif n°021/2ème CDPF/20 du 29 juillet 2020 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de l'incompétence du juge judiciaire

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi tirée de l'incompétence matérielle des juridictions de l'ordre judiciaire en ce qu'il résulte des éléments du dossier que les faits et les prétentions des parties mettent en cause les opérations de lotissement et de recasement, cependant que les juges du fond se sont déclarés compétents, alors que, selon le moyen, les litiges portant sur les actes délivrés par l'administration publique ou ses démembrements sont de la compétence du juge administratif conformément aux dispositions de l'article 395 du code foncier et domanial ; que cette incompétence matérielle peut être invoquée à toutes les étapes de l'instance selon l'article 173 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation de ce chef ;

Mais attendu que le juge administratif est compétent pour apprécier la régularité d'un acte délivré par l'administration publique ou ses

démembrements contrairement au juge judiciaire qui connaît des litiges relatifs au droit de propriété immobilière ;

Que les juges du fond n'ont pas été saisis d'une action en validité d'un acte administratif, mais plutôt de l'infirmation du jugement et de la confirmation du droit de propriété de Marthe KOHOUE épouse BOCO sur les parcelles querellées ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de l'excès de pouvoir

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de l'excès de pouvoir en ce que les juges d'appel, en leur qualité de juge judiciaire, ont dans leur motivation reconnu que l'attribution des parcelles a été l'œuvre de l'administration et cependant, ont examiné l'affaire et confirmé le droit de propriété de Baï GAMEFIO, alors que, selon le moyen, le litige relève de la compétence du juge administratif en application de l'article 395 du code foncier ; que ne l'ayant pas fait et ayant connu du dossier, les juges du fond devraient se déclarer incompétents ;

Que ce faisant, ils ont commis un excès de pouvoir et leur décision mérite cassation ;

Mais attendu que l'article 394 de la loi n°2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n°2013 portant code foncier et domanial dispose que : « *les litiges portant sur le droit de propriété ou sur les immeubles bâtis ou non bâtis sont de la compétence du juge judiciaire* » ;

Qu'en l'espèce, la question soumise aux juges du fond est relative au droit de propriété sur un domaine litigieux et non la validité ou la régularité d'un acte administratif ; que les juges d'appel n'ont pas commis un excès de pouvoir ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation du principe d'égalité

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé le principe d'égalité des citoyens devant les juridictions en ce que l'administration communale a attribué à la demanderesse au pourvoi deux (02) parcelles de terre à l'issue des travaux de recasement ; que les juges du fond ont fait preuve de partialité en accordant aux parties litigantes un traitement

inégalitaire pour l'avoir dépossédée de l'une de ses parcelles acquises suivant convention de vente jamais contestée, alors que, selon le moyen, l'article 3 de la Charte africaine des Droits de l'Homme et des peuples, les dispositions constitutionnelles et légales en vigueur en République du Bénin ont consacré l'égalité des citoyens devant la loi comme un droit inaliénable et un droit de la défense et imposent aux juridictions d'accorder aux parties en procès un traitement impartial et égal ;

Qu'ayant procédé ainsi qu'ils l'ont fait, leur décision mérite cassation ;

Mais attendu qu'en mentionnant dans leur motivation que « *…dame Baï GAMEFIO étant absente, c'était son mari qui ne maitrisait pas en réalité les limites des parcelles de sa femme, qui leur avait indiqué les parcelles…elle fut recasée sur trois (03) parcelles E' F' et G'… ; que lors des travaux d'identification, il a été constaté une parcelle sans plaque relevée sous le n°20 ; que c'est cette parcelle qui appartenait en réalité à GAMEFIO Baï et non indiquée par son époux que KANGNI Koffi a vendue à BOKO Paulin une portion de ce domaine déjà vendu par son frère Albert BALLOVI ; qu'il en résulte que feu Paulin BOCO a acheté en 1999 une portion du domaine déjà vendue en 1992* », les juges du fond n'ont pas fait preuve de partialité et qu'ils ont juste rétabli une situation irrégulière causée par une erreur humaine ;

Qu'en conséquence, ils ne sont pas reprochables de la violation du principe d'égalité ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge.de Marthe KOHOUE épouse BOCO ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

André Vignon SAGBO, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Ismaël Anselme SANOUSSI et Marie-José PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

André Vignon SAGBO **Marie-José PATHINVO**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°117/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-106/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : ARMEL CHRYSOSTOME CONTRE BERTIN ADOKOUE KPAKPO.

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Violation de la loi par refus d'application (Non) – Vente immobilière – Acte notarié – Rejet (Oui)

Droit foncier – Pourvoi en cassation – Constat de la régularité de la vente de l'immeuble querellé – Défaut de base légale (Non) – Rejet (Oui).

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application dès lors que les juges du fond ont constaté que l'immeuble litigieux a fait l'objet de vente par acte notarié et que la partie demanderesse en contestation de droit de propriété n'apporte aucune preuve de ses prétentions.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de base légale dès lors que l'arrêt querellé a rappelé les modes d'acquisition et de transmission de droit de propriété tels que prescrits par les dispositions des articles 8 et 42 du code foncier et domanial et qu'il a constaté la cession, par acte notarié de l'immeuble.

La Cour,

Vu l'acte n°67/21 du 11 mai 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Michel C. AGBINKO, conseil de la succession de feu Henri CHRYSOSTOME, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°019/1CH.DPF-21 rendu le 23 février 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **André Vignon SAGBO** en son rapport ;
Ouï le premier avocat général **Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°67/21 du 11 mai 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Michel C. AGBINKO, conseil de la succession de feu Henri CHRYSOSTOME, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°019/1CH.DPF-21 rendu le 23 février 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 8347 et 8348/GCS du 26 novembre 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1 et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties et à leurs conseils pour leurs observations ;

Que seul maître Richard Coffi ADEKOU, conseil de Bertin KPAKPO a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 18 juillet 2016, Bertin Adokoué KPAKPO a attrait par devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière civile de droit de propriété foncière, Armel CHRYSOSTOME, aux fins de s'entendre confirmer son droit de propriété sur la parcelle de terrain comprise entre les îlots 929-930 sud du lotissement de Gbégamey-Cotonou ;

Que la juridiction saisie a, entre autres, par jugement contradictoire n°009/2DPF-2017 du 20 juin 2017, après avoir constaté que par acte notarié en date du 11 décembre 2007, Henri CHRYSOSTOME, le père du demandeur au pourvoi a cédé à Bertin Adokoué KPAKPO l'immeuble ainsi que la totalité des constructions existantes sur la parcelle de terrain comprise entre les îlots 929 et 930 sud Gbégamey Cotonou et que Armel CHRYSOSTOME est un occupant sans titre ni droit, confirmé le droit de propriété de Bertin Adokoué KPAKPO sur la parcelle querellée, ordonné le déguerpissement de Armel CHRYSOSTOME et sa condamnation à huit millions (8 000 000) FCFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;

Qu'en statuant sur le mérite de l'appel interjeté par Armel CHRYSOSTOME, la cour d'appel de Cotonou, par arrêt n°019/1CH.DPF-21 du 23 février 2021, a annulé en toutes ses dispositions le jugement querellé puis évoquant et statuant à nouveau, a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Bertin Adokoué KPAKPO sur la parcelle litigieuse ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION5

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application en ce qu'il a rejeté le moyen tiré de la nullité de l'acte de cession et confirmé le droit de propriété de Bertin Adokoué KPAKPO sur la parcelle comprise entre les îlots 929 et 930 sud Gbégamey Cotonou, au motif que par acte notarié en date du 11 décembre 2007, Henri

CHRYSOSTOME a cédé à Bertin Adokoué KPAKPO l'immeuble en cause ainsi que la totalité des constructions qui s'y trouvent, alors que, selon le moyen, le défendeur au pourvoi n'a pas pu rencontrer Henri CHRYSOSTOME qui n'a jamais offert de vendre son immeuble ; que l'office notarial sollicité, reconnaît n'avoir pas reçu de mandat aux fins de vente ;

Que la sincérité et la vérité des stipulations relatives à l'échange de volonté peuvent dès lors être combattues par la preuve contraire ; que la conclusion de la vente est intervenue hors la présence, la participation et le concours du notaire ; que l'aveu de Bertin A. KPAKPO à l'audience du 25 juin 2019 selon lequel il n'avait pas rencontré Henri CHRYSOSTOME dans le cadre de la vente incriminée est assez illustratif ; que la cour d'appel avait pris sur elle, de façon totalement arbitraire, de faire litière de ces constantes en violation de la loi ;

Qu'en se déterminant comme ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'il ressort de l'arrêt critiqué que suivant acte notarié en date du 11 décembre 2007, Bertin Adokoué KPAKPO a acquis l'immeuble en cause au prix de quarante millions (40 000 000) FCFA intégralement payé à Henri CHRYSOSTOME, feu père du demandeur au pourvoi qui ne rapporte aucune preuve de ses prétentions ;

Qu'en se déterminant sur le fondement des dispositions de l'article 396 du code foncier et domanial pour indiquer que « *Armel CHRYSOSTOME … ne peut valablement contester la régularité de la vente opérée par son père, le véritable propriétaire de l'immeuble, objet de la vente en cause* », les juges de la cour d'appel ont fait une bonne application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

<u>Sur le deuxième moyen tiré du défaut de réponse à conclusions</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de réponse à conclusions en ce que les juges d'appel ont délibérément choisi de ne pas répondre aux conclusions du demandeur au pourvoi relativement à la nullité de la vente, alors que, selon le moyen, la cour d'appel est astreinte à répondre à un véritable moyen largement explicité ;

Que le silence observé par les juges d'appel sur cette question expose leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'en énonçant dans leur motivation que Armel CHRYSOSTOME « *ne peut valablement contester la régularité de la vente opérée par son père, le véritable propriétaire de l'immeuble, objet de la vente* », les juges d'appel ne sont pas reprochables du grief allégué ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de base légale en ce que les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété de Bertin A. KPAKPO sur la parcelle querellée comprise entre les îlots 929 et 930 sud Gbégamey Cotonou, sans avoir suffisamment motivé leur décision, motif pris de ce que par acte notarié en date du 11 décembre 2007, Henri CHRYSOSTOME a cédé à Bertin Adokoué KPAKPO l'immeuble litigieux ainsi que la totalité des constructions qui s'y trouvent, alors que, selon le moyen, la cour d'appel est astreinte à donner une base légale à sa décision en la motivant suffisamment ; que la cour d'appel n'a pas donné les raisons de droit qui fondent sa décision, ni aucune motivation claire et suffisante pour reconnaître le droit de propriété de Bertin A. KPAKPO ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'arrêt querellé a rappelé les modes d'acquisition et de transmission de droit de propriété tels que prescrits par les dispositions des articles 8 et 12 du code foncier et domanial ;

Qu'il a, par ailleurs, constaté que par acte notarié du 11 décembre 2007, Bertin A. KPAKPO a acquis l'immeuble en cause auprès de Henri CHRYSOSTOME qui en était le légitime propriétaire et s'est fait conséquemment délivrer sur ledit immeuble le permis d'habiter n°08/9314/MOT/SGDSEF/DSF/SAD du 24 mars 2015 ;

Que sans justifier d'aucun autre titre probant de propriété, le demandeur au pourvoi, Armel CHRYSOSTOME, a constaté la transaction réalisée par son feu père, Henri CHRYSOSTOME ;

Qu'en indiquant en outre, sur le fondement de l'article 396 du code foncier et domanial que Armel CHRYSOSTOME « *ne peut valablement contester la régularité de la vente opérée par son père, le véritable propriétaire de l'immeuble, objet de la vente* », pour confirmer le droit de

propriété de Bertin Adokoué KPAKPO sur la parcelle en cause, les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen tiré du défaut de motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de motifs en ce que les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété de Bertin A. KPAKPO sur la parcelle querellée, alors que, selon le moyen, tout jugement doit contenir les motifs, en fait et en droit, précédés d'un résumé des prétentions des parties ainsi qu'il est dit à l'article 526 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ; qu'en rejetant toutes les demandes du demandeur au pourvoi sans justifier en droit et surtout en fait en quoi ces demandes n'étaient pas fondées, l'arrêt entrepris a violé les dispositions de l'article sus visé et encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'il ressort de l'arrêt querellé que, pour contester la vente entre son feu père Henri CHRYSOSTOME et Bertin Adokoué KPAKPO, Armel CHRYSOSTOME ne produit aucun titre ni « *ne rapporte nullement la preuve de ses allégations* » ;

Qu'en se déterminant par les dispositions de l'article 396 du code foncier et domanial pour dire que Armel CHRYSOSTOME « *ne peut valablement contester la régularité de la vente opérée par son père, le véritable propriétaire de l'immeuble, objet de la vente* », les juges d'appel ont répondu au fondement juridique des demandes prétendues et ne sont en conséquence, pas reprochables du grief allégué ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Armel CHRYSOSTOME.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

André Vignon SAGBO, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Ismaël Anselme SANOUSSI et Marie-Josée PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux-mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président- le rapporteur, Le greffier,

André Vignon SAGBO **Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE**

N°118/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-118/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : SYLVESTRE DJO ABOUTOU CONTRE HONVO TIKODE, MADELEINE ASSOGBA ET FELICITE ASSONGBA.

Droit foncier – Défaut de base légale – Disposition coutumière discriminatoire et contraire à l'ordre public – Application du code des personnes et de la famille – Rejet.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de base légale, lorsque les juges du fond ont écarté une disposition coutumière discriminatoire et contraire à l'ordre public pour appliquer celles du code des personnes et de la famille.

La Cour,

Vu l'acte n°63/21 du 02 mars 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Olga ANASSIDE, conseil de Sylvestre DJO ABOUTOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°07/1CH-DPF-21 rendu le 02 février 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Marie-José PATHINVO** en son rapport ;
Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°63/21 du 02 mars 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Olga ANASSIDE, conseil de Sylvestre DJO ABOUTOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°07/1CH-DPF-21 rendu le 02 février 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 7971, 7972, 7973, 7974 et 7975/GCS du18 novembre 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et ses conseils, maîtres Césaire SANVI, Jean Claude GBOGBLENOU, Rosalie DEMAGNITCHE et Olga ANASSIDE ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seule la Société Civile Professionnelle d'Avocats D2A, l'un des conseils du demandeur au pourvoi a produit ses observations qui sont versées au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans la forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité et le mal fondé du pourvoi de la succession Edmond CAKPO TOZO

Attendu que dans leurs moyens en défense Honvo TIKODE, Madeleine ASSOGBA et Félicité ASSOGBA soulèvent l'irrecevabilité au fond du pourvoi de la succession Edmond CAKPO TOZO au motif que celle-ci ne peut prétendre à plus de droits que ses vendeurs que sont DJO Sylvestre ZOSSOU ABOUTOU et Zinsou TIKODE, qui, ont été présents au procès et ont acquiescé à la décision rendue ;

Que le pourvoi élevé par la succession Edmond CAKPO TOZO est irrecevable au fond ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de la déclaration de pourvoi en date à Cotonou du 1er mars 2021 et de l'acte de pourvoi n° 63/21 du 02 mars 2021, que la succession Edmond CAKPO TOZO n'a pas élevé pourvoi contre la décision querellée ;

Que l'irrecevabilité soulevée est inopérante ;

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 05 novembre 2005, Edmond CAKPO TOZO a saisi le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière traditionnelle des biens d'une action en confirmation de droit de propriété contre Djo ABOUTOU et Honvo TIKODE sur un domaine de 04 ha 53 ca sis à Glo-Djigbé dans la commune d'Abomey-Calavi ;

Que le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi à qui le dossier a été transmis, après son opérationnalisation, a, par jugement contradictoire n°022/2CB/2012 du 07 septembre 2012, entre autres, confirmé le droit de propriété de Madeleine et Félicité, enfants de feu Assogba ZOSSOU, sur ledit domaine et subséquemment celui de leurs acquéreurs dont Alain AÏDODE ;

Que sur appels de Edmond CAKPO TOZO, maître Gracia NOUTAÏS HOLO et Sylvestre DJO ABOUTOU, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n°07/1CH.DPF-21 du 02 février 2021 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, le défaut de base légale en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement n°022/2CB/2012 du 07 septembre 2012, au motif que *«lorsqu'un ensemble de règles et principes coutumiers comporte des dispositions discriminatoires, contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs, il cesse d'avoir force de loi »,* alors que, selon le moyen, les juges d'appel sont invités à un supplément d'instruction pour rendre leur décision ; que suite au partage du domaine de feu ABOUTOU, la cour d'appel, en ne recherchant pas si d'une part, les héritières Félicité et Madeleine ZOSSOU ASSOGBA ont reçu leur part et n'en n'ont jamais été privées et d'autre part, si le domaine de 4 ha cédé à feu Edmond CAKPO-TOZO fait partie de la propriété de Sylvestre DJO ABOUTOU et de Honvo TIKODE , a privé sa décision de base légale et l'expose de ce chef à cassation ;

Mais attendu qu'il est mentionné dans l'arrêt querellé que « *la coutume est un ensemble de règles qui ont été spontanément adoptées par des groupes de personnes qui se prévalent d'un usage constant ; que c'est tirant leçon des conséquences néfastes notamment les conflits et fissures de la cellule familiale de certains principes coutumiers que le législateur béninois dans la loi n°2002-07 portant code des personnes et de la famille en son article 1030 dispose «les coutumes cessent d'avoir force de loi en toutes matières régies par le présent code…que feu ASSOGBA ZOSSOU avait laissé à son décès …les nommées ASSOGBA Madeleine et ASSOGBA Félicité et un domaine de 04 ha 40 a 60 ca ; qu'en application de la coutume AÏZO …, ce domaine a été attribué aux frères du de cujus que sont les nommés DJO ABOUTOU Sylvestre et TIKODE Honvo ; qu'il en résulte que les intimés ont été privées du droit d'héritage du domaine propriété de leur père…. ; qu'une telle disposition coutumière est non seulement discriminatoire mais attentatoire à l'ordre public ;….. que les biens du de cujus qu'ils soient mobiliers ou immobiliers sont dévolus à ses descendants quel que soit leur sexe ; …que les nommées ASSOGBA Madeleine et Félicité étant les seules descendantes de feu ASSOGBA ZOSSOU, sont donc les successibles au premier rang et ont vocation à recueillir tous les biens mobiliers et immobiliers de la succession ; ……que le premier juge en annulant toutes les ventes consenties sur le domaine par les appelants*

et en confirmant le droit de propriété des intimées sur ledit domaine, a fait une bonne appréciation des faits de la cause » ;

Qu'en statuant ainsi, les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Rejette le moyen tiré de l'irrecevabilité du pourvoi ;

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Sylvestre DJO ABOUTOU ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;
Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

André Vignon SAGBO, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Ismaël Anselme SANOUSSI et Marie-José PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

André Vignon SAGBO **Marie-José PATHINVO**

Le greffier.
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°120/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2022-15/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : VALENTIN HOUGNON AHITONOU CONTRE COLLECTIVITE LANTEGNI AMAGBEGNON REPRESENTEE PAR KPODESSIN LANTEGNI.

Droit foncier – Moyens de cassation – Violation du droit de propriété – Droit de propriété établi – Cassation (Non).

Procédure – Moyen de cassation – Moyens présentant plus d'un cas d'ouverture à cassation – Irrecevabilité (Oui).

Droit foncier – Défaut de base légale – Décision légalement justifiée – Cassation (Non).

N'est pas fondé, le moyen tiré de la violation du droit de propriété alors que l'arrêt attaqué a statué sur ledit droit en énonçant qu'on ne peut devenir propriétaire que si son vendeur était lui-même propriétaire.

Est complexe et donc irrecevable, le moyen qui présente plus d'un cas d'ouverture à cassation.

N'est pas fondé, le moyen tiré du défaut de base légale lorsque les juges d'appel ont justifié leur décision en retenant que la vente d'un bien indivis suppose l'unanimité des indivisaires et/ou une autorisation judiciaire.

