

N°050/CJ-DF du répertoire
N° 2024-161/CJ-DF du greffe
Arrêt du 14 février 2025

Affaire :

Jacqueline Eunice HOUNTONDI
rep/ Zacharie HOUNTONDI
(SCPA B & B Conseils et Associés)

C/

Collectivité Alihonou HOUNSOUNOU
NOUTAI
(Me Narcisse Raymond ADJAI)

REPUBLIQUE DU BENIN
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS
COUR SUPREME
CHAMBRE JUDICIAIRE
(Droit foncier)

La Cour,

Vu l'acte n° 191/23 du 29 novembre 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel la société civile professionnelle d'avocats (SCPA) B & B Conseils et Associés, conseil de Jacqueline Eunice HOUNTONDI représentée par Zacharie HOUNTONDI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°173/1CH.DPF-23 rendu le 10 octobre 2023 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°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 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;

Le conseiller **Olatoundji Badirou LAWANI** entendu en son rapport et l'avocat général **Jacques HOUNSOU** en ses conclusions à l'audience publique du vendredi quatorze février deux mille vingt-cinq ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n° 191/23 du 29 novembre 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, la société civile professionnelle d'avocats (SCPA) B & B Conseils et Associés, conseil de Jacqueline Eunice HOUNTONDI représentée par Zacharie HOUNTONDI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°173/1CH.DPF-23 rendu le 10 octobre 2023 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 2150/GCS du 24 avril 2024 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 8 alinéa 1^{er}, 14 alinéas 1 et 2 et 15 de la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

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, sans réaction de leur 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 du 15 avril 2019, Jacqueline E. HOUNTONDJI a attiré Cyriaque AYEBOUA par devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou aux fins de confirmation de son droit de propriété sur la parcelle « j » du lot 3184-A du lotissement d'Agla Agongbomey sise dans le 13^e arrondissement de Cotonou, de superficie 02a 91ca ;

Que par jugement n°030/2021/3^{ème} CH.DPF rendu le 2 juillet 2021, la juridiction saisie, a rejeté sa demande ;

Que sur appel de Jacqueline Eunice HOUNTONDJI, la cour d'appel de Cotonou, a rendu le 10 octobre 2023, l'arrêt confirmatif n°173/1CH.DPF-23 ;

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 du principe de l'autorité de la chose jugée

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par mauvaise application des dispositions de l'article 1350 du code civil en ce que les juges d'appel n'ont pas démontré en quoi la parcelle litigieuse correspond à l'une des quarante-quatre (44) parcelles objets de l'arrêt n° 38/19 du 2 avril 2019 confirmatif du droit de propriété de la défenderesse au pourvoi ; que la conclusion de l'arrêt attaqué est en contradiction avec celle de l'arrêt du 2 avril 2019, alors que, selon le moyen, au sens des dispositions de l'article susvisé, les juges d'appel devaient respecter l'autorité de la chose jugée ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les juges d'appel ont justement relevé
« ... qu'il résulte de cet arrêt que toute personne qui prétend être propriétaire de l'une quelconque des quarante-quatre (44) parcelles dudit lot doit pouvoir l'acquérir auprès de la

succession de feu HOUNSOUNOU NOUTAI Alihonou ; ...que HOUNTONDDJI Jacqueline Eunice a acquis la parcelle « J » du lot 3184-A du lotissement d'Agla Agongbomey, dans le 13^{ème} arrondissement de Cotonou, d'une superficie de 02a 91ca, suivant convention de vente...de septembre 2015 auprès de SYMENOUE Emmanuel Christian, qui tient