La Cour,

Vu l'acte n°2021-050 du 28 juillet 2021 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, Valentin Hougnon AHITONOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°32/2021-1CH-DPF/CA-AB rendu le 28 juillet 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **André Vignon SAGBO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°2021-050 du 28 juillet 2021 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, Valentin Hougnon AHITONOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°32/2021-1CH-DPF/CA-AB rendu le 28 juillet 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°0905/GCS du 17 février 2022 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, à constituer conseil et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 921, 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoire ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a produit ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les observations des parties ont été versées au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à N'dasso commune de Savalou du 03 mars 2010, la collectivité LANTEGNI Amagbégnon représentée par Gbèwanou LANTEGNI, a attrait Valentin AHITONOU devant le tribunal de première instance de deuxième classe de Savalou à l'effet de s'entendre confirmer son droit de propriété sur un domaine sis à Kpataba-N'dasso ;

Que la juridiction saisie a, entre autres, après avoir déclaré valable la vente opérée le 14 janvier 2006, octroyé dix (10) ha du domaine litigieux à la collectivité Amagbégnon LANTEGNI et les trente (30) ha restants à Valentin AHITONOU ;

Que sur appels de Valentin AHITONOU et de la collectivité LANTEGNI, la cour d'appel d'Abomey a infirmé le jugement querellé puis, évoquant et statuant à nouveau, a constaté que le domaine vendu le 14 janvier 2006 par Robert LANTEGNI à Valentin AHITONOU, fait partie d'un domaine familial non encore partagé entre les héritiers LANTEGNI, dit que Robert LANTEGNI ne justifie ni d'aucune qualité, ni d'aucun pouvoir spécial pour opérer une telle vente, déclaré en conséquence nul et de nul effet, la vente opérée entre Valentin AHITONOU et Robert LANTEGNI et jugé que le domaine en cause demeure la propriété exclusive de la collectivité LANTEGNI ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi en deux (02) branches

Première branche : Violation du droit de propriété

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement entrepris en ce que la non-production par Valentin AHITONOU d'un plan

de partage du domaine familial entre les héritiers LANTEGNI suffit à prouver qu'il n'est pas encore le propriétaire du domaine vendu ; qu' « *en prouvant par une convention que l'on a acheté tel immeuble, on ne prouve pas pour autant qu'on en est devenu nécessairement propriétaire* », alors que, selon la branche du moyen, d'une part, l'énumération indicative des modalités de preuve du droit de propriété organisée par l'article 375 du code foncier et domanial ne prévoit la preuve du partage successoral comme condition d'appréciation du droit de propriété ;

d'autre part, l'article 12 du même code dispose que « *la propriété peut se transmettre par vente ou s'acquérir par achat* » ; que la cour d'appel a, en constatant que Valentin AHITONOU a prouvé l'achat de l'immeuble, déduit que cette preuve n'établit pas nécessairement la propriété, sans indiquer en quoi la convention encourait annulation pour défaut de capacité des parties, vice de consentement, erreur sur la chose ou sur l'objet ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel ont violé la loi et exposent de ce chef leur décision à cassation ;

Mais attendu que c'est sans être reprochable du grief articulé de violation du droit de propriété que l'arrêt attaqué a énoncé qu'on ne peut devenir propriétaire « *que si son vendeur était lui-même propriétaire » et sans être contredit sur ce point « qu'il est également constant au dossier, que le domaine de la collectivité acquis grâce à ladite convention fait partie du domaine de la collectivité LANTEGNI et n'a pas encore fait l'objet d'un partage entre les membres de ladite collectivité…* » ;

Que le moyen en sa première branche n'est pas fondé ;

<u>Deuxième branche : Violation des règles relatives à la charge de la preuve</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir remis en cause le droit de propriété du demandeur au pourvoi en ce que celui-ci n'a pas produit le plan de partage successoral des hoirs LANTEGNI, alors que, selon la branche du moyen, aux termes de l'article 374 du code foncier et domanial, « *la charge de la preuve incombe à celui qui a pris l'initiative du procès* » ; qu'en mettant à la charge de l'acquéreur Valentin AHITONOU, la preuve de l'existence d'un plan de partage, sans procéder à une enquête de proximité pour établir la situation successorale du bien litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

Que les juges d'appel exposent leur décision à cassation de ce chef ;

Mais attendu que sous cette seconde branche, le moyen présente à apprécier deux cas d'ouverture à cassation : la violation de la loi, précisément de l'article 374 du code foncier et domanial et le manque de base légale ;

Que cette branche du moyen est complexe et par conséquent irrecevable ;

Sur le second moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de base légale en ce qu'il a remis en cause le droit de propriété du demandeur au pourvoi au motif que le domaine acquis sur la base de la convention versée au dossier judiciaire fait partie du domaine de la collectivité LANTEGNI et n'a pas encore fait l'objet d'un partage entre les membres de ladite collectivité, alors que, selon le moyen, la cour d'appel a tiré la conséquence de la nullité de la vente d'un bien indivis sans rechercher d'une part, si les vendeurs et témoins figurant à l'acte ont la qualité d'héritiers les fondant à céder leurs parts dans l'indivision alléguée, d'autre part, si l'acquéreur n'est pas un tiers de bonne foi à l'égard de la collectivité LANTEGNI ; que la vente opérée par un héritier sur un bien indivis ne rend pas d'office nulle ladite vente ; qu'il est de jurisprudence constante que « *la nullité d'un acte de vente est sans influence sur la validité de l'aliénation consentie à un tiers sous-acquéreur de bonne foi, qui a agi sous l'empire d'une erreur commune…* » ;

Qu'en se décidant comme ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel n'ont pas donné une base légale à leur décision ;

Que l'arrêt de la cour d'appel encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que pour déclarer nulle la convention non affirmée signée par les parties, l'arrêt attaqué a retenu, entre autres, que le vendeur « *…Robert LANTEGNI ne justifie pas non plus d'un mandat spécial que lui ont donné les autres membres de sa collectivité…* » ; que « *la vente d'un bien indivis suppose l'unanimité des indivisaires et/ou autorisation judiciaire…* » ;

Qu'en l'état de ces énonciations, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Hougnon Valentin AHITONOU.
Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

André Vignon SAGBO, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Ismaël Anselme SANOUSSI et Marie-Josée PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux-mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président- le rapporteur, Le greffier,

André Vignon SAGBO **Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE**

N°121/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2019-37/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 23 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : DOSSOU KOUKOU CONTRE CATHERINE EYOU REPRESENTEE PAR CECILE AMEGNIGBE ET CHRISTOPHE HOUNLETE ET DEUX (02) AUTRES.

Droit foncier – Défaut de base légale – Précision limitrophes immeuble litigieux – Qualité et intérêt à agir au nom des frères germains décédés – Défaut de mandat spécial – Cassation (Non).

Droit foncier - Succession – Vente immobilière – Défaut de mandat – Nullité de la vente – Violation de la loi – Rejet.

Procédure civile – Pourvoi en cassation – Moyen tiré du défaut de réponse à conclusions – Eléments de fait – Appréciation souveraine des juges de fond – Rejet.

Ne sont pas reprochables du grief du défaut de base légale, les juges d'appel qui ont précisé les limitrophes de l'immeuble litigieux et retenu au vu des pièces versées aux débats, qu'une partie avait qualité et intérêt à agir au nom de ses frères germains décédés pour préserver leur part d'héritage, sans un mandat spécial.

Ne sont pas reprochables du grief de violation de la loi, les juges d'appel qui ont énoncé que le vendeur a procédé à la vente du domaine de son oncle sans avoir rapporté la preuve du mandat qui l'y autorise et que par conséquent, ladite vente est nulle et ne peut être opposable à l'héritier.

Est irrecevable, le moyen tiré du défaut de réponse à conclusions qui tend à remettre en discussion devant la haute Juridiction, des éléments de fait souverainement appréciés par les juges du fond.

La Cour,

Vu l'acte n°002/16 du 02 mars 2016 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel Dossou KOUKOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°002/2ème CDPF/16 rendu le 3 février 2016 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-trois décembre deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;
Ouï l'avocat général **Arsène DADJO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°002/16 du 02 mars 2016 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, Dossou KOUKOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°002/2ème CDPF/16 rendu le 3 février 2016 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n° 3983/GCS du 3 juin 2019 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (2) mois, le tout, conformément aux

dispositions des articles 931 alinéa premier et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif a été produit ;

Que par lettre n° 1538/GCS du 18 mars 2022 du greffe de la Cour suprême, reçue à son cabinet le 24 mars 2022, maître Emile DOSSOU-TANON, conseil de Catherine EYOU représentée par Cécile AMEGNIGBE, Christophe HOUNLETE, Thierry ESSOU et Zaïre Joe MOMBOUTOU, a été invité à produire son mémoire en défense dans le délai de deux (2) mois ;

Que par lettre n° 3091/GCS du 21 juin 2022 du même greffe, reçue à son cabinet le 23 juin 2022, une mise en demeure comportant et nouveau et dernier délai de trente (30) jours lui a été adressée pour la production de son mémoire en défense, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées au conseil du demandeur au pourvoi pour ses observations, sans réaction de sa part ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suivant requête du 22 février 2001, Dossou KOUKOU a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Lokossa statuant en matière de droit civil traditionnel d'une action en confirmation de son droit de propriété sur un domaine sis à LANTEHOUE-AZOVE, dans la commune d'APLAHOUE, contesté par Catherine EYOU et ses arrières petits-fils ;

Que par jugement n° 492/03 du 11 août 2003, la juridiction saisie a débouté Dossou KOUKOU de toutes ses prétentions et confirmé en conséquence le droit de propriété de Catherine EYOU et autres représentés par Cécile AMEGNIGBE sur le domaine litigieux ;

Que sur appel de Dossou KOUKOU, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n° 002/2ème CDPT/16 du 3 février 2016 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré du défaut de base légale en deux branches

Première branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale en ce qu'il n'a pas circonscrit le domaine litigieux en indiquant les spécifications nécessaires à son identification précise, alors que, selon la branche du moyen, il ressort de l'esprit et de la lettre de la loi qu'une décision en matière de droit de la propriété foncière doit préciser les caractéristiques nécessaires à l'identification de l'immeuble litigieux ;

Que pour avoir manqué de le faire, les juges d'appel font encourir à leur décision, la censure de la juridiction de cassation ;

Mais attendu que l'arrêt confirme en toutes ses dispositions la décision du premier juge, laquelle a précisé que l'immeuble a pour limitrophes : « *au nord : par Gadagba et Ballovi, au sud : par Affo et Kaclé, à l'ouest : par Tchikli, à l'est : par Houétognon* » ;

Que par ces énonciations, les juges du fond ont suffisamment justifié leur décision ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

Seconde branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale en ce qu'il a décidé que Cathérine EYOU avait qualité et intérêt à agir au nom de ses frères germains décédés Kaklé et Affo, sans aucun mandat spécial, alors que, selon la branche du moyen, d'une part, il s'agissait de personnes fictives, et d'autre part, dans l'hypothèse où elles auraient effectivement existé, un mandat express aurait été nécessaire eu égard à la présence de huit (8) autres co-indivisaires, leur père Eyou LATE ayant eu dix (10) enfants ;

Que pour avoir affirmé que Cathérine EYOU représentait valablement Kaklé et Affo sans autre précision, les juges d'appel ont manqué de donner une base légale à leur décision et ne permettent pas à la haute Juridiction d'exercer son contrôle ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'arrêt attaqué a indiqué qu'« *il ressort des débats et des pièces du dossier que Late EYOU a eu quatre fils : Kaklé, Affo, Togbé et Ballovi ; Qu'à sa mort ses terres ont été partagées à ses fils ; Que kaklé, Affo et EYOU Cathérine sont des frères et sœurs germains ; Que le domaine en cause est la part de l'héritage attribuée à Kaklé et Affo, les enfants « mâles » du lit de dame Lokossi, leur mère ; Qu'en 1972, Kaklé et Affo, de retour du domaine, sont décédés le même jour, sans postérité ; que leur sœur qui les a accompagnés est aussi décédée le cinquième (5ème) jour ; Que BALLOVI Codjo, le vendeur de l'appelant, après avoir soutenu que Kaklé et Affo sont des personnes fictives, a fini par reconnaitre lors du transport judiciaire effectué le 14 février 2008, qu'ils sont ses oncles paternels et frères germains de EYOU Cathérine ; qu'il a également reconnu que Kaklé et Affo sont décédés et a avoué que c'est bien après qu'il a vendu « les lieux aujourd'hui querellés » ;*

Qu'il s'ensuit que EYOU Cathérine a qualité et intérêt à agir pour préserver cette part de l'héritage ; qu'elle n'a donc pas besoin d'un mandat spécial à cet effet » ;

Que par ces constatations et énonciations, les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

<u>Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi par mauvaise application en deux branches</u>

<u>Première branche</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi en ce qu'il a décidé que Codjo BALLOVI a vendu une chose appartenant à autrui au motif qu'il n'a pas rapporté la preuve d'un mandat pour vendre l'immeuble appartenant à son frère Late EYOU, alors que, selon la branche du moyen, tous les héritiers de ce dernier ont affirmé à la barre que plusieurs réunions auxquelles ils ont, soit assisté, soit adhéré, se sont tenues ; que Sèhonou EYOU, seule personne pouvant venir à la

succession du défunt était absent et introuvable depuis plusieurs années de sorte que la vente, nécessaire pour pourvoir aux funérailles, était constitutive de gestion d'affaires consacrée par le code civil et les pratiques coutumières, excluant toute autorisation écrite préalable ; que Sèhonou EYOU n'a jamais remis en cause cette vente ;

Que pour avoir statué ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'en énonçant que « *Ballovi Codjo, le vendeur de KOUKOU Dossou, a reconnu devant le premier juge et précisé dans la convention, qu'il a vendu le domaine de son oncle paternel ; Qu'il n'a pas rapporté la preuve qu'il a reçu un mandat qui l'autorise procéder à cette vente* », pour conclure que « *…la vente opérée dans ces conditions est nulle et de nul effet et ne peut être opposable à l'intimée* », les juges d'appel ont fait une bonne et saine application de la loi ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

Deuxième branche

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par mauvaise application en ce qu'il a rejeté le moyen tiré de la prescription extinctive au profit de Dossou KOUKOU au motif qu'il n'a pas construit de bâtiment sur l'immeuble litigieux, alors que, selon la branche du moyen, aux termes de l'article 30 du code foncier et domanial, l'occupation génératrice de cette prescription n'est pas liée à la construction d'un bâtiment ;

Que pour avoir ainsi statué, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que les juges d'appel ont mentionné dans leur motivation que « *KOUKOU Dossou a affirmé que, dès qu'il a commencé à ériger un bâtiment sur le domaine, EYOU Cathérine et ses petits-fils se sont soulevés et ont empêché les travaux ; qu'il ne rapporte pas la preuve de l'occupation paisible alléguée ; Qu'il ne peut donc pas soutenir qu'il a occupé le domaine querellé pendant vingt-neuf (29) ans sans être troublé…* » ;

Que par ces constatations et énonciations, les juges d'appel ont procédé à une juste et saine application de la loi ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen tiré du défaut de réponse à conclusions en deux branches réunies

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de réponse à conclusions en ce que :

d'une part, il a affirmé que Codjo BALLOVI aurait reconnu lors d'un transport judiciaire que Kaklé et Affo sont ses oncles paternels et frères germains de Cathérine EYOU ; qu'ils sont décédés bien après qu'il ait vendu les lieux litigieux , alors que, selon la branche du moyen, Dossou KOUKOU avait invoqué le moyen déterminant selon lequel Laté EYOU n'a jamais eu Kaklé et Affo comme enfants ;

d'autre part, il a déclaré régulière et recevable l'action de Cathérine EYOU, alors que, selon la branche du moyen, Dossou KOUKOU avait invoqué devant les juges du fond, le moyen tiré de ce que Cathérine EYOU avait participé aux réunions ayant décidé de la vente du bien aux fins des obsèques et avait ainsi, donné mandat verbal ;

Que pour n'avoir pas répondu à ces moyens, les juges d'appel font encourir à leur décision, la censure de la juridiction de cassation ;

Mais attendu que réunies sous le grief du défaut de réponse à conclusions, les branches du moyen tendent à remettre en discussion devant la haute Juridiction, des éléments de fait souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen en ses deux branches réunies est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Dossou KOUKOU ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Marie-José Nougbognon PATHINVO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-trois décembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Arsène DADJO, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°122/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-23/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 23 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : CHEDRAC ZANNOU ET AUTRES CONTRE COLLECTIVITE AKISSOE REPRESENTEE PAR PIERRE AKISSOE ET DEUX (02) AUTRES.

Droit foncier – Insuffisance de motifs et de preuve – Eléments de fait – Appréciation souveraine du juge du fond – Irrecevabilité (Oui).

Droit foncier – Violation de la loi – Décès d'une partie – Absence de notification et de demande d'interruption d'instance – Irrecevabilité (Oui).

Est irrecevable, le moyen tiré de l'insuffisance de motifs et de preuve qui se borne à critiquer l'appréciation des éléments de fait relevant du pouvoir souverain du juge du fond.

Est irrecevable, le moyen tiré de la violation des dispositions des articles 454 et 456 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, dès lors qu'aucune notification du décès d'une partie ni une demande d'interruption d'instance n'a été faite à quelque étape de la procédure.

La Cour,

Vu les actes numéros 70 et 71 du 22 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lesquels Chédrac ZANNOU et Christophe ZANNOU ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°089/19 rendu le 12 novembre 2019, sur renvoi à la suite d'une cassation partielle, par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-trois décembre deux mil vingt-deux, le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Arsène DADJO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant les actes numéros 70 et 71 du 22 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Chédrac ZANNOU et Christophe ZANNOU ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°089/19 rendu le 12 novembre 2019, sur renvoi à la suite d'une cassation partielle, par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°0979 /GCS du 17 février 2020 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leur conseil maître Gustave ANANI CASSA ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1 et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite ;

Que par lettre n°0050/GCS du 06 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême reçue le 11 mai 2021, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai d'un (01) mois a été adressée aux demandeurs au pourvoi et à leurs conseils aux mêmes fins ;

Que les mémoires ampliatif et en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations, sans réaction de leur part ;

EN LA FORME

Attendu que les présents pourvois ont été introduits dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de les déclarer recevables ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par requête en date à Cotonou du 16 novembre 1995, Godonou AKISSOE a saisi le tribunal de première instance de première classe de Cotonou d'une action en annulation de vente et de confirmation de droit de propriété contre Chédrac ZANNOU, Adjassa HOUEGBONOU, Sotomè Abraham AKISSOE ;

Qu'en cours de procédure, Arsène CAPO-CHICHI et Sourou Grégoire ADANDE se sont portés intervenants volontaires ;

Que le tribunal saisi, par jugement n°39/1CB/2002 du 25 juillet 2002 après avoir constaté l'accord intervenu le 26 juillet 2001 entre la collectivité AKISSOE et Arsène CAPO-CHICHI a, entre autres, confirmé le droit de propriété de ce dernier sur les parcelles A et B du lot 807 Gankpodo Cotonou, confirmé en outre le droit de propriété de la collectivité AKISSOE sur le domaine objet du litige situé à Gankpodo Yénawa Cotonou, annulé les ventes opérées par les défendeurs sur ledit domaine ;

Que sur appels, la cour d'appel de Cotonou a rendu le 04 août 2005, l'arrêt n°84/2005 dont le dispositif suit :

« …..

En la forme

Déclare recevables les appels formalisés dans les forme et délai légaux et irrecevables, ceux formalisés hors délai ;

Déclare recevable la demande d'intervention volontaire de monsieur GBAGUIDI Parfait ;

Se déclare incompétent s'agissant de la désignation du chef de la collectivité AKISSOE ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions » ;

Statuant sur le pourvoi élevé par Chédrac ZANNOU contre cet arrêt, la chambre judiciaire de la Cour suprême, par arrêt n°25/CJ-CT rendu le 12 avril 2013, a partiellement cassé et annulé l'arrêt entrepris sur le deuxième moyen et renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Cotonou autrement composée ;

Statuant sur renvoi, la cour d'appel de Cotonou, par arrêt n°089/19 rendu le 12 novembre 2019 a, entre autres, déclaré recevables les appels : n°31/2002 du 26 juillet 2002 interjeté par maître Gustave CASSA pour le compte de Chédrac ZANNOU, n°32/2002 du 26 juillet 2002 interjeté par maître Cosme AMOUSSOU pour le compte de Grégoire Sourou ADANDE, n°36/2002 du 30 juillet 2002 interjeté par Chédrac ZANNOU, n°43 bis 2002 du 29 août 2002 interjeté par maître Pierre ATOKE pour le compte de Adjassa HOUEGBONOU et Chédrac ZANNOU ; confirmé en toutes ses dispositions le jugement n° 39/1CB/2002 du 25 juillet 2002 rendu par le tribunal de première instance de première classe de Cotonou ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, la violation des dispositions des articles 454 et 456 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que la juridiction d'appel a ignoré au cours de l'instance, le décès d'au moins deux parties au

procès, Chédrac Gossou ZANNOU décédé le 24 février 2018 et Houegbonou ZANNOU décédé le 11 janvier 1998, et de n'avoir pas fait observer ou observer la règle de procédure civile relative à l'interruption d'instance, alors que, selon le moyen, l'article 454 dudit code dispose : « *A compter de la notification qui est faite à l'autre partie, l'instance est interrompue par le décès d'une partie dans le cas où l'action est transmissible…* » ; qu'aux termes des dispositions de l'article 456 du même code : « *Les actes accomplis et les jugements même passés en force de chose jugée, obtenus après l'interruption de l'instance, sont réputés non avenus à moins qu'ils ne soient expressément ou tacitement confirmés par la partie au profit de laquelle l'interruption est prévue* » ; que malgré la connaissance par les juges d'appel du décès des susnommés, ils n'ont pas cru devoir faire application des dispositions des articles 454 et 456 susvisés en ordonnant l'interruption de l'instance ;

Que l'arrêt querellé encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces versées au dossier que Houègbonou ZANNOU et Chédrac Gossou ZANNOU, parties au procès, sont décédés respectivement le 11 janvier 1998 et le 24 février 2018, l'un avant et l'autre après l'arrêt de cassation partielle du 12 avril 2013 qui n'a nullement cassé le premier arrêt entrepris pour défaut d'interruption d'instance pour cause de décès en ce qui concerne Houègbonou ZANNOU ; qu'aucune notification de ce décès ni demande d'interruption d'instance n'a été faite à quelque étape de la procédure comme l'exige l'article 454 du code sus-cité ;

Que s'agissant de Chédrac ZANNOU, le présent pourvoi formalisé par déclaration écrite du 15 novembre 2019 porte son nom et sa signature alors qu'il est décédé depuis le 24 février 2018 ;

Que le moyen manque en fait et est irrecevable ;

<u>Sur le second moyen tiré de l'insuffisance de motifs et de preuves</u>

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de l'insuffisance de motivation en ce qu'il ne permet pas à la haute Juridiction de contrôler sa régularité ou de vérifier que la cour d'appel a fait une application correcte des règles de droit ; que le juge d'appel a tout simplement suivi le premier juge qui s'est contenté d'affirmer que les opérations d'état des lieux et de recasement sont intervenues en cours de procès ; qu'il argumente que les acquéreurs des appelants qui ont été relevés à l'état des lieux et recasés, sont des occupants illégaux et que plusieurs décisions de

déguerpissement rendues par des tribunaux le justifient, alors que, selon le moyen, les héritiers AKISSOE qui se réclament propriétaires terriens sont en même temps acquéreurs et témoins sur les différentes conventions de vente des demandeurs ; que la cour d'appel, en confirmant le premier jugement n'a pas relevé qu'il est mentionné que Houégbonou ZANNOU n'a pu comparaître à l'audience du 30 mars 2000, dès lors qu'il est notoire que celui-ci est décédé le 11 janvier 1998 ;

Mais attendu que les griefs articulés dans ce moyen qui, au demeurant se bornent à critiquer l'appréciation d'éléments de fait par le juge d'appel, est mélangé de fait et de droit ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme les présents pourvois ;

Les rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Chédrac ZANNOU et de Christophe ZANNOU ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Marie-José Nougbognon PATHINVO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-trois décembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Arsène DADJO, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Olatoundji Badirou LAWANI**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°124/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-115/CJ-DF GREFFE ; ARRET DU 23 DECEMBRE 2023 ; AFFAIRE : JOHN ODJO REPRESENTE PAR GABRIEL ODJO CONTRE COLLECTIVITE AKPOLOU REPRESENTEE PAR CYRIAQUE AKPOLOU.

Droit foncier – Violation de la loi – Moyens non débattus devant le juge d'appel – Irrecevabilité (Oui).

Sont irrecevables, les moyens tirés de la violation des articles 536, 538, 547 et 608 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, dès lors qu'ils n'ont jamais été débattus devant le juge d'appel malgré les renvois accordés au conseil de l'appelant.

La Cour,

Vu l'acte n°007 du 25 mars 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Hippolyte YEDE, conseil de John ODJO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°014/2ème CH-DPF/2021 rendu le 15 mars 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;
Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-trois décembre deux mil vingt-deux, le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Arsène DADJO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°007 du 25 mars 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Hippolyte YEDE, conseil de John ODJO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°014/2ème CH-DPF/2021 rendu le 15 mars 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 7967 et 7968/GCS du 18 novembre 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;
Que par lettres numéros 0791 et 0792/GCS du 10 février 2022 du greffe de la Cour suprême, le défendeur au pourvoi et son conseil, maître Julien TOGBADJA ont été invités à produire leur mémoire en défense dans le délai de deux (02) mois ;

Que par lettres numéros 3103 et 3104/GCS du 22 juin 2022 du même greffe, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours leur a été adressée aux mêmes fins, sans réaction de leur part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées au demandeur au pourvoi pour ses observations, sans réaction de sa part ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par requête en date à Agatogbo du 08 novembre 2005, la collectivité AKPOLOU représentée par Cyriaque AKPOLOU a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Ouidah d'une action en contestation des limites de la parcelle vendue à John ODJO dans la commune de Comè ;

Que le tribunal saisi, par jugement contradictoire n°042/2CB-10 rendu le 22 octobre 2010, a entre autres, confirmé le droit de propriété de la collectivité AKPOLOU sur la portion querellée ;

Que sur appel de John ODJO, la cour d'appel de Cotonou, par arrêt n° 014/2eme CH-DPF/2021 du 15 mars 2021, a déclaré irrecevable l'appel interjeté le 28 février 2012 contre le jugement entrepris ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur les trois moyens réunis tirés de la violation des articles 536, 538, 547 et 608 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 536, 538, 547 et 608 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que la cour d'appel d'une part, n'a pas relevé que le jugement entrepris ne remplit pas les conditions pour être contradictoire à l'égard du demandeur au pourvoi qui n'a d'ailleurs pu présenter les moyens qui soutiennent son appel devant les juges de la cour d'appel de Cotonou ; que d'autre part, elle n'a pas relevé la caducité dudit jugement, alors que, selon le moyen, le jugement rendu le 22 octobre 2010 ne peut qu'être réputé contradictoire et est caduc pour n'avoir pas été notifié dans le délai de six (06) mois ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ces chefs ;

Mais attendu que les argumentations juridiques du demandeur au pourvoi tirées de la violation des articles 536, 538, 547et 608 du même code n'ont jamais été débattues devant le juge d'appel puisse qu'il ne résulte ni de l'arrêt ni des pièces de la procédure que John ODJO et son conseil avaient comparu pour soutenir ces moyens devant la cour d'appel tandis que plusieurs renvois leur ont été accordés ;

Que les moyens réunis sont irrecevables ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de John ODJO représenté par Gabriel ODJO ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Marie-José Nougbognon PATHINVO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-trois décembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Arsène DADJO, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, **Vignon André SAGBO**

Le rapporteur, **Olatoundji Badirou LAWANI**

Le greffier. **Mongadji Henri YAÏ**

ARRETS DE FORCLUSION

N°022/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-009/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : KOIKOU KPETCHE VIAVODE CONTRE SUCCESSION DE FEU MEVI HOUENOU REPRESENTEE PAR BENOÎT HOUENOU.

Droit foncier – Non production de mémoire ampliatif – Forclusion.

Est forclos, le demandeur au pourvoi qui ne produit pas son mémoire ampliatif dans le délai imparti.

La Cour,

Vu l'acte n°92/20 du 13 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Koïkou Kpètchè VIAVODE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°103/20 rendu le 11 août 2020 par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq février deux mil vingt-deux, le conseiller **Georges TOUMATOU** en son rapport ;
Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°92/20 du 13 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Koïkou Kpètchè VIAVODE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°103/20 rendu le 11 août 2020 par la deuxième chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0798, 0799 et 0800/GCS du 03 février 2021 du greffe de la Cour suprême reçues les 5 février, 03 mars et 18 mai 2021, le demandeur au pourvoi et ses conseils, maîtres Dieu-Donné Mamert ASSOGBA et Rodrigue GNANSOUNNOU ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée ;

Que par lettres numéros 4116 et 4117/GCS du 08 juin 2021 du greffe de la Cour suprême reçues à leurs cabinets les 14 et 22 juin 2021, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée aux mêmes conseils, sans réaction de leur part ;

Que par correspondance en date à Cotonou du 19 juillet 2021 reçue au secrétariat de la chambre judiciaire de la Cour suprême le 22 juillet 2021 sous le n°966/CJ, maître Jean-Claude M. AVIANSOU a annoncé sa constitution aux intérêts du demandeur au pourvoi et sollicité un nouveau délai pour produire son mémoire ampliatif ;

Que par lettre n°5964/GCS du 10 août 2021 du greffe de la Cour suprême reçue à son cabinet le 17 août 2021, un délai de trente (30) jours lui a été accordé aux mêmes, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions ;

SUR LA FORCLUSION

Attendu qu'au sens des dispositions de l'article 12 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, le rapporteur, entre autres, dirige la procédure et assigne aux parties en cause un délai pour produire leurs mémoires ;

Qu'aux termes des dispositions de l'article 51 de la même loi : « *lorsque le délai prévu à l'article 12 ci-dessus imparti par le rapporteur pour la production du mémoire est expiré, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai est adressée à la partie qui n'a pas observé le délai*.

Si la mise en demeure est restée sans effet, la forclusion est encourue. » ;

Qu'en l'espèce, en dépit des mises en demeure objet des lettres numéros 0798, 0799, 0800, 4116, 4117 et 5964/GCS des 03 février, 08 juin et 10 août 2021 du greffe de la Cour suprême et reçues respectivement les 05 février, 03 mars, 18 mai, 14 et 22 juin et 17 août 2021, Koïkou Kpètchè VIAVODE et ses conseils n'ont pas produit leurs moyens de cassation dans le délai imparti ;

Qu'il y a lieu de déclarer Koïkou Kpètchè VIAVODE forclos en son pourvoi et de mettre les frais à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Déclare Koïkou Kpètchè VIAVODE forclos en son pourvoi ;

Met les frais à sa charge.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Michèle CARRENA ADOSSOU, conseiller, **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq février deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Michèle CARRENA ADOSSOU **Georges TOUMATOU**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°44/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2019-85/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 06 MAI 2022 ; AFFAIRE : JEAN KINDEKPO CONTRE SALIFOU SALEY ISSA REPRESENTE PAR MAMOUDOU YESSOUFOU, HERITIERS DE FEU JEAN GUALBERT REPRESENTES PAR BONITO SOUKPO, SOBEMAP ET AUTRES.

Droit foncier – Non production de mémoire ampliatif – Forclusion.

Est forclos, le demandeur au pourvoi qui ne produit pas son mémoire ampliatif dans le délai imparti.

La Cour,

Vu l'acte n°60 du 22 août 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Jean KINDEKPO a déclaré former pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°075/19 rendu le 30 juillet 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;
Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi six mai deux mil vingt-deux, le président **Sourou Innocent AVOGNON** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°60 du 22 août 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Jean KINDEKPO a déclaré former pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°075/19 rendu le 30 juillet 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres n°s 08708/GCS et 08709/GCS du 31 décembre 2019 du greffe de la Cour suprême, Jean KINDEKPON et maître Narcisse Raymond ADJAÏ, son conseil, ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite ;

Que par lettre n° 6942/GCS du 21 décembre 2020 du greffe de la Cour suprême, reçue en son cabinet le 24 décembre 2020, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée à maître Narcisse Raymond ADJAÏ aux mêmes fins sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions ;

SUR LA FORCLUSION

Attendu qu'au sens des dispositions de l'article 12 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, le rapporteur entre autres, dirige la procédure et assigne aux parties en cause un délai pour produire leurs mémoires ;

Qu'aux termes des dispositions de l'article 51 de la même loi : « *Lorsque le délai prévu à l'article 12 ci-dessus imparti par le rapporteur pour la production du mémoire est expiré, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai est adressée à la partie qui n'a pas observé le délai* ;

Si la mise en demeure reste sans effet, la forclusion est encourue » ;

Qu'en l'espèce, en dépit de la mise en demeure, objet de la lettre n° 6942/GCS du 21 décembre 2020 du greffe de la Cour suprême, reçue en son cabinet le 24 décembre 2020, maître Narcisse Raymond ADJAÏ n'a pas produit son mémoire ampliatif dans le délai imparti ;

Qu'il convient de déclarer le demandeur forclos en son pourvoi et de mettre les frais à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Déclare Jean KINDEKPO forclos en son pourvoi ;

Met les frais à sa charge ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi six mai deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Sourou Innocent AVOGNON **Mongadji Henri YAÏ**

N°069/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-108/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU ANTOINE HOUETO REPRESENTES PAR LUCIEN DOSSOU KIKI CONTRE PAUL AKODOTE.

Droit foncier – Non production de mémoire ampliatif – Forclusion.

Est forclos, le demandeur au pourvoi qui ne produit pas son mémoire ampliatif dans le délai imparti.

La Cour,

Vu l'acte n° 81/21 du 13 avril 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Jean-Claude AVIANSOU, conseil des héritiers de feu Antoine HOUETO représentés par Lucien Dossou KIKI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 024/1CH.DPF-21 rendu le 09 mars 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-deux juillet deux-mil vingt-deux, le conseiller **Marie-José PATHINVO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°81/21 du 13 avril 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Jean-Claude AVIANSOU, conseil des héritiers de feu Antoine HOUETO représentés par Lucien Dossou KIKI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°024/1CH.DPF-21 rendu le 09 mars 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 8367 et 8368/GCS du 26 novembre 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leur conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite ;

Que par lettres numéros 1578 et 1579/GCS du 21 mars 2022 du greffe de la Cour suprême, reçues le 23 mars 2022, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée aux demandeurs au pourvoi et à leur conseil pour la production de leur mémoire ampliatif, sans réaction de leur part ;

Qu'après expiration du délai de la mise en demeure, maître Jean-Claude AVIANSOU a produit par correspondance n° 0175/JCA/ED/2022 en date à Cotonou du 12 mai 2022, son mémoire ampliatif, enregistré au greffe de la Cour le 13 mai 2022 sous le numéro 748/GCS puis à la chambre judiciaire le 17 mai 2022 sous le numéro 0844/CJ ;

Que ce mémoire a été classé au dossier ;

Que le procureur général a pris ses conclusions ;

SUR LA FORCLUSION

Attendu qu'au sens des dispositions de l'article 12 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, le rapporteur, entre autres, dirige la procédure et assigne aux parties en cause un délai pour produire leurs mémoires ;

Qu'aux termes des dispositions de l'article 51 de la même loi : « *lorsque le délai prévu à l'article 12 ci-dessus imparti par le rapporteur pour la production du mémoire ampliatif est expiré, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai est adressée à la partie qui n'a pas observé le délai*.

Si la mise en demeure reste sans effet, la forclusion est encourue » ;

Qu'en l'espèce, en dépit, de la mise en demeure objet des lettres 1578 et 1579/GCS du 21 mars 2022 du greffe de la Cour suprême, reçues à son cabinet le 23 mars 2022, maître Jean-Claude AVIANSOU, conseil des héritiers de feu Antoine HOUETO et leur représentant Lucien Dossou KIKI, n'ont pas produit leur mémoire ampliatif dans le délai imparti ;

Qu'il y a lieu de déclarer les héritiers de feu Antoine HOUETO représentés par Lucien Dossou KIKI forclos en leur pourvoi et de mettre les frais à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

Déclare les héritiers de feu Antoine HOUETO représentés par Lucien Dossou KIKI forclos en leur pourvoi ;

Met les frais à leur charge ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, Président, **PRESIDENT ;**

André SAGBO et Marie-José PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-deux juillet deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, **Innocent Sourou AVOGNON**

Le Rapporteur, **Marie-José PATHINVO**

Le greffier, **K. Appolinaire AFFEWE**

ARRETS DE DECHEANCE

N°18/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-41/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : JEANNETTE ZINSOU CONTRE ENAGNON MARC SINGBO.

Procédure civile – Pourvoi en cassation – Défaut de consignation – Déchéance.

Le demandeur qui, malgré la mise en demeure, n'a pas consigné et qui n'est pas bénéficiaire d'assistance judiciaire, est déchu de son pourvoi.

La Cour,

Vu l'acte n° 130 du 15 décembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Jeannette ZINSOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°131/20 rendu le 08 décembre 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi onze février deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n° 130 du 15 décembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Jeannette ZINSOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°131/20 rendu le 08 décembre 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°1925/GCS du 15 mars 2021 du greffe de la Cour suprême, reçue le 21 juin 2021, la demanderesse au pourvoi a été invitée à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif par l'organe d'un avocat dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 921, 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation n'a pas été payée dans le délai légal ;

Que le procureur général a pris ses conclusions ;

<u>SUR LA DECHEANCE</u>

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 931 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes : « *Le demandeur est tenu, sous peine de déchéance, de consigner au greffe de la Cour, une somme de quinze mille (15 000) francs dans le délai de quinze (15) jours à compter de la mise en demeure qui lui sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de notification administrative, sauf demande d'assistance judiciaire dans le même délai…* » ;

Qu'en l'espèce, en dépit de la mise en demeure, objet de la lettre n°1925/GCS du 15 mars 2021, reçue le 21 juin 2021, Jeannette ZINSOU n'a pas consigné dans le délai légal ;

Qu'aucune demande d'assistance judiciaire n'a été versée au dossier dans le même délai par elle -même ou pour son compte ;

Qu'il y a lieu de déclarer Jeannette ZINSOU déchue de son pourvoi et de mettre les frais à sa charge ;

PAR CES MOTIFS :

Déclare Jeannette ZINSOU déchue de son pourvoi ;

Met les frais à sa charge ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Vignon André SAGBO et Goudjo Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi onze février deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Vignon André SAGBO**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°067/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2022-11/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : COLLECTIVITE BAMAGNAN REPRESENTEE PAR PIERRE BAMAGNAN CONTRE MARCEL ZABADA.

Procédure civile – Pourvoi en cassation – Défaut de consignation – Déchéance.

Le demandeur qui, malgré la mise en demeure, n'a pas consigné et qui n'est pas bénéficiaire d'assistance judiciaire, est déchu de son pourvoi.

La Cour,

Vu l'acte n° 2021-094 du 14 septembre 2021 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel maître Emile DOSSOU-TANON, conseil de la collectivité BAMAGNAN représentée par Pierre BAMAGNAN a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 2021-037/3ème CDPF/CA-AB rendu le 10 août 2021 par la troisième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-deux juillet deux-mil vingt-deux, le président **Sourou Innocent AVOGNON** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n° 2021-094 du 14 septembre 2021 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, maître Émile DOSSOU-TANON, conseil de la collectivité BAMAGNAN représentée par Pierre BAMAGNAN, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2021-037/3ème CDPF/CA-AB rendu le 10 août 2021 par la troisième chambre civile de droit de la propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 0908/GCS du 17 février 2022 du greffe de la Cour suprême, reçue le 4 mars 2022, le conseil de la demanderesse au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation n'a pas été faite dans le délai légal ;

Que le procureur général a pris ses conclusions ;

<u>Sur la déchéance</u>

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 931 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes : « *Le demandeur est tenu, sous peine de déchéance, de consigner au greffe de la Cour, une somme de quinze mille (15000) francs dans le délai de quinze (15) jours à compter de la mise en demeure qui lui sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de notification administrative, sauf demande d'assistance judiciaire dans le même délai.* » ;

Qu'en l'espèce, en dépit de la mise en demeure objet de la lettre numéro 0908/GCS du 17 février 2022 du greffe de la Cour suprême, reçue le 4 mars 2022, la collectivité BAMAGNAN représentée par Pierre BAMAGNAN n'a pas consigné dans le délai légal, cependant qu'il n'existe au dossier aucune demande d'assistance judiciaire en son nom et pour son compte ;

Qu'il convient de déclarer ladite collectivité déchue de son pourvoi ;

PAR CES MOTIFS

Déclare la collectivité BAMAGNAN représentée par Pierre BAMAGNAN déchue de son pourvoi ;

Met les frais à sa charge.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, Président, **PRESIDENT ;**

André SAGBO et Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-deux juillet deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-Rapporteur, Le greffier,

Innocent Sourou AVOGNON **K. Appolinaire AFFEWE**

N°77/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-61/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : GABRIEL KOUYONOU, ALBERTINE, HOUNVI, CELESTIN HOUNSOU ET HOUNKPE HOUNKPONOU CONTRE ANTOINE HOUNGA, HERITIERS DE FEU AUGUSTIN GBEDJI, LUCIEN YOVO, ANDRE HOUNDENOU, DANSOU MARIUS KIKI ET AUTRES.

Procédure civile – Pourvoi en cassation – Défaut de consignation – Déchéance.

Le demandeur qui, malgré la mise en demeure, n'a pas consigné et qui n'est pas bénéficiaire d'assistance judiciaire, est déchu de son pourvoi.

La Cour,

Vu l'acte n°54/21 du 26 janvier 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Amos AKONDE, conseil de Gabriel KOUYONOU, Albertine HOUNVI et autres, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°140/20 rendu le 29 décembre 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, le président **Sourou Innocent AVOGNON** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°54/21 du 26 janvier 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Amos AKONDE, conseil de Gabriel KOUYONOU, Albertine HOUNVI et autres a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°140/20 rendu le 29 décembre 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°4769/GCS du 28 juin 2021 du greffe de la Cour suprême, reçue en son cabinet le 07 juillet 2021, maître Amos AKONDE a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que par lettre n°4768/GCS de la même date, les mêmes mesures d'instruction ont été adressées à Gabriel KOUYONOU et lui ont notifiées par voie téléphonique le 08 avril 2022 ;

Que la consignation n'a pas été faite dans le délai légal ;

<u>SUR LA DECHEANCE</u>

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 931 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes : *« Le demandeur est tenu, sous peine de déchéance, de consigner au greffe de la Cour une somme de quinze mille (15000) francs dans le délai de quinze (15) jours à compter de la mise en demeure qui lui sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception*

ou de notification administrative, sauf demande d'assistance judiciaire dans le même délai… » ;

Qu'en l'espèce, en dépit de la mise en demeure, objet de la lettre n°4769/GCS du 28 juin 2021 reçue le 07 juillet 2021 au cabinet de maître Amos AKONDE, Gabriel KOUYONOU et autres n'ont pas consigné dans le délai légal, cependant qu'il n'existe au dossier aucune demande d'assistance judiciaire en leur nom ou pour leur compte ;

Qu'il convient de les déclarer déchus de leur pourvoi et de mettre les frais à leur charge ;

PAR CES MOTIFS :

Déclare Gabriel KOUYONOU, Albertine HOUNVI, Célestin HOUNSOU et Hounkpè HOUNKPONOU déchus de leur pourvoi ;

Met les frais à leur charge ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi cinq août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Mongadji Henri YAÏ, greffier, **GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier,
Sourou Innocent AVOGNON **Mongadji Henri YAÏ**

CASSATION AVEC RENVOI

N°01/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 1985-02/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 14 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : KOUNAKOU TOZO CONTRE HOUETOGNON KITCHA.

Procédure civile –Invocation d'office de la prescription immobilière acquisitive – Défaut de sollicitation préalable des observations des parties – Violation du principe du contradictoire – Cassation (Oui).

Ont méconnu le principe du contradictoire, les juges d'appel qui invoquent d'office la prescription immobilière acquisitive de l'article 17 du décret organique du 03 décembre 1931, sans en avoir au préalable sollicité les observations des parties.

La Cour,

Vu l'acte n° 13 du 11 mai 1983 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Kounakou TOZO a déclaré élever pourvoi en cassation contre toutes les dispositions de l'arrêt n° 015/83 rendu le 30 mars 1983 par la chambre de droit traditionnel de cette Cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi quatorze janvier deux mil vingt-deux, le président **Sourou Innocent AVOGNON** en son rapport ;
Ouï l'avocat général **Saturnin AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n° 13 du 11 mai 1983 du greffe de la Cour d'appel de Cotonou, Kounakou TOZO a déclaré élever pourvoi en cassation contre toutes les dispositions de l'arrêt n° 015/83 rendu le 30 mars 1983 par la chambre de droit traditionnel de cette Cour ;

Que par lettre du 24 octobre 1986, le demandeur au pourvoi a formulé une demande d'assistance judiciaire ;

Que par délibération du 12 décembre 2017, la commission chargée de l'assistance judiciaire devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, a fait droit à cette demande conformément à l'article 7 de la loi n° 2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, dispensant ainsi Kounakou TOZO de la consignation légale et a désigné maître Cyrille DJIKUI, conseil commis d'office ;

Que par lettre n° 3027/GCS du 4 avril 2018 du greffe de la Cour suprême, le conseil a été invité à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (2) mois, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 de la loi n° 2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que le mémoire ampliatif a été produit et communiqué au défendeur ;

Qu'en dépit des mises en demeure objet des correspondances n° 6140 et 1746/GCS des 1er octobre 2018 et 11 mars 2019 du greffe de la Cour suprême, Houétognon KITCHA n'a pas produit son mémoire en défense ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées au conseil du demandeur au pourvoi pour ses observations, sans réaction de sa part ;

EXAMEN DU POURVOI

En la forme

Attendu que le présent pourvoi est intervenu dans les forme et délai de la loi ; qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date du 11 avril 1978, Kounakou TOZO a attrait Houètognon KITCHA devant le tribunal de première instance de Lokossa statuant en matière civile de droit traditionnel, en contestation de droit de propriété sur une parcelle de terrain sis à AZOVE, au lieudit SEGBEHOUE, dans le district d'Aplahoué

Que par jugement n° 5 du 28 février 1980, la juridiction saisie a, entre autres, débouté Kounakou TOZO de ses prétentions sur la parcelle de terrain litigieuse ;

Que sur appel de Kounakou TOZO, la Cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n° 015/83 du 30 mars 1983, confirmé le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

Discussion

Sur le moyen, tiré de la violation du principe du contradictoire

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé le principe du contradictoire en ce que les juges d'appel, en décidant que la preuve est faite que Kitcha HOUETOGNON exploite de manière paisible l'immeuble litigieux depuis cinquante (50) ans au moins, ont fait d'office application de la règle de la prescription acquisitive alors que, selon le moyen, il ressort des dispositions de l'article 17 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, que "*le juge doit, en toute circonstance faire observer et observer lui-même le principe de*

la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement" ;

Qu'en s'abstenant de recueillir préalablement les observations des parties quant à ce moyen, les juges d'appel ont violé le principe du contradictoire ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Attendu en effet qu'il est de principe que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction et ne peut fonder sa décision sur des moyens de droit qu'il a relevé d'office sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations ;

Qu'en invoquant d'office le principe de la prescription immobilière acquisitive de l'article 17 du décret organique du 3 décembre 1931, sans solliciter préalablement les observations des parties, les juges d'appel ont méconnu le principe du contradictoire ;

Que le moyen est fondé ;

Qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué sur ce seul moyen, sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens ;

PAR CES MOTIFS

En la forme

Déclare irrecevable le pourvoi n°013 du 18 avril 2016 formé par maître Alphonse ADANDEDJAN pour le compte de Etienne TCHIBOZO, Mathias TCHIBOZO et autres ;

Reçoit par contre en la forme les pourvois numéros 014 et 22 des 22 avril et 26 mai 2016 ;

Au fond

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Au fond, casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt n° 015/83 du 30 mars 1983 rendu par la cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie la cause et les parties devant la cour d'appel d'Abomey ;

Mets les frais à la charge du Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Michèle CARRENA ADOSSOU et Vignon André SAGBO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi quatorze janvier deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Sourou Innocent AVOGNON **Mongadji Henri YAÏ**

N°008/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2018-38/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : BOURAÏMA AGASSIN ET JEAN KOUIN CONTRE AHIKPON DJOGBENON AYIBETO ET NORBERT GUEKPON.

Droit foncier – Dénaturation des faits – Irrecevabilité.

Violation de la loi – Défaut de formalité substantielle de la production de preuve – Imprécision de l'objet du litige – Cassation (Oui).

La dénaturation des faits ne constitue pas un cas d'ouverture à cassation.

Encourt cassation, l'arrêt de la cour d'appel qui attribue la propriété d'un domaine à une partie, sans en indiquer les éléments d'identification ni s'assurer de l'exécution du jugement avant dire droit rendu à cet effet.

La Cour,

Vu l'acte numéro30/04 en date du 15 novembre 2004 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Bouraïma AGASSIN et Jean KOUIN ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°94/04 rendu le 28octobre 2004 par la chambre de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-huit janvier deux mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°30/04 du 15 novembre 2004 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Bouraïma AGASSIN et Jean KOUIN ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°94/04 rendu le 28 octobre 2004 par la chambre de droit traditionnel de cette cour ;

Que par lettres numéros 6176 et 6177/GCS du 10 octobre 2018 du greffe de la Cour suprême, Bouraïma AGASSIN, Jean KOUIN et maître Hyacinthe HOUNGBADJI, leur conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été payée et le mémoire ampliatif produit ;

Que par lettre n°0272/GCS du 17 janvier 2019 du greffe de la Cour suprême, reçue en son cabinet le 21 janvier 2019, maître Nestor NINKO, conseil des défendeurs a été invité à produire son mémoire en défense dans le délai de deux (02) mois ;

Que par lettre n°7660/GCS du 27 novembre 2019 du greffe de la Cour suprême, reçue en son cabinet le 05 décembre 2019, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée à maître Nestor NINKO, aux mêmes fins, sans réaction de sa part ;

Qu'alors que tous les délais étaient expirés et que le dossier n'attendait que l'enrôlement, maître AVLESSI, par correspondance en date du 18

mai 2021 enregistrée à la chambre judiciaire le 25 mai 2021, a annoncé sa constitution aux intérêts des défendeurs cependant que maître NINKO qui a reçu notification de toutes les mesures d'instruction n'a pas informé la Cour de sa déconstitution ;

Que le courrier a été classé au dossier ;

Que le procureur général a pris ses conclusions lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que par lettre en date à Cotonou du 08 décembre 2021 maître Hyacinthe HOUNGBEDJI a versé ses observations au dossier ;

EXAMEN DU POURVOI

En la forme

Attendu que le présent pourvoi a été formé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Allahè du 09 janvier 1992, Ahikpon Djogbénon AYIBETO a attrait Bouraïma AGASSIN et Jean KOUIN devant le tribunal de première instance d'Abomey siégeant en matière de droit local, pour voir confirmer son droit de propriété sur un domaine sis à Allahé dans la Sous-Préfecture de Za-Kpota ;

Que par jugement n°14/1ère Ch-B rendu le 02 octobre 2002, le tribunal saisi a, entre autres, dit que le domaine est la propriété exclusive de Ahikpon Djogbénon AYIBETO ;

Que sur appel de Bouraïma AGASSIN et Jean KOUIN, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n°94/04 du 28 octobre 2004 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION DES MOYENS

Sur le premier moyen tiré de la dénaturation des faits

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la dénaturation des faits en ce que la cour d'appel de Cotonou a approuvé la dénaturation des faits tels que relates par le tribunal de première instance d'Abomey ; que les juges du fond ont retenu que ce sont les membres de la collectivité HOUKONOU qui ont donné à Ahikpon Djogbénon AYIBETO le domaine sans limite ; que la cour d'appel a manqué de rigueur en soutenant que les lieux discutés sont situés à Allahé, alors que, selon le moyen, c'est une constance que Daah Zounon a installé Ahikpon Djogbénon AYIBETO sur une portion du domaine litigieux, que cette constance se justifie par le fait que Ahikpon Djogbénon AYIBETO manifestait sa gratitude en offrant chaque année à Daah Zounon une partie de sa récolte jusqu'à la mort de celui-ci ; que c'est le fait pour Ahikpon Djogbénon AYIBETO de dépasser les limites qui a soulevé la colère des habitants de Gbaffo ; que les hoirs Gbaffonou sont conscients qu'avec le temps Ahikpon Djogbénon AYIBETO est devenu propriétaire de la portion de terre qui lui a été prêtée ;

Mais attendu que la dénaturation des faits ne constitue pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi par l'absence de preuve de la contenance du domaine et l'imprécision de l'objet du litige

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de l'absence de preuve de la contenance du domaine litigieux et l'imprécision des limites en ce que les juges d'appel n'ont pas ordonné une expertise judiciaire pour connaître la contenance du domaine querellé ; qu'il est impossible d'exécuter un tel arrêt en l'état, alors que, selon le moyen, le domaine litigieux s'étend sur plusieurs centaines d'hectares ; que les demandeurs au pourvoi avaient soutenu devant les juges du fond qu'il s'agit d'une vaste étendue de terre que seuls les travaux d'un expert géomètre peuvent délimiter dans l'intérêt des parties ; que cette demande n'avait pas été prise en compte par les juges du fond ; qu'en ne sollicitant pas les services d'un géomètre-expert pour préciser la contenance du domaine dont s'agit et en rendant en état l'arrêt attaqué, la cour d'appel a violé la formalité substantielle de la production de preuve ;

Attendu en effet qu'à la suite du premier juge, la cour d'appel a « *dit que le domaine est la propriété exclusive de monsieur Ahikpon Djogbénon AYIBETO* » sans aucune précision d'identification ;

Qu'il résulte des pièces du dossier que par jugement avant dire droit n°15/ADD du 20 juin 1996, le tribunal de première instance d'Abomey a notamment constaté que l'objet du litige n'était pas précisé, ordonné « *une expertise topographique des lieux litigieux* », commis « *pour y procéder l'expert-géomètre Nazaire LIGAN, avec pour mission, parties présentes ou dûment appelées, de délimiter les lieux litigieux, d'entendre les parties et tous sachants susceptibles de fournir des renseignements pour la manifestation de la vérité* » et dit que l'expert devra dresser son rapport qu'il déposera au greffe du tribunal dans le délai de trois (03) mois ;

Que ni la preuve de l'exécution ni celle des difficultés liées à l'exécution dudit jugement ne sont au dossier ;

Qu'il s'ensuit qu'en décidant que le domaine est la propriété exclusive de Ahikpon Djogbénon AYIBETO sans en indiquer les éléments d'identification et sans s'assurer de l'exécution du jugement avant dire droit rendu à cet effet par le tribunal de première instance d'Abomey, la cour d'appel n'a pas mis la haute Juridiction en mesure d'exercer son contrôle ;

Que le moyen est fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Au fond, casse et annule l'arrêt n°94/04 rendu le 28 octobre 2004 par la chambre de droit traditionnel de la cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie la cause et les parties devant la cour d'appel d'Abomey ;

Met les frais à la charge du Trésor public.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel d'Abomey ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Sourou Innocent AVOGNON**, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ; Michèle CARRENA ADOSSOU et Vignon André SAGBO, CONSEILLERS ;**

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-huit janvier deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : Nicolas **BIAO,** avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;**

Et ont signé,

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Michèle CARRENA ADOSSOU**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°80/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-123/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : COLLECTIVITE AHOUANGBATO HOUNSOU REPRESENTEE PAR KOUASSI SIMON HOUNSA CONTRE COLLECTIVITE SANGRONIO REPRESENTEE PAR PAUL SANGRONIO.

Droit foncier – Simple mention que la parole a été donnée à l'intimé – Défaut de mentions des observations faites par l'intimé – Violation du principe du contradictoire – Cassation (Oui).

Exposent leur décision à cassation, les juges d'appel qui n'observent pas ou ne font pas observer le principe du contradictoire et qui se bornent à mentionner que la parole a été donnée à l'intimé sans aucune mention des observations faites par ceux-ci.

La Cour,

Vu l'acte n°122/2020 du 06 novembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel la collectivité AHOUANGBATO HOUNSOU représentée par Kouassi Simon HOUNSA a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°126/20 rendu le 03 novembre 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°122/2020 du 06 novembre 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, la collectivité AHOUANGBATO HOUNSOU représentée par Kouassi Simon HOUNSA a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°126/20 rendu le 03 novembre 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0578 et 0584/GCS du 22 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, la demanderesse au pourvoi et son conseil, maître Paul KATO ATITA, ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1 et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que maître Sakariyaou NOUROU-GUIWA a produit ses observations par lettre en date du 04 février 2022 ;

Que maître Paul KATO ATITA a également produit ses observations suivant ses correspondances des 20 janvier et 07 août 2022 ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Agblangandan, commune de Sèmè-Podji du 08 avril 1999, la collectivité AHOUANGBATO HOUNSOU représentée par Kouassi Simon HOUNSA a attrait la hoirie Gbénou Ayao SANGRONIO représentée par Paul SANGRONIO par devant le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo en confirmation de son droit de propriété sur les parcelles relevées à l'état des lieux sous les numéros 5802, 5803, 5813, 5814 et 5815 du lotissement d'Agblangandan ;

Que la juridiction saisie, après avoir constaté entre autres « *que la famille SANGRONIO, par cette tentative de règlement à l'amiable, reconnaît implicitement le droit de propriété de la collectivité AHOUANGBATO HOUNSOU sur le domaine litigieux* », a confirmé par jugement n°11/2C/14 rendu le 21 mars 2014 « *le droit de propriété de la collectivité AHOUANGBATO HOUNSA sur les parcelles relevées à l'état des lieux du lotissement d'Agblangandan sous les numéros 5802, 5803, 5813, 5814 et 5815, lesquelles parcelles sont issues du domaine litigieux* » ;

Que sur appel de la collectivité SANGRONIO, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°126/20 du 03 novembre 2020, annulé la décision querellée puis, évoquant et statuant à nouveau, a confirmé « *le droit de propriété de Annette-Marie SANGRONIO, Joseph SANGRIANO, veuve Allotin SANGRIANO, Eugénie Machtatin SANGRIANO et Irène AMOUZOU née VISSO Dandidé respectivement sur les parcelles en cause* » ;

Que c’est cet arrêt qui est l’objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la violation du principe du contradictoire

Attendu qu’il est reproché à l’arrêt attaqué d’avoir violé le principe du contradictoire en ce que ledit arrêt a été rendu sans que le demandeur au pourvoi n’ait été avisé ; et que le 03 novembre 2020, date à laquelle ledit arrêt a été rendu n’est pas celle du 08 décembre 2020 communiquée préalablement au demandeur au pourvoi comme date du délibéré, alors que, selon le moyen, le vice tiré du défaut du contradictoire est un motif sérieux de cassation ;

Qu’en statuant ainsi qu’ils l’ont fait, les juges de la cour d’appel ont violé le principe du contradictoire exposant de ce fait leur décision à cassation ;

Attendu en effet que le principe du contradictoire est un principe fondamental du procès équitable ;

Que l’examen de la carte judiciaire du dossier de la procédure révèle qu’à l’audience du 04 août 2020, le dossier a été évoqué pour être plaidé, *à défaut pour être mis en délibéré* ;

Qu’advenue la date du 04 août 2020, le dossier a été mis en délibéré pour être vidé le 03 novembre 2020 ;

Que les feuilles de notes d’audience qui devraient normalement porter les mêmes mentions et renseignements que ceux figurant sur la carte du dossier, notamment celles de l’audience du 04 août 2020, ne figurent nulle part au dossier de la procédure ;

Que la parole a été donnée au demandeur au pourvoi, intimé en cause d’appel, pour savoir si elle entendait répliquer aux écritures de l’appelant ou non sur la feuille de notes d’audience de cette date ;

Qu’aucune mention n’indique aussi que le demandeur au pourvoi a fait quelque observation ;

Que curieusement, la feuille de notes de l'audience censée être celle sur laquelle il est mentionné « *Del 03/11/20* » n'est pas datée et ne renseigne non plus sur la composition de la cour qui a siégé à cette audience et qui a mis le dossier en délibéré ;

Que la seule mention qui figure sur cette feuille de notes d'audience se résume à : « *Acte à Me Nourou GUIWA du dépôt de ses écritures communiquées, maître Nourou GUIWA, substitué par maître Guy DOSSOU sollicite la mise en délibéré du dossier* » ;

Qu'il y a donc lieu de conclure que les juges de la cour d'appel n'ont pas respecté le principe du contradictoire ;

Que le moyen est fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Au fond, casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt n°126/20 rendu le 03 novembre 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie la cause et les parties devant la même cour d'appel autrement composée ;

Ordonne la restitution de la consignation faite à la collectivité AHOUANGBATO HOUNSOU représentée par Kouassi Simon HOUNSA ;

Met les frais à la charge du trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de : **Vignon André SAGBO**, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**
Goudjo Georges TOUMATOU et Marie-Josée Nougbognon PATHINVOH, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de : Pierre **Nicolas BIAO,** premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ; Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;**

Et ont signé

Le président-rapporteur | Le greffier,

Vignon André SAGBO | **Mongadji Henri YAÏ**

N°81/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2019-53/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : FAMILLE ADAGOUN ODO TCHIBOZO REPRESENTEE PAR ELISABETH TCHIBOZO ET BABADJIDE ERIC ADAGOUN CONTRE INNOCENT TCHIBOZO ATINHOUNTO ET RAPHAËL TCHIBOZO ATINHOUNTO.

Droit foncier – Cas d'ouverture à cassation – Moyen de cassation tiré de la contradiction entre les motifs et le dispositif – Cassation (Oui).

Encourt cassation, l'arrêt de la cour d'appel qui comporte une contradiction entre les motifs qui confirment la décision du premier juge quant au non établissement de la prescription extinctive et le dispositif, qui infirme la décision du premier juge sur ce même point.

La Cour,

Vu l'acte n°29 du 03 avril 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Elisabeth A. B. TCHIBOZO et Babadjidé Eric ADAGOUN ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°037/19 rendu le 26 mars 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu l'acte n°34 du 11 avril 2019 du même greffe, la famille ADAGOUN ODO TCHIBOZO représentée par Elisabeth TCHIBOZO et Babadjidé Eric ADAGOUN a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Vu un autre acte n°35 du 11 avril 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Alphonse ADANDEDJAN, conseil de la famille ADAGOUN ODO TCHIBOZO, a également déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, le conseiller **Goudjo Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°29 du 03 avril 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Elisabeth A. B. TCHIBOZO et Babadjidé Eric ADAGOUN ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°037/19 rendu le 26 mars 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que suivant l'acte n°34 du 11 avril 2019 du même greffe, la famille ADAGOUN ODO TCHIBOZO représentée par Elisabeth TCHIBOZO et Babadjidé Eric ADAGOUN a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Que suivant un autre acte n°35 du 11 avril 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Alphonse ADANDEDJAN, conseil de la famille ADAGOUN ODO TCHIBOZO, a également déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Que par lettre n°4813/GCS du 04 juillet 2019 du greffe de la Cour suprême, maître Alphonse ADANDEDJAN a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite ;

Que maîtres Bernard PARAÏSO, Magloire YANSUNNU et Alphonse ADANDEDJAN ont produit leurs mémoires ampliatifs ;

Que par lettres numéros 6908, 6909, 0558 et 0559/GCS des 1er octobre 2019 et 23 janvier 2020 du greffe de la Cour suprême reçues à leurs cabinets respectifs les 10 et 21 octobre 2019 et 28 janvier 2020, maîtres Nestor NINKO et Narcisse ADJAÏ, conseils des défendeurs au pourvoi, ont été invités à produire leurs mémoires en défense dans le délai de deux (02) mois, conformément aux dispositions de l'article 933 du même code ;

Que par lettres numéros 2342 et 2343/GCS du 27 avril 2020 du greffe de la Cour suprême reçues en leurs cabinets respectifs le 04 mai 2020, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée aux conseils des défendeurs au pourvoi aux mêmes fins, sans réaction de leur part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux conseils de la demanderesse au pourvoi pour leurs observations ;

Que seul maître Alphonse ADANDEDJAN a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi n°35 du 11 avril 2019 a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Attendu que les pourvois numéros 29 et 34, bien que respectueux des forme et délai légaux, sont irrecevables en raison du principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

Au fond

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Houndjava du 31 décembre 2006, les membres de la famille ADAGOUN ODO TCHIBOZO représentés par Elisabeth TCHIBOZO et Babadjidé Eric ADAGOUN ont saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Ouidah statuant en matière civile de droit traditionnel des biens d'une action en confirmation de droit de propriété sur un domaine sis à Houndjava-Pahou contre Innocent TCHIBOZO ATINHOUNTO et Raphaël TCHIBOZO ATINHOUNTO ;

Que par jugement n°15/AC1/08 du 09 juin 2008, le tribunal a notamment reçu Noël PADONOU en son intervention volontaire, confirmé le droit de propriété de ADAGOUN ODO TCHIBOZO sur le domaine sis à Houndjava dans l'arrondissement de Pahou ayant pour limitrophes les familles HOUNDOKPA TCHIBOZO, GLADJASSOU, DJABA-DJABA TCHIBOZO et Fanou GAGA TCHIBOZO, déclaré nulles et de nul effet les ventes consenties sur le domaine litigieux par Innocent TCHIBOZO ATINHOUNTO et Raphaël TCHIBOZO ATINHOUNTO au profit de Noël PADONOU et de toutes autres personnes et a débouté la famille ADAGOUN ODO TCHIBOZO de sa demande de dommages-intérêts ;

Que sur appels de Raphaël TCHIBOZO ATINHOUNTO et de Noël PADONOU, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°037/19 du 26 mars 2019, confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la famille ADAGOUN ODO TCHIBOZO de sa demande de dommages-intérêts pour défaut de preuve et les parties du surplus de leurs demandes, fins et conclusions, l'a infirmé en toutes ses autres dispositions, puis évoquant et statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de la famille TCHIBOZO ATINHOUNTO sur le domaine sis à Houndjava-Pahou d'une superficie d'environ cinq (05) hectares ayant pour limitrophes les familles HOUNDOKPA TCHIBOZO, GLADJASSOU DJABADJABA TCHIBOZO, Fanou GAGA TCHIBOZO, déclaré bonne et valable la vente du domaine d'une superficie de deux (02) hectares sis à Houndjava-Pahou limité au nord par TCHIBOZO ATINHOUNTO et

Gladjassou TCHIBOZO, au sud par HOUNDOKPAN, à l'est par Atinhounto TCHIBOZO et à l'ouest par une voie de huit (08) mètres consentie par Innocent TCHIBOZO ATINHOUNTO le 29 juin 2004 au profit de Noël Z. PADONOU ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen tiré de la violation de la loi par contradiction entre les motifs et le dispositif

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la contradiction entre les motifs et le dispositif en ce que dans les motifs, la cour d'appel a confirmé le rejet par le premier juge de la fin de non-recevoir tirée de la prescription extinctive tandis que dans le dispositif ils l'ont infirmée en précisant : « *l'infirme en toutes ses autres dispositions* » ;

Que seul le rejet de la demande de dommages-intérêts faite par la famille TCHIBOZO ADAGOUN a été confirmé dans l'arrêt attaqué, alors que selon le moyen, la contrariété de motifs et du dispositif équivaut à une absence de motivation ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Attendu en effet que se prononçant sur l'infirmation du jugement entrepris motifs pris de ce que le premier juge a rejeté la fin de non-recevoir tirée de la prescription extinctive, les juges d'appel ont retenu : « *… que TCHIBOZO ATINHOUNTO Innocent et TCHIBOZO ATINHOUNTO Raphaël ne rapportent pas au dossier, la preuve d'une possession paisible, notoire et sans équivoque de l'immeuble litigieux* ;

Que c'est donc à bon droit que le premier juge, après avoir relevé que le droit de propriété de l'immeuble litigieux a toujours fait l'objet de vives contestations de la part des parties, a rejeté la prescription soulevée par TCHIBOZO ATINHOUNTO Innocent et TCHIBOZO ATINHOUNTO Raphaël qu'il y a lieu dès lors de rejeter ce moyen soulevé par les appelant et de confirmer le jugement entrepris sur ce point » ;

Que cependant, dans le dispositif de l'arrêt, ils ont confirmé le jugement entrepris uniquement en ce qu'il a débouté la famille ADAGOUN ODO TCHIBOZO de sa demande de dommages-intérêts et les parties du surplus de leurs demandes fins et conclusions et l'ont infirmé en toutes

ces autres dispositions y compris la disposition relative à la fin de non-recevoir tirée de la prescription extinctive dont la confirmation a été annoncée dans les motifs ;

Qu'en statuant ainsi, les juges d'appel se sont contredits et ont privé leurs décisions de motifs ;

Qu'il y a lieu de casser et d'annuler l'arrêt attaqué sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens ;

PAR CES MOTIFS :

En la forme

Déclare irrecevables les pourvois numéros 29 et 34 des 3 et 11 avril 2019 ;

Reçoit le pourvoi n°35 du 11 avril 2019 ;

Au fond

Casse et annule l'arrêt n°037/19 rendu le 26 mars 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie la cause et les parties devant la même cour d'appel autrement composée ;

Ordonne la restitution de la consignation faite à la famille ADAGOUN ODO TCHIBOZO représentée par Elisabeth TCHIBOZO et Babadjidé Eric ADAGOUN ;

Met les frais à la charge du Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour d dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Goudjo Georges TOUMATOU et Marie-José Nougbognon PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-six août deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**
Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Goudjo Georges TOUMATOU**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°109/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-54/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : ALANHETON AHOLOUKPE CONTRE HERITIERS DE FEU TCHEMAGNIHODE GOUTON REPRESENTES PAR YELOGBO GOUTON.

Droit civil – Inobservation du principe du contradictoire – Cassation (Oui).

Exposent leur décision à cassation, les juges d'appel qui n'observent pas ou ne font pas observer le principe du contradictoire et qui se bornent à affirmer dans leur arrêt confirmatif, en contradiction avec les mentions des feuilles de notes d'audience, qu'« en cause d'appel, bien que plusieurs fois convoqué, l'appelant n'a pas comparu ».

La Cour,

Vu l'acte n°72 du 25 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel Alanheton AHOLOUKPE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°093/19 du 12 novembre 2019 rendu par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°72 du 25 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Alanheton AHOLOUKPE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°093/19 du 12 novembre 2019 rendu par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres n°s 4693 et 0351/GCS des 13 août 2020 et 11 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil, maître Maximin POGNON ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (2) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa premier et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux conseils des parties pour leurs observations ;

Que seul maître Maurice Thomas LIGAN, conseil des héritiers Tchémagnihodé GOUTON, a produit ses observations ;

Que par lettre en date à Cotonou du 31 octobre 2022, maître Kouami Jacques CODJO s'est constitué aux intérêts de Alanheton AHOLOUKPE ;

Que cette lettre a été classée au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi est respectueux des forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que suivant procès-verbal de non-conciliation du 30 mai 2011 du tribunal de conciliation d'Akpro-Missérété, le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo statuant en matière de droit civil traditionnel a été saisi d'une action en contestation immobilière exercée par Alanheton AHOLOUKPE contre les héritiers Tchémagnihodé GOUTON représentés par Yélogbo GOUTON, relativement à un domaine sis à Houézounmè-Kpévi, dans la commune d'Akpro-Missérété ;

Que par jugement n° 32/3 CB/2012 du 11 septembre 2012, la juridiction saisie a constaté que la vente immobilière opérée par Bladon GOUTON au profit de Alanheton AHOLOUKPE porte sur un bien appartenant à autrui, a annulé ladite vente et a confirmé le droit de propriété des héritiers Tchémagnihodé GOUTON sur le domaine litigieux ;

Que sur appel de Alanheton AHOLOUKPE, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n° 093/19 du 12 novembre 2019 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

Discussion

Sur le premier moyen tiré de la violation des articles 15, 16 et 17 alinéa premier du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des principes directeurs du procès prescrits par les articles 15, 16 et 17 alinéa premier

du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en ce que les juges d'appel, d'une part, ne se sont pas assurés de la communication effective à l'appelant du mémoire en date du 30 juillet 2019 produit par les intimés, et d'autre part, ne se sont pas assurés de l'effectivité de la remise des convocations à l'appelant en prescrivant aux intimés de procéder par voie d'huissier de justice, alors que, selon le moyen, le juge doit en toutes circonstances observer et faire observer le principe du contradictoire et qu'aucune partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée ;

Qu'en procédant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à la censure des juges de cassation ;

Attendu en effet qu'il ressort des pièces du dossier, en particulier des feuilles de notes d'audience, que d'une part, Alanheton AHOLOUKPE comme les héritiers Tchémagnihodé GOUTON représentés par Yélogbo GOUTON ont comparu devant la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou le 30 avril 2019 ;

Qu'il en ressort d'autre part qu'à cette audience du 30 avril 2019, des débats ont eu lieu entre les deux parties, au terme desquels la cause a été renvoyée au 30 juillet 2019 pour continuation ;

Qu'en affirmant dès lors, dans leur décision confirmative, en contradiction avec les mentions des feuilles de notes d'audience, qu' « *en cause d'appel, bien que plusieurs fois convoqué, l'appelant Alanheton AHOLOUKPE n'a pas comparu…* », les juges d'appel ont violé la loi ;

Que le moyen est fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Au fond, casse et annule l'arrêt n°093/19 rendu le 12 novembre 2019 par la cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie les parties et la cause devant la même cour d'appel autrement composée ;

Ordonne la restitution de la consignation à Alanheton AHOLOUKPE ;

Met les frais à la charge du Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°111/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-115/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : GBENATO SYLVIE HAZOUME ET BARTHELEMY MIFLINSO ET AUTRES CONTRE HERITIERS DE FEU MIFLINSO HAZOUME REPRESENTES PAR ALBERT DENAKPO HAZOUME.

Droit foncier – Défaut de base légale – Date de reddition du jugement erronée – Cassation (Oui).

Exposent leur décision à cassation pour défaut de base légale, les juges d'appel qui se sont mépris sur la date de la reddition d'un jugement en violation des dispositions de l'article 525 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes.

La Cour,

Vu l'acte n°06 du 20 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Magloire YANSUNNU, conseil de Barthélémy MIFLINSO, Sylvie HAZOUME et autres, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°016/1ère CH-DPF/20 rendu le 10 août 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, le conseiller **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°06 du 20 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Magloire YANSUNNU, conseil de Barthélémy MIFLINSO, Sylvie HAZOUME et autres, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°016/1ère CH-DPF/20 rendu le 10 août 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par acte n°10 du 31 août 2020 du même greffe, Sylvie HAZOUME et autres ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Que par lettres numéros 0273 et 0274/GCS du 11 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leur conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul maître Gustave ANANI CASSA, conseil des héritiers de feu MIFLINSO HAZOUME représentés par Albert HAZOUME a versé ses observations au dossier ;

EN LA FORME

Attendu que le pourvoi n°06 du 20 août 2022 a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Qu'en revanche, le pourvoi n°10 du 31 août 2022 quoiqu'élevé dans les forme et délai légaux, doit être déclaré irrecevable en raison du principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 12 mai 2005, les héritiers de feu Gandonou MIFLINSO HAZOUME représentés par Barthélémy MIFLINSO HAZOUME, ont attrait par devant le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo, la collectivité MIFLINSO HAZOUME aux fins de confirmation de leur droit de propriété sur une portion du domaine sis à Sèkandji, arrondissement d'Agblangandan, commune de Sème-Podji ;

Que la juridiction saisie, par jugement n°069/1C/12 du 30 janvier 2012, a entre autres confirmé le droit de propriété de la collectivité MIFLINSO HAZOUME sur l'entièreté du domaine ainsi que celle de l'église évangélique universelle sur la parcelle "e" relevée à l'état des lieux sous le n°1554 du lot 428 ;

Que statuant sur l'appel relevé par Sylvie HAZOUME et Barthélémy MIFLINSO, la cour d'appel de Cotonou, par l'arrêt n°016/1ère CH-DPF/20 du 10 août 2020, a déclaré Sylvie HAZOUME et Barthélémy MIFLINSO irrecevables en leur appel pour cause de tardiveté ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le deuxième moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale en ce qu'il a tenu pour vraie la date erronée du 30 janvier 2012, comme celle

de la reddition du jugement, écrite en marge de la copie de la décision alors que, selon le moyen, l'article 525 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose que : « *la date du jugement est celle à laquelle il est prononcée* » ; que la décision du premier juge est un « *jugement contradictoire prononcé publiquement le 14 mai 2012* » ;

Que les juges de la Cour d'appel de Cotonou ont plutôt considéré la date du 30 janvier 2012 comme celle de la reddition du jugement dont appel ;

Que statuant comme ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel ne permettent pas à la haute Juridiction de disposer d'éléments suffisants d'appréciation pour exercer son contrôle ;

Que la cour d'appel de Cotonou expose de ce chef sa décision à cassation ;

Attendu en effet, qu'en consultant la carte du dossier judiciaire du tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo, il se révèle qu'aucune audience n'a eu lieu le 30 janvier 2012 ;

Qu'à l'audience du 23 janvier 2012, le dossier a été renvoyé au 26 mars 2012 pour être plaidé puis, mis en délibéré pour le 14 mai 2012 ;

Qu'advenue cette date, le délibéré a été vidé ;

Qu'il est également aisé de constater que la compulsion du registre des appels de la 1ère chambre des biens, sur la période du 25 juillet 2011 au 28 août 2012, versée au dossier judiciaire, révèle que « *le jugement n°69/1C/2012 du 14 mai 2012 est frappé d'appel le 23 mai 2012 suivant acte d'appel n°25/12 dans l'affaire qui oppose les héritiers MIFLINSO HAZOUME Gandonou contre Albert HAZOUME* » ;

Qu'il s'induit de ces constances et constatations, que la date de reddition du jugement querellé est celle du 14 mai 2012 ;

Qu'au demeurant, l'appel relevé par Sylvie HAZOUME et Barthélémy MIFLINSO Gandonou le 23 mai 2012 contre le jugement n°69/1C/2012 du 14 mai 2012 a été effectué dans le délai de neuf jours, donc dans le délai légal d'un mois prévu par les dispositions des articles 25 et 44 du décret organique du 03 décembre 1931 réorganisant la justice indigène en Afrique Occidentale Française ;

Que les juges d'appel se sont mépris en retenant la date du 30 janvier 2012 comme étant celle de la reddition du jugement querellé ;

Que le moyen est fondé ;

PAR CES MOTIFS

Déclare irrecevable le pourvoi n°10 du 31 août 2020 ;

Reçoit en la forme le pourvoi n°06 du 20 août 2020 ;
Au fond, casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt n°016/20 rendu le 10 août 2020 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de la cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie la cause et les parties devant la même cour autrement composée ;

Ordonne la restitution de la consignation à Sylvie HAZOUME et autres ;

Met les frais à la charge du Trésor public ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Gervais DEGUENON et Olatoundji Badirou LAWANI, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-cinq novembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président-rapporteur, Le greffier.

Vignon André SAGBO **Mongadji Henri YAÏ**

N°114/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2019-71/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : ATCHAMOU BERNARD FALOLA REPRESENTE PAR OKE AKANDE FALOLA CONTRE HERITIERS DE FEU ILLOUSSA REPRESENTES PAR DIDIER ADJIGBOLA.

Droit foncier – Violation du droit successoral – Discrimination à raison du sexe – Cassation (Oui).

Encourt cassation, l'arrêt de la cour d'appel qui pose un principe de discrimination à raison du sexe en matière successorale, au mépris des dispositions des articles 619 alinéa 1er du code des personnes et de la famille et 26 de la Constitution du 11 décembre 1990.

La Cour,

Vu l'acte n°44/19 du 05 juillet 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Raphaël HOUNVENOU, conseil de Atchamou Bernard FALOLA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°053/19 rendu le 11 juin 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;
Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **Ismaël Anselme SANOUSSI** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°44/19 du 05 juillet 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Raphaël HOUNVENOU, conseil de Atchamou Bernard FALOLA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°053/19 rendu le 11 juin 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°7667/GCS du 27 novembre 2019 du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;

Que par lettre n°3588/GCS du 20 mai 2021 du greffe de la Cour suprême reçue à son cabinet le 06 juillet 2021, maître Bastien SALAMI, conseil des défendeurs a été invité à produire son mémoire en défense dans le délai de deux (02) mois, conformément aux dispositions de l'article 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que par lettre n°7845/GCS du 23 décembre 2021 reçue à son cabinet le 05 janvier 2022, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée au conseil des défendeurs aux mêmes fins, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées au demandeur au pourvoi et à son conseil pour leurs observations ;

Que maître Raphaël HOUNVENOU a fait savoir qu'il n'a plus d'observation à produire ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête en date à Porto-Novo du 19 novembre 2009, les héritiers de feu ILLOUSSA ADEYEMI ARIDEGNAN IDOHOU représentés par Jules ATCHE ont saisi le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo statuant en matière traditionnelle des biens d'une action en confirmation de leur droit de propriété sur des domaines sis à Kétou contre Atchamou Bernard FALOLA ;

Que par jugement n°002/4CB/2011 rendu le 05 mai 2011, le tribunal saisi a, entre autres, confirmé le droit de propriété des héritiers de ILLOUSSA ADEYEMI ARIDEGNAN IDOHOU sur le domaine de superficie 14 ha 99 ca sis à Monsafè dans la commune de Kétou ;

Que sur appel de Atchamou Bernard FALOLA, la cour d'appel de Cotonou a rendu l'arrêt confirmatif n°053/19 du 11 juin 2019 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi en deux (02) branches

Première branche : Violation du droit successoral de Bernard FALOLA

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation du droit successoral de Atchamou Bernard FALOLA par refus d'application des dispositions des articles 604 et 619 du code des personnes et de la famille en ce que les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété de la collectivité ILLOUSSA sur le domaine litigieux tout en indiquant que l'arrière-grand-mère du demandeur au pourvoi est de la famille ILLOUSSA,

alors que, selon la branche du moyen, l'article 604 du code des personnes et de la famille dispose : « *les successions sont dévolues aux enfants et descendants du défunt, à ses ascendants, à ses parents collatéraux et son conjoint survivant selon la ligne et le degré des héritiers dans l'ordre et suivant les règles ci-après fixées* » ;

Qu'au sens des dispositions de l'article 619 du même code les enfants succèdent à leurs père et mère ou autres ascendants sans aucune distinction ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Attendu en effet, que les dispositions de l'article 619 alinéa 1 du code des personnes et de la famille prévoient : « *les enfants succèdent à leurs père et mère ou autres ascendants sans distinction de sexe, ni d'âge encore qu'ils soient issus de différents mariages sous réserve des dispositions prévus au présent code relativement aux enfants incestueux.* » ;

Qu'ayant notamment relevé, pour confirmer le jugement entrepris : « *… qu'avant d'hériter de quelqu'un, il faut être descendant de sa lignée* ;

Qu'en l'espèce, le sieur FALOLA ATCHAMOU Bernard n'est pas de la lignée de la famille ILLOUSSA ;

Que c'est son arrière-grand-mère qui est née ILLOUSSA ; que FALOLA Atchamou Bernard n'est donc pas héritiers de la famille ILLOUSSA ;

Qu'il y a lieu de rejeter ce moyen », les juges d'appel ont posé un principe de discrimination à raison du sexe, justement proscrit par l'article 619 alinéa 1er susvisé et par la constitution du 11 décembre 1990 qui en son article 26 dispose que *« L'Etat assure à tous l'égalité devant la loi sans distinction d'origine, de race, de sexe, de religion, d'opinion politique ou de position sociale. L'homme et la femme sont égaux en droit… » ;*

Qu'il y a lieu de casser et d'annuler l'arrêt attaqué en toutes ses dispositions sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Au fond casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt n°053/19 rendu le 11 juin 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété de la cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie la cause et les parties devant la même cour autrement composée ;

Ordonne la restitution de la consignation faite à Atchamou Bernard FALOLA ;

Met les frais à la charge du Trésor public.

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

André Vignon SAGBO, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Ismaël Anselme SANOUSSI et Marie-José PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

André Vignon SAGBO **Anselme Ismaël SANOUSSI**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

ARRETS D'IRRECEVABILITE

N°39/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2022-06/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 08 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : BOURAÏMA AMADOU BOUSSARI CONTRE DAOUD OUSMANE.

Procédure civile – Droit foncier et domanial – Délai légal – Pourvoi tardif – Irrecevabilité.

Est irrecevable pour cause de tardiveté, le pourvoi formé hors délai.

La Cour,

Vu l'acte n°29/21/CA-PARA du 26 octobre 2021 du greffe de la cour d'appel de Parakou par lequel Bouraïma AMADOU BOUSSARI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°36/2CFD-21 rendu le 16 juillet 2021 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2004-07 du 23 octobre 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;
Vu la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi huit avril deux mil vingt-deux, le conseiller **Michèle CARRENA ADOSSOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Saturnin Djidonou AFATON** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°29/21/CA-PARA du 26 octobre 2021 du greffe de la cour d'appel de Parakou, Bouraïma AMADOU BOUSSARI a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°36/2CFD-21 rendu le 16 juillet 2021 par la chambre civile de droit foncier et domanial de cette cour ;

Que le pourvoi a été examiné sans instruction préalable, conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi n°2004-20 du 17 août 2007 portant règles de procédures applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Que le procureur général a pris ses conclusions ;

SUR LA RECEVABILITE

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 413 alinéa 8 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 : « *Le délai d'opposition, d'appel ou de pourvoi est d'un (01) mois. Il court contre les décisions :*

- contradictoires ou réputées contradictoires à compter de leur prononcé ;

- rendues par défaut à compter de leur notification par la juridiction qui les a prononcées… » ;

Qu'en l'espèce, l'arrêt dont pourvoi a été contradictoirement rendu le 16 juillet 2021 et que le pourvoi a été élevé le 26 octobre 2021 ;

Qu'entre le 16 juillet 2021 et le 26 octobre 2021, il s'est écoulé un délai de plus d'un (01) mois ;

Que ce pourvoi n'est pas respectueux du délai légal et est donc irrecevable pour cause de tardiveté ;

PAR CES MOTIFS :

Déclare irrecevable pour cause de tardiveté le pourvoi en cassation élevé suivant l'acte nº29/21/CA-PARA du 26 octobre 2021 du greffe de la cour d'appel de Parakou ;

Met les frais à la charge de Bouraïma AMADOU BOUSSARI ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Parakou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, président de la chambre judiciaire, **PRESIDENT ;**

Michèle CARRENA ADOSSOU et Vignon André SAGBO CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi huit avril deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Saturnin Djidonou AFATON, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Mongadji Henri YAÏ, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Michèle CARRENA ADOSSOU**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ

N°062/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-121/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : YETONWA SERAPHIN AHOGA CONTRE HERITIERS DE FEU MICHEL PADONOU HONDJENOU, COLLECTIVITE ADOME SEKPE REPRESENTEE PAR ADJIKPE AVIAGLO ET HERITIERS DE FEU ZINSOU FAGLA GOUGBONOU.

Procédure civile – Droit foncier et domanial – Délai légal – Pourvoi tardif – Irrecevabilité.

Est irrecevable pour cause de tardiveté, le pourvoi non respectueux du délai légal.

La Cour,

Vu l'acte n°91/20 du 06 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Hervé SOUNKPON, conseil de Yétonwa Séraphin AHOGA a, par lettre en date à Cotonou du 3 août 2020 enregistrée le même jour au même greffe sous le numéro 1853, déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 31/19 rendu le 5 mars 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-deux juillet deux-mil vingt-deux, le conseiller **Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Pierre Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°91/20 du 6 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Hervé SOUNKPON, conseil de Yétonwa Séraphin AHOGA a, par lettre en date à Cotonou du 3 août 2020 enregistrée le même jour au même greffe sous le numéro 1853, déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°31/19 rendu le 5 mars 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0767 et 0769/GCS du 3 février 2021 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;
Que par lettres numéros 3025, 3026, 3027, 3028, 3029 et 3030/GCS du 28 avril 2021 du greffe de la Cour suprême reçues à leurs cabinets respectifs le 3 mai 2021, les conseils des défendeurs ont été invités à produire leurs mémoires en défense dans le délai de deux (2) mois conformément aux dispositions de l'article 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que maîtres Hélène KEKE AHOLOU et Faustin ZANNOU et les sociétés civiles professionnelles d'avocats (SCPA) GAMA et AHOUNOU & CHADARE, respectivement conseils des héritiers de feu Michel PADONOU HONDJENOU, collectivité ADOME SEKPE représentés par Adjikpé AVIAGLO et des héritiers de feu Zinsou Fagla GOUGBONOU ont produit leurs mémoires en défense ;

Que par lettres numéros 5500 et 5501/GCS du 21 juillet 2021 du greffe de la Cour suprême, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée à maîtres Abdon

DEGUENON et Nestor NINKO, conseils respectivement des héritiers Zinsou Fagla GOUGBONOU et des héritiers de feu Raymond PADONOU aux mêmes fins, sans réaction de leur part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux conseils ayant préalablement produit leurs mémoires pour leurs observations ;

Que maître Faustin ZANNOU et les SCPA GAMA et AHOUNOU & CHADARE ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité

Attendu que dans leurs mémoires en défense, les héritiers de feu Zinsou Fagla GOUGBONOU, les héritiers de feu Michel PADONOU HONDJENOU et la collectivité ADOME SEKPE soulèvent l'irrecevabilité du présent pourvoi au motif qu'il est tardif ;

Attendu en effet qu'aux termes des dispositions de l'article 413 alinéa 8 du code foncier et domanial : « *le délai d'opposition, d'appel ou de pourvoi est d'un (01) mois. Il court contre les décisions* :

- *contradictoires ou réputées contradictoires à compter de leur prononcé* ;

- *rendues par défaut à compter de leur notification par la juridiction qui les a prononcées*. » ;

Qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a été rendu contradictoirement le 5 mars 2019 ;

Que pourvoi en a été relevé par correspondance en date à Cotonou du 3 août 2020 enregistrée le même jour ;

Qu'entre le 5 mars 2019, date de reddition de la décision et le 3 août 2020, celle du pourvoi, il s'est écoulé plus d'un mois ;

Qu'il en résulte que le présent pourvoi est tardif, donc irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Déclare le présent pourvoi irrecevable pour cause de tardiveté ;

Met les frais à la charge de Yétonwa Séraphin AHOGA.

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Sourou Innocent AVOGNON, Président, **PRESIDENT ;**

Vignon André SAGBO et Georges TOUMATOU, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-deux juillet deux mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président, Le rapporteur,

Sourou Innocent AVOGNON **Georges TOUMATOU**

Le greffier.

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE

N°113/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2019-016/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : KITI MICHEL AGOSSOU HOUSSOU CONTRE EGLISE PROTESTANTE DE TCHANKPAME REPRESENTEE PAR ELIEZER BOCO ; SOCOGIM ; IGN ET PREFET DE L'ATLANTIQUE.

Droit foncier – Partie au procès (Non) – Absence de mandat – Irrecevabilité au pourvoi.

Est irrecevable, le pourvoi formé par un demandeur qui n'a pas la qualité de partie et qui n'a produit aucune pièce prouvant qu'il a été mandaté pour représenter une partie au procès.

La Cour,

Vu l'acte n°45 du 13 décembre 2018 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Kiti Michel AGOSSOU HOUSSOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°013/2018 rendu le 27 novembre 2018 par la chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016 ;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux-mil vingt-deux, le conseiller **André Vignon SAGBO** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Nicolas BIAO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°45 du 13 décembre 2018 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, Kiti Michel AGOSSOU HOUSSOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°013/2018 rendu le 27 novembre 2018 par la chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 1276 et 1277/GCS du 21 février 2019 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil maître Magloire YANSUNNU ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs moyens de cassation dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 931 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que les observations des parties ont été versées au dossier ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité

Attendu que maître KOUTINHOUIN-ZANOU conseil du défendeur au pourvoi soutient au principal l'irrecevabilité du pourvoi formé par AGOSSOU HOUSSOU KIKI ;

Que le requérant s'est présenté dans son mémoire ampliatif comme le représentant de la collectivité AGOSSOU HOUSSOU Kiti ;

Que c'est en cette qualité qu'il a déclaré élever pourvoi contre l'arrêt n°013/18 rendu le 27 novembre 2018 par la cour d'appel de Cotonou statuant en matière foncière ;

Attendu qu'en réplique, le demandeur au pourvoir fait observer que d'une part, Eliezer BOCO qui représente l'Eglise protestante de Tchankpamè n'a aucun pouvoir pour contester la qualité ou le mandat de représentation de Kiti Michel AGOSSOU HOUSSOU et d'autre part, la fin de non recevoir est sans base légale ;

Attendu que le procès en confirmation de droit de propriété objet du jugement n°119/1CB/96 du 06 août 1996 a été initié en première instance par AGOSSOU HOUSSOU Kiti Michel intuitu personae ;

Qu'en première instance comme en appel, la collectivité AGOSSOU HOUSSOU Kiti que AGOSSOU HOUSSOU Kiti Michel prétend représenter devant la haute Juridiction, n'a jamais été partie aux procès ;

Que seule une partie au procès est recevable à former pourvoi en cassation ;

Qu'en outre, AGOSSOU HOUSSOU Kiti Michel n'a produit aucune pièce prouvant qu'il est mandaté pour représenter ladite collectivité ;

Que pour être recevable en son action, le requérant doit justifier de sa qualité de représentant de la collectivité AGOSSOU HOUSSOU Kiti ;

Qu'il y a lieu de déclarer AGOSSOU HOUSSOU Kiti Michel irrecevable en son pourvoi pour défaut de qualité et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

PAR CES MOTIFS

Déclare irrecevable en la forme, le présent pourvoi pour défaut de qualité de Kiti Michel HOUSSOU AGOSSOU pour représenter la collectivité AGOSSOU HOUSSOU Kiti ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Kiti Michel AGOSSOU ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

André Vignon SAGBO, Conseiller, **PRESIDENT ;**

Ismaël Anselme SANOUSSI et Marie-Josée PATHINVO, CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi neuf décembre deux-mil vingt-deux, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Pierre Nicolas BIAO, premier avocat général, **MINISTERE PUBLIC ;**

Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE, GREFFIER ;

Et ont signé

Le président- le rapporteur, Le greffier,

André Vignon SAGBO **Kodjihounkan Appolinaire AFFEWE**

INDEX

A

Absence d'autorité de chose jugée par la triple identité des parties de l'objet et de la cause 308
Arrêt N°99/CJ-DF, p. 308
Absence d'indication du nom du représentant du ministère public 151
Arrêt N°46/CJ-DF, p. 151
Absence de cas d'ouverture à cassation 45
Arrêt N°014/CJ-DF, p. 45
Absence de mandat 467
Arrêt N°113/CJ-DF, p. 467
Absence de notification et de demande d'interruption d'instance 390
Arrêt N°122/CJ-DF, p. 390
Absence de préjudice causé par le défaut des mentions 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Absence de preuve de possession paisible, notoire non interrompue et sans équivoque 245
Arrêt N°76/CJ-DF, p. 245
Accord sur l'immeuble et le prix 171
Arrêt N°50/CJ-DF, p. 171
Acte notarié 364
Arrêt N°117/CJ-DF, p. 364
Action immobilière 343
Arrêt N°110/CJ-DF, p. 343
Adoption des motifs du premier juge 118, 275
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275
Adoption des motifs du premier juge (Rejet)
Arrêt N°28/CJ-DF, p. 118
Appel interjeté par déclaration verbale 134
Appel interjeté par déclaration verbale (Oui)
Arrêt N°040/CJ-DF, p. 134
Application de la loi en vigueur au moment des faits 151
Arrêt N°46/CJ-DF, p. 151
Application du code des personnes et de la famille 371
Arrêt N°118/CJ-DF, p. 371

Application immédiate
Arrêt N°87/CJ-DF, p. 267
Application immédiate des articles 4 et 16 de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 215
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Appréciation d'une mesure d'instruction 325
Arrêt N°105/CJ-DF, p. 325
Appréciation des faits 22, 215, 221
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Appréciation souveraine ... 22, 158, 166, 185, 194, 227, 245, 275, 292, 297, 303, 313, 343, 382, 390
Appréciation souveraine des faits 158, 166
Appréciation souveraine des faits (Oui)
Arrêt N°48/CJ-DF, p. 158
Appréciation souveraine des faits et preuves 158
Appréciation souveraine des faits et preuves (Oui)
Arrêt N°48/CJ-DF, p. 158
Appréciation souveraine des faits par les juges du fond
Arrêt N°49/CJ-DF, p. 166
Appréciation souveraine des juges de fond 382
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Appréciation souveraine des juges du fond 185, 227, 275, 292, 297, 303, 343
Arrêt N°093/CJ-DF, p. 292
Arrêt N°110/CJ-DF, p. 343
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275
Arrêt N°95/CJ-DF, p. 297
Arrêt N°96/CJ-DF, p. 303
Appréciation souveraine des juges du fond (Oui)
Arrêt N°052/CJ-DF, p. 185
Appréciation souveraine des preuves par les juges du fond 194
Arrêt N°54/CJ-DF, p. 194
Appréciation souveraine du juge 22, 245, 303, 313, 390
Appréciation souveraine du juge (Oui)
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Appréciation souveraine du juge de fond 303
Arrêt N°96/CJ-DF, p. 303
Appréciation souveraine du juge du fond

Arrêt N°100/CJ-DF, p. 313
Arrêt N°122/CJ-DF, p. 390
Arrêt N°76/CJ-DF, p. 245
Appréciation souveraine par les juges du fond 185
Appréciation souveraine par les juges du fond (Oui)
Arrêt N°052/CJ-DF, p. 185
ARRET AFFAIRES DROITS FONCIERS SUCCESSION HERITIERS VIOLATION DU DROIT SUCCESSORAL ACTION IMMOBILIERE 494
ARRETS AFFAIRE SUCCESSION HERITIERS VIOLATION DU DROIT SUCCESSORAL DROIT FONCIER ACTION IMMOBILIERE 471
Article 17 du décret organique du 03 décembre 1931 organisant la justice locale en Afrique Occidentale Française 282
Arrêt N°90/CJ-DF, p. 282
Aveu judiciaire 22, 194
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Arrêt N°54/CJ-DF, p. 194
Aveux extrajudiciaires 22
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22

C

Caractérisation suffisante de l'immeuble litigieux (Oui)
Arrêt N°83/CJ-DF, p. 257
Cas d'ouverture à cassation 10, 30, 75, 118, 227, 292, 437
Arrêt N°009/CJ-DF, p. 30
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Arrêt N°28/CJ-DF, p. 118
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Arrêt N°81/CJ-DF, p. 437
Cas d'ouverture à cassation (Non)
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Arrêt N°093/CJ-DF, p. 292
Cas d'ouverture à cassation multiple 10
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10
Cas d'ouverture en cassation 319
Arrêt N°101/CJ-DF, p. 319
Cassation 151, 178, 227, 239, 319, 358, 376, 382, 420, 425, 431, 437, 444, 449, 455
Cassation (Non)
Arrêt N°101/CJ-DF, p. 319

Arrêt N°116/CJ-DF, p. 358
Arrêt N°120/CJ-DF, p. 376
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Arrêt N°46/CJ-DF, p. 151
Arrêt N°51/CJ-DF, p. 178
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Arrêt N°75/CJ-DF, p. 239
Arrêtt N°46/CJ-DF, p. 151
Cassation (Oui)
Arrêt N°008/CJ-DF, p. 425
Arrêt N°109/CJ-DF, p. 444
Arrêt N°111/CJ-DF, p. 449
Arrêt N°114/CJ-DF, p. 455
Arrêt N°80/CJ-DF, p. 431
Arrêt N°81/CJ-DF, p. 437
Certificat de propriété foncière 227
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Commencement de preuve par écrit 22
Commencement de preuve par écrit (Non)
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Complexité du moyen 252
Complexité du moyen (Oui)
Arrêt N°78/CJ-DF, p. 252
Confirmation de droit de propriété 208
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Confirmation du droit de propriété 331, 343
Arrêt N°107/CJ-DF, p. 331
Confirmation du droit de propriété sur un immeuble 343
Arrêt N°110/CJ-DF, p. 343
Conséquences de droit 319
Arrêt N°101/CJ-DF, p. 319
Constat de la régularité de la vente de l'immeuble querellé 364
Arrêt N°117/CJ-DF, p. 364
Constatations 63, 208, 292, 319
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Constatations de fait objectif 319
Arrêt N°101/CJ-DF, p. 319
Constatations et éléments de fait 292
Arrêt N°093/CJ-DF, p. 292
Constatations et énonciations 63

Arrêt N°020/CJ-DF, p. 63
Constats 208
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Constitution 287, 455
Arrêt N°92/CJ-DF, p. 287
Contestation 194
Arrêt N°54/CJ-DF, p. 194
Contestation d'une mesure d'expertise dactyloscopique des empreintes digitales apposées sur une convention de vente 325
Arrêt N°105/CJ-DF, p. 325
Contrariété de décision 56
Arrêt N°17/CJ-DF, p. 56
Contrariété de motifs et violation de la loi 252
Arrêt N°78/CJ-DF, p. 252
Convention de vente 158
Arrêt N°48/CJ-DF, p. 158
Conventions immobilières (écrite) multiples 275
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275
Conviction des juges de fond 287
Arrêt N°92/CJ-DF, p. 287

D

Date de reddition du jugement erronée 449
Arrêt N°111/CJ-DF, p. 449
Dation en paiement 34
Arrêt N°010/CJ-DF, p. 34
Décès d'une partie 390
Arrêt N°122/CJ-DF, p. 390
Déchéance 411, 414, 417
Arrêt N°067/CJ-DF, p. 414
Arrêt N°18/CJ-DF, p. 411
Arrêt N°77/CJ-DF, p. 417
Décision fondée sur des constatations 40
Arrêt N°013/CJ-DF, p. 40
Décision légalement justifiée 111, 221, 376
Arrêt N°120/CJ-DF, p. 376
Arrêt N°27/CJ-DF, p. 111
Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Défaut d'incertitude sur l'identité de la partie concernée 75

Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Défaut d'invocation d'un cas d'ouverture à cassation 350
Arrêt N°112/CJ-DF, p. 350
Défaut d'occupation paisible notoire et non interrompue 331
Défaut d'occupation paisible notoire et non interrompue * Prescription extinctive (Non).
Arrêt N°107/CJ-DF, p. 331
Défaut de base légale 16, 75, 95, 171, 208, 227, 245, 257, 287, 313, 364, 371, 376, 382, 449
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Arrêt N°100/CJ-DF, p. 313
Arrêt N°111/CJ-DF, p. 449
Arrêt N°118/CJ-DF, p. 371
Arrêt N°120/CJ-DF, p. 376
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Arrêt N°26/CJ-DF, p. 95
Arrêt N°50/CJ-DF, p. 171
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Arrêt N°76/CJ-DF, p. 245
Arrêt N°92/CJ-DF, p. 287
Défaut de base légale (Non)
Arrêt N°117/CJ-DF, p. 364
Arrêt N°83/CJ-DF, p. 257
Défaut de caractérisation 158
Arrêt N°48/CJ-DF, p. 158
Défaut de consignation 411, 414, 417
Arrêt N°067/CJ-DF, p. 414
Arrêt N°18/CJ-DF, p. 411
Arrêt N°77/CJ-DF, p. 417
Défaut de contestation 137
Arrêt N°041/CJ-DF, p. 137
Défaut de contradiction 56
Arrêt N°17/CJ-DF, p. 56
Défaut de détermination précise de l'objet du litige 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Défaut de formalité substantielle de la production de preuve 425
Arrêt N°008/CJ-DF, p. 425
Défaut de justification d'un grief 343
Arrêt N°110/CJ-DF, p. 343

Défaut de mandat 382
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Défaut de mandat spécial 382
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Défaut de mention au texte dont la violation est invoqué
Arrêt N°112/CJ-DF, p. 350
Défaut de mention de la partie critiquée de la décision
Arrêt N°112/CJ-DF, p. 350
Défaut de mention du dispositif du jugement entrepris dans la déclaration écrite d'appel 343
Arrêt N°110/CJ-DF, p. 343
Défaut de mentions des observations faites par l'intimé 431
Arrêt N°80/CJ-DF, p. 431
Défaut de motivation 275
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275
Défaut de pourvoi contre décision contraire 56
Arrêt N°17/CJ-DF, p. 56
Défaut de précision de ce en quoi la décision attaquée encourt le reproche allégué 336
Arrêt N°108/CJ-DF, p. 336
Défaut de précision de partie critiquée de décision 201
Arrêt N°56/CJ-DF, p. 201
Défaut de précision du texte violé 336
Arrêt N°108/CJ-DF, p. 336
Défaut de preuve 208
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Défaut de production de moyens d'appel 275
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275
Défaut de réponse à conclusions 118
Défaut de réponse à conclusions (Non)
Arrêt N°28/CJ-DF, p. 118
Défaut de signature de la convention de vente par l'acquéreur présumé . 22
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Défaut de sollicitation préalable des observations des parties 420
Délai
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
délai imparti 202, 401, 403, 405, 407, 408, 410
Délai légal 460, 463
Arrêt N°062/CJ-DF, p. 463
Arrêt N°39/CJ-DF, p. 460

Dénaturation 16, 22, 30, 34, 118, 146, 185, 267, 275, 292, 303, 425
Arrêt N°87/CJ-DF, p..... 267
Arrêt N°88/CJ-DF, p..... 275
Dénaturation d'un écrit..... 22
Arrêt N°07/CJ-DF, p..... 22
Dénaturation des écrits..... 34
Arrêt N°010/CJ-DF, p..... 34
Dénaturation des faits.....30, 118, 146, 185, 292, 303, 425
Arrêt N°008/CJ-DF, p..... 425
Arrêt N°009/CJ-DF, p..... 30
Arrêt N°043/CJ-DF, p..... 146
Arrêt N°093/CJ-DF, p..... 292
Dénaturation des faits (Non)
Arrêt N°052/CJ-DF, p..... 185
Arrêt N°28/CJ-DF, p..... 118
Dénaturation des faits et de la substance des débats..... 303
Arrêt N°96/CJ-DF, p..... 303
Détermination..... 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p..... 75
Discrimination à raison du sexe..... 455
Arrêt N°114/CJ-DF, p..... 455
Discussion sur les faits 303
Arrêt N°96/CJ-DF, p..... 303
Disposition coutumière discriminatoire et contraire à l'ordre public 371
Arrêt N°118/CJ-DF, p..... 371
Disposition légale du moyen inapplicable car non encore en vigueur..... 201
Arrêt N°56/CJ-DF, p..... 201
Dispositions modificatives ou complétives visées non applicables 262
Arrêt N°84/CJ-DF, p..... 262
Droit civil 10, 444
Arrêt N°02/CJ-DF, p..... 10
Arrêt N°109/CJ-DF, p..... 444
Droit de propriété établi 376
Arrêt N°120/CJ-DF, p..... 376
Droit foncier.....10, 22, 30, 34, 40, 50, 56, 75, 95, 111, 118, 124, 129, 134, 137, 146, 151, 158, 166, 171, 178, 185, 194, 201, 208, 215, 221, 227, 239, 245, 252, 257, 267, 275, 282, 287, 292, 297, 303, 308, 313, 319, 325, 331, 336, 343, 350, 358, 364, 371, 376, 382, 390,397, 401, 405, 408, 425, 431, 437, 449, 455, 460, 463, 467
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215

Arrêt N°008/CJ-DF, p..... 425
Arrêt N°009/CJ-DF, p..... 30
Arrêt N°010/CJ-DF, p..... 34
Arrêt N°013/CJ-DF, p..... 40
Arrêt N°02/CJ-DF, p..... 10
Arrêt N°022/CJ-DF, p..... 401
Arrêt N°023/CJ-DF, p..... 75
Arrêt N°034/CJ-DF, p..... 124
Arrêt N°040/CJ-DF, p..... 134
Arrêt N°041/CJ-DF, p..... 137
Arrêt N°043/CJ-DF, p..... 146
Arrêt N°052/CJ-DF, p..... 185
Arrêt N°07/CJ-DF, p..... 22
Arrêt N°093/CJ-DF, p..... 292
Arrêt N°100/CJ-DF, p..... 313
Arrêt N°101/CJ-DF, p..... 319
Arrêt N°105/CJ-DF, p..... 325
Arrêt N°107/CJ-DF, p..... 331
Arrêt N°108/CJ-DF, p..... 336
Arrêt N°110/CJ-DF, p..... 343
Arrêt N°111/CJ-DF, p..... 449
Arrêt N°112/CJ-DF, p..... 350
Arrêt N°113/CJ-DF, p..... 467
Arrêt N°114/CJ-DF, p..... 455
Arrêt N°116/CJ-DF, p..... 358
Arrêt N°117/CJ-DF, p..... 364
Arrêt N°118/CJ-DF..... 371
Arrêt N°120/CJ-DF, p..... 376
Arrêt N°121/CJ-DF, p..... 382
Arrêt N°122/CJ-DF, p..... 390
Arrêt N°124/CJ-DF, p..... 397
Arrêt N°16/CJ-DF, p..... 50
Arrêt N°17/CJ-DF, p..... 56
Arrêt N°26/CJ-DF, p..... 95
Arrêt N°27/CJ-DF, p..... 111
Arrêt N°28/CJ-DF, p..... 118
Arrêt N°44/CJ-DF, p..... 405
Arrêt N°46/CJ-DF, p..... 151
Arrêt N°48/CJ-DF, p..... 158
Arrêt N°49/CJ-DF, p..... 166

Arrêt N°50/CJ-DF, p. 171
Arrêt N°51/CJ-DF, p. 178
Arrêt N°54/CJ-DF, p. 194
Arrêt N°56/CJ-DF, p. 201
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Arrêt N°75/CJ-DF, p. 239
Arrêt N°78/CJ-DF, p. 252
Arrêt N°80/CJ-DF, p. 431
Arrêt N°81/CJ-DF, p. 437
Arrêt N°83/CJ-DF, p. 257
Arrêt N°87/CJ-DF, p. 267
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275
Arrêt N°90/CJ-DF, p. 282
Arrêt N°92/CJ-DF, p. 287
Arrêt N°95/CJ-DF, p. 297
Arrêt N°96/CJ-DF, p. 303
Arrêt N°99/CJ-DF, p. 308
Droit foncier et domanial 208, 245, 460, 463
Arrêt N°062/CJ-DF, p. 463
Arrêt N°39/CJ-DF, p. 460
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Arrêt N°76/CJ-DF, p. 245

E

Effets du jugement de déguerpissement à l'endroit des ayants droit de la personne concernée (acquéreurs) 178
Arrêt N°51/CJ-DF, p. 178
Eléments constants du dossier 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Eléments de fait 297, 382, 390
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Arrêt N°122/CJ-DF, p. 390
Eléments de fait et de preuve 297
Arrêt N°95/CJ-DF, p. 297
Enonciation 10
Enonciation des moyens des parties 10
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10

Entrée en vigueur du code foncier et domanial 10
Arrêt N°02/CJ-DF, p..... 10
Evocation des prétentions et moyens des appelants et non des motifs de l'arrêt dont pourvoi 267
Arrêt N°87/CJ-DF, p..... 267
Examen des pièces du dossier..... 158
Arrêt N°48/CJ-DF, p..... 158
Excès de pourvoi 325
Arrêt N°105/CJ-DF, p..... 325
excès de pouvoir..... 105, 158, 160, 161, 325, 327, 328, 361
Excès de pouvoir 158
Excès de pouvoir des juges (Non)
Arrêt N°48/CJ-DF, p..... 158
Expertise
Arrêt N°70/CJ-DF, p..... 208

F

Faits ..13, 24, 31, 36, 41, 47, 51, 58, 64, 71, 78, 91, 97, 113, 120, 126, 131, 138, 143, 147, 153, 160, 168, 172, 180, 196, 203, 210, 217, 223, 229, 241, 247, 254, 259, 264, 270, 275, 277, 284, 289, 293, 299, 305, 310, 315, 321, 333, 338, 345, 352, 360, 366, 373, 378, 384, 392, 399, 422, 427, 433, 440, 446, 451, 457
Arrêt N°88/CJ-DF, p..... 275
Forclusion 401, 405, 408
Arrêt N°022/CJ-DF, p..... 401
Arrêt N°44/CJ-DF, p..... 405

I

Impartialité (Oui)
Arrêt N°02/CJ-DF, p..... 10
Imprécision de l'objet du litige..... 425
Arrêt N°008/CJ-DF, p..... 425
Imprécision du moyen sur le reproche de violation de la loi..... 118
Imprécision du moyen sur le reproche de violation de la loi (Oui)
Arrêt N°28/CJ-DF, p..... 118
Incohérence dans l'écrit..... 22
Arrêt N°07/CJ-DF, p..... 22
incompétence..... 14, 185, 192, 193, 358, 360

Incompétence du juge judiciaire 358
Arrêt N°116/CJ-DF, p..... 358
Incompétence matérielle..... 185
Incompétence matérielle d'une autorité administrative 185
Arrêt N°052/CJ-DF, p..... 185
Indication équivoque et défaut de précision suffisante de la disposition légale violée 319
Arrêt N°101/CJ-DF, p..... 319
Indivision 137
Arrêt N°041/CJ-DF, p..... 137
Inobservation du principe du contradictoire 444
Arrêt N°109/CJ-DF, p..... 444
Insuffisance de motifs et de preuve 390
Arrêt N°122/CJ-DF, p..... 390
Interprétation d'un écrit 194
Arrêt N°54/CJ-DF, p..... 194
Interruption du délai de prescription par la demande en justice (Oui)
Arrêt N°51/CJ-DF, p..... 178
Invocation d'office de la prescription immobilière acquisitive 420
Irrecevabilité..10, 22, 30, 34, 68, 75, 89, 118, 134, 142, 146, 158, 166, 178, 185, 194, 201, 208, 215, 221, 227, 239, 245, 252, 257, 262, 275, 292, 297, 303, 313, 319, 331, 336, 343, 350, 376, 390, 397, 425, 460, 463, 467
Arrêt N°008/CJ-DF, p..... 425
Arrêt N°009/CJ-DF, p..... 30
Arrêt N°023/CJ-DF, p..... 75
Arrêt N°040/CJ-DF, p..... 134
Arrêt N°043/CJ-DF, p..... 146
Arrêt N°052/CJ-DF, p..... 185
Arrêt N°062/CJ-DF, p..... 463
Arrêt N°093/CJ-DF, p..... 292
Arrêt N°100/CJ-DF, p..... 313
Arrêt N°112/CJ-DF, p..... 350
Arrêt N°39/CJ-DF, p..... 460
Arrêt N°48/CJ-DF, p..... 158
Arrêt N°49/CJ-DF, p..... 166
Arrêt N°51/CJ-DF, p..... 178
Arrêt N°54/CJ-DF, p..... 194
Arrêt N°56/CJ-DF, p..... 201
Arrêt N°70/CJ-DF, p..... 208

Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Arrêt N°75/CJ-DF, p. 239
Arrêt N°76/CJ-DF, p. 245
Arrêt N°78/CJ-DF, p. 252
Arrêt N°83/CJ-DF, p. 257
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275
Arrêt N°95/CJ-DF, p. 297
Arrêt N°96/CJ-DF, p. 303
Irrecevabilité (Oui)
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Arrêt N°010/CJ-DF, p. 34
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10
Arrêt N°021/CJ-DF, p. 68
Arrêt N°042/CJ-DF, p. 142
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Arrêt N°101/CJ-DF, p. 319
Arrêt N°107/CJ-DF, p. 331
Arrêt N°108/CJ-DF, p. 336
Arrêt N°110/CJ-DF, p. 343
Arrêt N°120/CJ-DF, p. 376
Arrêt N°122/CJ-DF, p. 390
Arrêt N°124/CJ-DF, p. 397
Arrêt N°24/CJ-DF, p. 89
Arrêt N°28/CJ-DF, p. 118
Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Arrêt N°84/CJ-DF, p. 262
Irrecevabilité au pourvoi
Arrêt N°113/CJ-DF, p. 467

J

Juge d'appel 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Juge de l'interprétation d'un jugement 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Jugement avant-dire-droit 325
Arrêt N°105/CJ-DF, p. 325
Juridiction d'appel 10
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10
Juridiction de cassation 22, 275

Juridiction de cassation – Appréciation des faits
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Juridiction de cassation non mise à même d'exercer son contrôle 275
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275

L

la cour d'appel ayant statué infra petita 303
Arrêt N°96/CJ-DF, p. 303
Les juges d'appel ont statué infra petita 227
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Liberté d'appréciation du juge 95
Liberté d'appréciation du juge (Oui)
Arrêt N°26/CJ-DF, p. 95
Lien de rattachement entre les prétentions des parties principales et celles des intervenants
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Litige non pendant de la cour d'appel 124
Arrêt N°034/CJ-DF, p. 124
Litige non pendant devant la cour d'appel 50, 129
Arrêt N°16/CJ-DF, p. 50
Litige opposant des particuliers 89
Arrêt N°24/CJ-DF, p. 89
Litige relatif au droit de propriété 358
Arrêt N°116/CJ-DF, p. 358
Loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial 282
Arrêt N°90/CJ-DF, p. 282

M

Mandat de coindivisaires 137
Arrêt N°041/CJ-DF, p. 137
Manque de base légale 262
Arrêt N°84/CJ-DF, p. 262
Mauvaise application de la loi 185
Mauvaise application de la loi (Non)
Arrêt N°052/CJ-DF, p. 185
Mauvaise appréciation des faits 227, 319
Arrêt N°101/CJ-DF, p. 319
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227

Mauvaise interprétation d'un jugement 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Mélange de fait et de droit 215
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Mesure d'instruction 95
Arrêt N°26/CJ-DF, p. 95
Moyen .10, 56, 63, 68, 75, 89, 124, 142, 208, 215, 221, 245, 297, 313, 325, 376, 382, 437
Arrêt N°105/CJ-DF, p. 325
Arrêt N°17/CJ-DF, p. 56
Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Moyen complexe 68, 297, 313
Arrêt N°021/CJ-DF, p. 68
Arrêt N°100/CJ-DF, p. 313
Arrêt N°95/CJ-DF, p. 297
Moyen de cassation 63, 124, 142, 208, 215, 245, 376, 437
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Arrêt N°020/CJ-DF, p. 63
Arrêt N°034/CJ-DF, p. 124
Arrêt N°042/CJ-DF, p. 142
Arrêt N°120/CJ-DF, p. 376
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Arrêt N°76/CJ-DF, p. 245
Moyen de cassation tiré de la contradiction entre les motifs et le dispositif 437
Arrêt N°81/CJ-DF, p. 437
Moyen évoqué pour la première fois en cassation 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Moyen invoquant à la fois l'insuffisance de motif et le défaut de réponse à conclusions 68
Arrêt N°021/CJ-DF, p. 68
Moyen invoqué pour la première fois en cassation 89
Arrêt N°24/CJ-DF, p. 89
Moyen nouveau 10, 142
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10
Arrêt N°042/CJ-DF, p. 142
Moyen tiré de l'infra ou l'ultra petita 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Moyen tiré de la violation de la loi 325
Arrêt N°105/CJ-DF, p. 325

Moyen tiré du défaut de réponse à conclusion
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Moyen tiré du défaut de réponse à conclusions 382
Moyens .10, 22, 34, 40, 45, 50, 56, 111, 129, 208, 215, 221, 227, 271, 272, 358, 376, 397
Moyens de cassation 10, 22, 34, 40, 45, 50, 56, 111, 129, 208, 215, 221, 227, 271, 272, 358, 376
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Arrêt N°010/CJ-DF, p. 34
Arrêt N°013/CJ-DF, p. 40
Arrêt N°014/CJ-DF, p. 45
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Arrêt N°116/CJ-DF, p. 358
Arrêt N°120/CJ-DF, p. 376
Arrêt N°16/CJ-DF, p. 50
Arrêt N°17/CJ-DF, p. 56
Arrêt N°27/CJ-DF, p. 111
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Moyens non débattus devant le juge d'appel 397
Arrêt N°124/CJ-DF, p. 397
Moyens présentant plus d'un cas d'ouverture à cassation 376
Arrêt N°120/CJ-DF, p. 376

N

N°46/CJ-DF 151
Non application immédiate de l'article 4 de la loi n°2020-08 50
Arrêt N°16/CJ-DF, p. 50
Non application immédiate des articles 4 et 16 de la loi n°2020-08 124, 129
Arrêt N°034/CJ-DF, p. 124
Non application immédiate des articles 4 et 16 de la loi n°2020-08 du 03 avril 2020 portant modernisation de la justice 129
Non communication de dossier au ministère public 89
Arrêt N°24/CJ-DF, p. 89
Non indication du texte dont violation est alléguée 178
Non indication du texte dont violation est alléguée (Oui)
Arrêt N°51/CJ-DF, p. 178

Non liquidation de la succession 10
Arrêt N°02/CJ-DF, p..... 10
Non précision de l'écrit dénaturé 34
Arrêt N°010/CJ-DF, p..... 34
Non production de mémoire ampliatif 401, 405, 408
Arrêt N°022/CJ-DF, p..... 401
Arrêt N°44/CJ-DF, p..... 405
Nouvelle loi de procédure
Arrêt N°87/CJ-DF, p..... 267
Nullité de la vente 382
Arrêt N°121/CJ-DF, p..... 382

O

Objet du litige 158
Arrêt N°48/CJ-DF, p..... 158
Occupation paisible, notoire et sans équivoque 146
Arrêt N°043/CJ-DF, p..... 146

P

Partage successoral 10
Arrêt N°02/CJ-DF, p..... 10
Partie appelée et suffisamment mise en état d'être entendue 313
Arrêt N°100/CJ-DF, p..... 313
Partie au procès..... 467
Partie au procès (Non)
Arrêt N°113/CJ-DF, p..... 467
Parties mises à même de présenter leurs moyens 56
Arrêt N°17/CJ-DF, p..... 56
pourvoi en cassation ... 11, 12, 13, 22, 23, 30, 31, 34, 35, 40, 41, 45, 46, 48, 50, 51, 56, 57, 63, 64, 68, 69, 76, 77, 78, 89, 90, 95, 96, 111, 112, 118, 119, 124, 125, 127, 129, 130, 131, 134, 135, 137, 138, 142, 143, 146, 147, 151, 152, 158, 159, 166, 167, 171, 172, 173, 179,185, 186, 194, 195, 201, 202, 208, 209, 215, 216, 218, 221, 222, 228, 239, 240, 245, 246, 252, 253, 257, 258, 262, 263, 267, 268, 269, 275, 276, 282, 283, 287, 288, 292, 293, 297, 298, 299, 303, 304, 308, 309, 313, 314, 319, 320, 325, 326, 331, 332, 336, 337, 343, 344, 350, 352, 358, 359, 364, 365, 371, 372, 376, 377, 382, 383, 390, 391, 397, 398, 401, 402, 405, 406, 408, 409, 411, 412, 414, 415, 417, 418, 420, 421, 425, 426, 431,

432, 437, 438, 439, 444, 445, 449, 450, 455, 456, 460, 461, 462, 463, 464, 467, 468, 469
Pourvoi en cassation 10, 22, 30, 34, 40, 45, 50, 56, 111, 124, 129, 142, 146, 201, 221, 252, 257, 275, 319, 325, 336, 350, 364, 382, 411, 414, 417
Arrêt N°009/CJ-DF, p. 30
Arrêt N°010/CJ-DF, p. 34
Arrêt N°013/CJ-DF, p. 40
Arrêt N°014/CJ-DF, p. 45
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10
Arrêt N°034/CJ-DF, p. 124
Arrêt N°042/CJ-DF, p. 142
Arrêt N°043/CJ-DF, p. 146
Arrêt N°067/CJ-DF, p. 414
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Arrêt N°101/CJ-DF, p. 319
Arrêt N°105/CJ-DF, p. 325
Arrêt N°108/CJ-DF, p. 336
Arrêt N°112/CJ-DF, p. 350
Arrêt N°117/CJ-DF, p. 364
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Arrêt N°16/CJ-DF, p. 50
Arrêt N°17/CJ-DF, p. 56
Arrêt N°18/CJ-DF, p. 411
Arrêt N°27/CJ-DF, p. 111
Arrêt N°56/CJ-DF, p. 201
Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Arrêt N°77/CJ-DF, p. 417
Arrêt N°78/CJ-DF, p. 252
Arrêt N°83/CJ-DF, p. 257
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275
Pourvoi tardif 460, 463
Arrêt N°062/CJ-DF, p. 463
Arrêt N°39/CJ-DF, p. 460
Pouvoir discrétionnaire d'appréciation du juge 325
Arrêt N°105/CJ-DF, p. 325
Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond 336
Arrêt N°108/CJ-DF, p. 336
Pouvoir souverain des juges du fond 215, 221
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215

Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Pouvoir souverain du juge du fond 22
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Précision limitrophes immeuble litigieux 382
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Prescription de dix (10) ans 282
Arrêt N°90/CJ-DF, p. 282
Prescription extinctive 245, 313, 331
Arrêt N°76/CJ-DF, p. 245
Prescription extinctive (10 ans)
Arrêt N°100/CJ-DF, p. 313
Preuve de l'élevation de la contestation devant la juridiction compétente et dans le délai légal 194
Arrêt N°54/CJ-DF, p. 194
Preuves 208
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Procédure
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Arrêt N°120/CJ-DF, p. 376
Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Procédure civile 10, 45, 63, 68, 89, 142, 208, 215, 227, 245, 262, 382, 411, 414, 417, 420, 460, 463
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Arrêt N°014/CJ-DF, p. 45
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10
Arrêt N°020/CJ-DF, p. 63
Arrêt N°021/CJ-DF, p. 68
Arrêt N°042/CJ-DF, p. 142
Arrêt N°062/CJ-DF, p. 463
Arrêt N°067/CJ-DF, p. 414
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Arrêt N°18/CJ-DF, p. 411
Arrêt N°24/CJ-DF, p. 89
Arrêt N°39/CJ-DF, p. 460
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Arrêt N°76/CJ-DF, p. 245
Arrêt N°77/CJ-DF, p. 417
Arrêt N°84/CJ-DF, p. 262

Q

Qualité et intérêt à agir au nom des frères germains décédés..... 382
Arrêt N°121/CJ-DF, p..... 382

R

Recevabilité de l'intervention volontaire
Arrêt N°70/CJ-DF, p..... 208
Recours en interprétation 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p..... 75
Réexamen des éléments de fait et de preuve 343
Arrêt N°110/CJ-DF, p..... 343
Réexamen des faits souverainement appréciés par les juges du fond .. 185, 331
Arrêt N°107/CJ-DF, p..... 331
Réexamen des faits souverainement appréciés par les juges du fond (Oui)
Arrêt N°052/CJ-DF, p..... 185
Rejet....10, 22, 40, 45, 50, 56, 63, 75, 89, 95, 111, 118, 124, 129, 137, 146, 171, 194, 201, 208, 215, 221, 245, 257, 262, 267, 275, 282, 287, 308, 313, 325, 336, 350, 358, 364, 371, 382
Arrêt N°023/CJ-DF, p..... 75
Arrêt N°041/CJ-DF, p..... 137
Arrêt N°07/CJ-DF, p..... 22
Arrêt N°100/CJ-DF, p..... 313
Arrêt N°118/CJ-DF, p..... 371
Arrêt N°121/CJ-DF, p..... 382
Arrêt N°26/CJ-DF, p..... 95
Arrêt N°28/CJ-DF, p..... 118
Arrêt N°50/CJ-DF, p..... 171
Arrêt N°54/CJ-DF, p..... 194
Arrêt N°56/CJ-DF, p..... 201
Arrêt N°70/CJ-DF, p..... 208
Arrêt N°76/CJ-DF, p..... 245
Arrêt N°87/CJ-DF, p..... 267
Arrêt N°88/CJ-DF, p..... 275
Arrêt N°90/CJ-DF, p..... 282
Arrêt N°92/CJ-DF, p..... 287
Arrêt N°99/CJ-DF, p..... 308
Rejet (Oui)

Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Arrêt N°013/CJ-DF, p..... 40
Arrêt N°014/CJ-DF, p..... 45
Arrêt N°02/CJ-DF, p..... 10
Arrêt N°020/CJ-DF, p..... 63
Arrêt N°034/CJ-DF, p..... 124
Arrêt N°043/CJ-DF, p..... 146
Arrêt N°07/CJ-DF, p..... 22
Arrêt N°105/CJ-DF, p..... 325
Arrêt N°108/CJ-DF, p..... 336
Arrêt N°112/CJ-DF, p..... 350
Arrêt N°116/CJ-DF, p..... 358
Arrêt N°117/CJ-DF, p..... 364
Arrêt N°16/CJ-DF, p..... 50
Arrêt N°17/CJ-DF, p..... 56
Arrêt N°24/CJ-DF, p..... 89
Arrêt N°27/CJ-DF, p..... 111
Arrêt N°73/CJ-DF, p..... 221
Arrêt N°83/CJ-DF, p..... 257
Arrêt N°84/CJ-DF, p..... 262
Religion des juges du fond
Arrêt N°70/CJ-DF, p..... 208
Remise en discussion de faits souverainement appréciés par les juges du fond 262
Arrêt N°84/CJ-DF, p..... 262
Remise en discussion des preuves souverainement appréciées par les juges du fond 257
Remise en discussion des preuves souverainement appréciées par les juges du fond (Oui)
Arrêt N°83/CJ-DF, p..... 257
Renvoi à un jugement précédent ayant statué sur le moyen soulevé..... 178
Renvoi à un jugement précédent ayant statué sur le moyen soulevé (Oui)
Arrêt N°51/CJ-DF, p..... 178
Réponse aux conclusions y relatives (Oui) 118
Arrêt N°28/CJ-DF, p..... 118
Restitution aux faits de leur qualification exacte..... 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p..... 75
Rétablissement impartial d’une situation irrégulière 358
Arrêt N°116/CJ-DF, p..... 358

S

Simple mention que la parole a été donnée à l'intimé 431
Arrêt N°80/CJ-DF, p. 431
Succession 382
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382

T

Témoignages et autres éléments de fait 336
Arrêt N°108/CJ-DF, p. 336
Titre foncier 10, 89, 227
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Titre foncier de l'Etat 89
Arrêt N°24/CJ-DF, p. 89
Transport judiciaire
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208

V

Valeur probante de la convention de vente 146
Arrêt N°043/CJ-DF, p. 146
Validité (Oui)
Arrêt N°02/CJ-DF, p. 10
Validité (Oui). 10
Vente d'un bien indivis 137
Arrêt N°041/CJ-DF, p. 137
Vente immobilière 194, 364, 382
Arrêt N°117/CJ-DF, p. 364
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Vente parfaite
Arrêt N°50/CJ-DF, p. 171
Violation 17, 22, 34, 40, 63, 75, 89, 107, 111, 118, 137, 146, 151, 158, 166, 178, 181, 182, 183, 185, 194, 196, 198, 199, 201, 208, 215, 221, 227, 239, 257, 262, 267, 275, 282, 292, 297, 308, 313, 336, 343, 350, 358, 364, 376, 378, 379, 382, 390, 397, 420, 425, 431, 455, 457
Violation d'une disposition légale non applicable à la cause 336
Arrêt N°108/CJ-DF, p. 336

Violation de l'article 2262 du code civil 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Violation de l'article 377 du code foncier et domanial 308
Arrêt N°99/CJ-DF, p. 308
Violation de l'article 413 du code foncier et domanial 215
Arrêt N° 2021-13/CJ-DF, p. 215
Violation de l'article 526 alinéa 1er du code des procédures 75
Arrêt N°023/CJ-DF, p. 75
Violation de la loi 22, 40, 63, 89, 111, 118, 137, 146, 151, 158, 166, 178, 183, 185, 194, 201, 208, 221, 227, 239, 257, 262, 267, 275, 282, 292, 297, 313, 343, 350, 364, 382, 390, 397, 425
Arrêt N°008/CJ-DF, p. 425
Arrêt N°013/CJ-DF, p. 40
Arrêt N°020/CJ-DF, p. 63
Arrêt N°041/CJ-DF, p. 137
Arrêt N°07/CJ-DF, p. 22
Arrêt N°093/CJ-DF, p. 292
Arrêt N°100/CJ-DF, p. 313
Arrêt N°112/CJ-DF, p. 350
Arrêt N°121/CJ-DF, p. 382
Arrêt N°122/CJ-DF, p. 390
Arrêt N°124/CJ-DF, p. 397
Arrêt N°27/CJ-DF, p. 111
Arrêt N°46/CJ-DF, p. 151
Arrêt N°48/CJ-DF, p. 158
Arrêt N°56/CJ-DF, p. 201
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Arrêt N°73/CJ-DF, p. 221
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Arrêt N°88/CJ-DF, p. 275
Arrêt N°90/CJ-DF, p. 282
Arrêt N°95/CJ-DF, p. 297
Violation de la loi (article 409 du code foncier et domanial)
Arrêt N°70/CJ-DF, p. 208
Violation de la loi (méconnaissant de l'objet du litige)
Arrêt N°54/CJ-DF, p. 194
Violation de la loi (Non)
Arrêt N°052/CJ-DF, p. 185
Arrêt N°110/CJ-DF, p. 343
Arrêt N°28/CJ-DF, p. 118

Arrêt N°49/CJ-DF, p. 166
Arrêt N°51/CJ-DF, p. 178
Arrêt N°54/CJ-DF, p. 194
rrêt N°51/CJ-DF, p. 178
Violation de la loi par fausse application de l'article 375 du code foncier et domanial
Arrêt N°87/CJ-DF, p. 267
Violation de la loi par fausse qualification des faits 158
Violation de la loi par fausse qualification des faits (Non)
Arrêt N°48/CJ-DF, p. 158
Violation de la loi par mauvaise application 89, 239
Arrêt N°24/CJ-DF, p. 89
Arrêt N°75/CJ-DF, p. 239
Violation de la loi par refus d'application 89, 146, 239, 257, 262, 364
Arrêt N°043/CJ-DF, p. 146
Violation de la loi par refus d'application (Non)
Arrêt N°117/CJ-DF, p. 364
Arrêt N°83/CJ-DF, p. 257
Violation de la loi par refus d'application de la loi 89, 262
Arrêt N°24/CJ-DF, p. 89
Arrêt N°84/CJ-DF, p. 262
Violation de la loi par refus d'application de la règle de la prescription extinctive 239
Arrêt N°75/CJ-DF, p. 239
Violation de la loi relativement à la confirmation du droit de propriété (Non)
Arrêt N°112/CJ-DF, p. 350
Violation de la loi sur la prescription extinctive et acquisitive 350
Violation de la loi sur la prescription extinctive et acquisitive (Non)
Arrêt N°112/CJ-DF, p. 350
Violation des articles 931 du code civil, 843 et 846 du code des personnes et de la famille 34
Violation des articles 931 du code civil, 843 et 846 du code des personnes et de la famille (Non)
Arrêt N°010/CJ-DF, p. 34
Violation des règles de la preuve testimoniale 227
Arrêt N°74/CJ-DF, p. 227
Violation des règles de procédure relative à la chose jugée (Non
Arrêt N°51/CJ-DF, p. 178
Violation des règles de procédure relative à la chose jugée (Non) 178
Violation des règles relatives à la prescription en matière civile 178

Violation des règles relatives à la prescription en matière civile (Non)
Arrêt N°51/CJ-DF, p. 178
Violation du droit de propriété 376, 378
Arrêt N°120/CJ-DF, p. 376
Violation du droit successoral 455, 457
Arrêt N°114/CJ-DF, p. 455
Violation du principe d'égalité 158, 358
Arrêt N°116/CJ-DF, p. 358
Violation du principe d'égalité de traitement des parties au procès 158
Arrêt N°48/CJ-DF, p. 158
Violation du principe du contradictoire 107, 313, 420, 431
Arrêt N°100/CJ-DF, p. 313
Arrêt N°80/CJ-DF, p. 431

Table des matières

PREFACE IV

AVANT-PROPOS VII

SECTION N° 3 : SECTION DES AFFAIRES DE DROIT FONCIER 9

ARRÊTS DE REJET **10**

N°02/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2018-18/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 14 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : ANDRE TOUPE C/ MICHELINE TOUPE EPOUSE MENARD REPRESENTEE PAR HERMINE CHRISTELLE JOËLLE MENARD. 10

N°07/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-25/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 14 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : DIEUDONNE ALLADJODJO CONTRE ELIE SAGBONOUTIN SALANON. 22

N°009/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-106/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : SOCIETE ELITE GROUPE BTP SARL REPRESENTEE PAR CHARLES-LOUIS KOKOU TOKOGNON CONTRE MARTIN DESIRE ANIANOU. 30

N°010/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-114/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : SUCCESSION DE FEU BERNARD KPADJOUDA REPRESENTEE PAR ARSENE ET EUSTACHE KPADJOUDA CONTRE SOHODE CHRISTINE SOSSA EPOUSE KPADOJOUDA. 34

N°013/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-90/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : PIERRE KOUDOGBO CONTRE MARTIN DENIS AVODE. 40

N°014/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-129/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : MICHEL AZA CONTRE HERITIERS DE FEU HOUEDANOU AZA REPRESENTES PAR MAGLOIRE AZA HOUEDANOU. 45

N°16/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-27/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : COMLAN JEAN GANGNI CONTRE FRANCIS ROBERT DA SILVA. 50

N°17/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-119/CJ-DF DU GREFFE; ARRET DU 11 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : BARNABE NOUWAGBETO ET AUTRES CONTRE HERITIERS DE FEU THOMAS GUELLY REPRESENTES PAR CLEMENT GUELLY ET AUTRES..... 56

N°020/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-038/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : COMLAN TCHOHOUNTCHO ET COFFI KPOLIHOUE CONTRE DOSSOU ELIE COCOU. 63
N°021/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-057/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : PARFAIT W. KOUAKANOU REPRESENTE PAR FRANCOIS ABIOLA ET FATAÏ BISSIRIOU, EDOUARD TAKPITI HOUNGBEDJI, ROGER AGBADJE REPRESENTE PAR BIENVENU AGBADJE, APPOLINAIRE O. TOVIESSI REPRESENTE PAR MAHUTIN MIZIER TOVIESSI, DOHOU KOUAKANOU REPRESENTE PAR SYLVAIN KOUAKANOU ET BOURAÏMA BADAROU CONTRE LANIGNAN OGOUNCHOLA FACHINA, FFAFOUNMILAYO MONLEGBE, TEDE MONLEGBE ET IBINYINKA MONLEGBE. 68
N°023/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-034/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU YAOU VEDOFFI REPRESENTES PAR INNOCENT PADONOU YAOU BOKOSSA CONTRE HERITIERS DE FEU LEGUEDE HOUEDEDJIHOUE REPRESENTES PAR FRANCOIS LEGUEDE ET FAUSTIN LEGUEDE. 75
N°24/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-02/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 MARS 2022 ; AFFAIRE : SUCCESSION DE FEU VINCENT NOUHOUAYI REPRESENTEE PAR EMMANUEL NOUHOUAYI CONTRE SUCCESSION DE FEU EZOUN AKOKO REPRESENTEE PAR DAVID AKOKO HOUSSOU ET SUCCESSION DE FEU HOUEGNANOU REPRESENTEE PAR RIGOBERT HOUNSA. 89
N°26/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-56/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 MARS 2022 ; AFFAIRE : LEONARD ATINDEGLA HERITIERS DE FEU KAKPO SOSSA, HERITIERS DE FEU THOMAS AZANMASSOU, COMLANVI AMBROISE ANATO ET GILBERT ROMUALD ANATO CONTRE FLORENT GBETIE ET HERITIERS DE FEU CODJO TETEGBODOU REPRESENTES PAR MOÏSE TETEGBODOU. 95
N°27/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-72/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 MARS 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU NESTOR DJEHA REPRESENTES PAR EMILE DJEHA CONTRE ANTOINE GBEVOUN. 111
N°28/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-77/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 MARS 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU HOUNDJE FAH REPRESENTES PAR ROCK AGLOSSI FAH CONTRE FIDELE WANKPO. 118
N°034/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-078/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 MARS 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU GABRIEL ALEDJI REPRESENTES PAR MARIE ALEDJI AGBESSI CONTRE IAN PERRIN REPRESENTE PAR GERONIME PERRIN NEE QUENUM. 124

N°35/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-43/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 08 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : BERNARD MEDEWANOU ET BRUNO MEDEWANOU CONTRE ARMAND PADONOU. 129
N°040/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-87/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : KENNETH HERMAN WILSON, CHRISTIAN WILSON ET GILLES ADRIANO KPONTON CONTRE PATRICIA RODRIGUEZ ET ROBERT MONTCHO..... 134
N°041/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-103/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : ELIE ROMEO AGBOSSAGA REPRESENTANT LES HERITIERS DE FEUE KINTAN AZAGNANDJI CONTRE HERITIERS DE FEU PHILIPPE KINKPE REPRESENTES PAR ERIC A. KINKPE ET EUGENE ALONOMBA. 137
N°042/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-24/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : CYPRIEN TOLIDJI ET CESAR TOLIDJI CONTRE EUGENE GNANCADJA. 142
N°043/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-29/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : JULIEN TADEOU REPRESENTE PAR ALEXIS TADEOU CONTRE DIOCESE DE DASSA-ZOUME REPRESENTE PAR MATHIEU AMONLO. 146
N°46/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-107/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 06 MAI 2022 ; AFFAIRE : COLLECTIVITE ADJOVI HOUNWANOU REPRESENTE PAR DAH ADJOVI HOUNWANOU MAHINOU GUINHOUKOUNTO CONTRE HERITIERS DE FEU PIERRE EDJEKPAN REPRESENTES PAR GUERIN MATHIEU EDJEKPAN. 151
N°48/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-60/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 06 MAI 2022 ; AFFAIRE : COSSI CELESTIN AGBANGLANON CONTRE ANTOINE HOUNKPE. 158
N°49/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-94/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 10 JUIN 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU HOUSSOUGA OUSSA ET HERITIERS DE FEU DANIEL OUSSA REPRESENTES PAR CELESTIN OUSSA CONTRE THEOPHILE OUSSA. 166
N°50/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-99/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 10 JUIN 2022 ; AFFAIRE : GABIN LATOUNDE ARO CONTRE GANIOU LANIYAN REPRESENTANT L'ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT D'IFANGNI (ADELI). 171
N°51/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-45/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 10 JUIN 2022 ; AFFAIRE : ETIENNE NAMBOUA CONTRE IMOROU SOUROKOU REPRESENTE PAR YAYA SOUROKOU. 178
N°052/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-73/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 24 JUIN 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU ADIHOUNKALE AÏSSO ZANNOU DIT

MARCELLIN REPRESENTES PAR CLAUDE THEODORE AÏSSO CONTRE JUSTIN FRANCOIS AMOUSSOU. 185
N°54/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-11/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 08 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : SUCCESSION DAMA OROU GOURA REPRESENTEE PAR IBRAHIM OROU GOURA CONTRE ALPHONSE PASCAL WOROU. 194
N°56/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-68/CJ-DF GREFFE ; ARRET DU 08 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : MATHIEU ACCALOGOUN CONTRE ANTOINE ALABI GBEGAN. 201
N°70/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-116/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU BRUNO SOGNON REPRESENTES PAR THOMAS BECKET SOGNON CONTRE JACOB ALLOKPENOUDJI ET COLLECTIVITE YEHOUENOU AHITO REPRESENTEE PAR FELIX ADJOVI KAKPOTOGAN. 208
REPERTOIRE ; N° 2021-13/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : COLLECTIVITE SOTCHOUME REPRESENTEE PAR APPOLINAIRE SOTCHOUME CONTRE FAMILLE DJIKOLE REPRESENTEE PAR THEOPHILE KOUESSI DJIKOLE. 215
N°73/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-30/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU NATCHAGANDE AZOUASSI REPRESENTES PAR LOUIS AZOUASSI, MARTIN MARIUS JOHNSON ET LUC CAPO-CHICHI CONTRE CYRILLE GANGBE KAKPO. 221
N°74/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-36/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : ANTOINE ZOCLE CONTRE THOMAS YASSINGUEZO REPRESENTE PAR ELIE YASSINGUEZO. 227
N°75/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-48/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : IDRISSOU YAROU CONTRE GUERRA SOUADOGUI. 239
N°76/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-49/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : DANKORO DJIMAN SOULE CONTRE COLLECTIVITE YAROU KONGA REPRESENTE PAR ALASSANE BOUKARI KPEYEN-DOURO ET GOUNOU BOUKARI ET Collectivité BIO MASSO. 245
N°78/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-66/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : CHRISTIAN HOUEZE DJOSSA REPRESENTE PAR YECOUBOU HOUEZE CONTRE KENOU GAH REPRESENTE PAR SOULE GAH. 252
N°83/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-24/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : VLAVONOU SAGBO CONTRE GABRIEL MENOU ET JULES GANDONOU. 257
N°84/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-33/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : METONOU ASSOU REPRESENTE PAR KPOTOUFIN FRANCOIS ASSOU CONTRE VIHOUE ZEGUEDE REPRESENTE PAR VINCENT TCHEDE. 262

N°87/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-62/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : BERNARD AHOLOU KPOSSO CONTRE AMOUSSOU NICOLAS TCHOTCHOE, LOKOSSOU KEKE, HOUNSOU KEKE et BLAISE AGLOSSI. 267
N°88/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-96/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : LOUIS FATON CONTRE MOHAMED MOUSSA MIGAN. 275
N°90/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-10/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : CYRILLE KISSEGBE CONTRE HERITIERS DE FEU KOUTON VIANOU REPRESENTES PAR MAGLOIRE VIANOU. 282
N°92/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-90/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU AGUIAH SOSSOU AKE REPRESENTES PAR FATAÏ AKE CONTRE ANTOINE HOUNGA, PIERROT KISSEZOUNON, GRIFFIT ANOUMOU ET DIDIER DASSI. 287
N°093/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2019-42/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU SIMON DAVID GNANHOUI REPRESENTES PAR GEORGETTE DAVID GNANHOUI CONTRE HERITIERS DE FEU NORBERT DAVID GNANHOUI REPRESENTES PAR GABIN MESMIN DAVID. 292
N°95/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-66/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU FAUSTIN HOUENOU CONTRE FAUSTIN KIKI. 297
N°96/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2020-88/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : JUSTINE CHOGOLOU EPOUSE HOUESSOU CONTRE REMY ZOHINTO ET ASSIBA JEANNE ZINSOU REPRESENTEE PAR JEAN DEGUENON. 303
N°99/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-89/CJ-DF DU REPERTOIRE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU SENOU FRANCOIS KPATINVO REPRESENTES PAR DAMIEN AGOSSOU KPATINVO CONTRE HERITIERS DE FEU AKISSOE GBEWAKPONOU REPRESENTES PAR MATHIAS HOUESSOU ET DOGNI DAVID GBEWAKPONOU 308
N°100/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-119/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : PATRICE WILSON CONTRE JEROME ASSOGBA. 313
N°101/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2022-02/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2022 ; AFFAIRE : KOUASSI DOMINIQUE MISSIHOUN CONTRE FRANCOISE GNIMASSOUN LESSAN. 319
N°105/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-124/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : FATIMA BOURAÏMA CONTRE RACHAD LALEYE. 325
N°107/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-15/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : JOB KASSINWIN CONTRE ANTOINE KPANOU ET ROGER AKOKPONHOUE. 331

N°108/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2018-45/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : TOUSSAINT SANDJI REPRESENTE PAR PASCAL SANDJI CONTRE COFFI SOGBOCHI. 336
N°110/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-102/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : LOUIS OLOUOSSA CONTRE OSSENI MOUBACHIROU GOMINA. 343
N°112/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-01/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU CHARLES BEAHENOU REPRESENTES PAR HUBERT BEAHENOU ET DEUX (02) AUTRES CONTRE SUCCESSION DE FEU FELIX MEDARD BANKOLE ET AUTRES. 350
N°116/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-23/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : MARTHE KOHOUE EPOUSE BOKO CONTRE BAÏ GAMEFIO. 358
N°117/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-106/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : ARMEL CHRYSOSTOME CONTRE BERTIN ADOKOUE KPAKPO. 364
N°118/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-118/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : SYLVESTRE DJO ABOUTOU CONTRE HONVO TIKODE, MADELEINE ASSOGBA ET FELICITE ASSONGBA. 371
N°120/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2022-15/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : VALENTIN HOUGNON AHITONOU CONTRE COLLECTIVITE LANTEGNI AMAGBEGNON REPRESENTEE PAR KPODESSIN LANTEGNI. 376
N°121/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2019-37/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 23 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : DOSSOU KOUKOU CONTRE CATHERINE EYOU REPRESENTEE PAR CECILE AMEGNIGBE ET CHRISTOPHE HOUNLETE ET DEUX (02) AUTRES. 382
N°122/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-23/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 23 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : CHEDRAC ZANNOU ET AUTRES CONTRE COLLECTIVITE AKISSOE REPRESENTEE PAR PIERRE AKISSOE ET DEUX (02) AUTRES. 390
N°124/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-115/CJ-DF GREFFE ; ARRET DU 23 DECEMBRE 2023 ; AFFAIRE : JOHN ODJO REPRESENTE PAR GABRIEL ODJO CONTRE COLLECTIVITE AKPOLOU REPRESENTEE PAR CYRIAQUE AKPOLOU. . 397

ARRETS DE FORCLUSION 401

N°022/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-009/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : KOIKOU KPETCHE VIAVODE CONTRE SUCCESSION DE FEU MEVI HOUENOU REPRESENTEE PAR BENOÎT HOUENOU. 401
N°44/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2019-85/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 06 MAI 2022 ; AFFAIRE : JEAN KINDEKPO CONTRE SALIFOU SALEY ISSA REPRESENTE PAR MAMOUDOU YESSOUFOU, HERITIERS DE FEU JEAN GUALBERT REPRESENTES PAR BONITO SOUKPO, SOBEMAP ET AUTRES. 405
N°069/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2021-108/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : HERITIERS DE FEU ANTOINE HOUETO REPRESENTES PAR LUCIEN DOSSOU KIKI CONTRE PAUL AKODOTE. 408

ARRETS DE DECHEANCE 411
N°18/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-41/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 11 FEVRIER 2022 ; AFFAIRE : JEANNETTE ZINSOU CONTRE ENAGNON MARC SINGBO. 411
N°067/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2022-11/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : COLLECTIVITE BAMAGNAN REPRESENTEE PAR PIERRE BAMAGNAN CONTRE MARCEL ZABADA. 414
N°77/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2021-61/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 05 AOUT 2022 ; AFFAIRE : GABRIEL KOUYONOU, ALBERTINE, HOUNVI, CELESTIN HOUNSOU ET HOUNKPE HOUNKPONOU CONTRE ANTOINE HOUNGA, HERITIERS DE FEU AUGUSTIN GBEDJI, LUCIEN YOVO, ANDRE HOUNDENOU, DANSOU MARIUS KIKI ET AUTRES. 417

CASSATION AVEC RENVOI 420
N°01/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 1985-02/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 14 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : KOUNAKOU TOZO CONTRE HOUETOGNON KITCHA. 420
N°008/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2018-38/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 28 JANVIER 2022 ; AFFAIRE : BOURAÏMA AGASSIN ET JEAN KOUIN CONTRE AHIKPON DJOGBENON AYIBETO ET NORBERT GUEKPON. 425
N°80/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-123/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : COLLECTIVITE AHOUANGBATO HOUNSOU REPRESENTEE PAR KOUASSI SIMON HOUNSA CONTRE COLLECTIVITE SANGRONIO REPRESENTEE PAR PAUL SANGRONIO. 431
N°81/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2019-53/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 26 AOUT 2022 ; AFFAIRE : FAMILLE ADAGOUN ODO TCHIBOZO REPRESENTEE PAR

ELISABETH TCHIBOZO ET BABADJIDE ERIC ADAGOUN CONTRE INNOCENT TCHIBOZO ATINHOUNTO ET RAPHAËL TCHIBOZO ATINHOUNTO. 437
N°109/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-54/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : ALANHETON AHOLOUKPE CONTRE HERITIERS DE FEU TCHEMAGNIHODE GOUTON REPRESENTES PAR YELOGBO GOUTON. 444
N°111/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-115/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 25 NOVEMBRE 2022 ; AFFAIRE : GBENATO SYLVIE HAZOUME ET BARTHELEMY MIFLINSO ET AUTRES CONTRE HERITIERS DE FEU MIFLINSO HAZOUME REPRESENTES PAR ALBERT DENAKPO HAZOUME. 449
N°114/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2019-71/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : ATCHAMOU BERNARD FALOLA REPRESENTE PAR OKE AKANDE FALOLA CONTRE HERITIERS DE FEU ILLOUSSA REPRESENTES PAR DIDIER ADJIGBOLA. 455

ARRETS D'IRRECEVABILITE 460

N°39/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N° 2022-06/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 08 AVRIL 2022 ; AFFAIRE : BOURAÏMA AMADOU BOUSSARI CONTRE DAOUD OUSMANE. 460
N°062/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2020-121/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 22 JUILLET 2022 ; AFFAIRE : YETONWA SERAPHIN AHOGA CONTRE HERITIERS DE FEU MICHEL PADONOU HONDJENOU, COLLECTIVITE ADOME SEKPE REPRESENTEE PAR ADJIKPE AVIAGLO ET HERITIERS DE FEU ZINSOU FAGLA GOUGBONOU..... 463
N°113/CJ-DF DU REPERTOIRE ; N°2019-016/CJ-DF DU GREFFE ; ARRET DU 09 DECEMBRE 2022 ; AFFAIRE : KITI MICHEL AGOSSOU HOUSSOU CONTRE EGLISE PROTESTANTE DE TCHANKPAME REPRESENTEE PAR ELIEZER BOCO ; SOCOGIM ; IGN ET PREFET DE L'ATLANTIQUE. 467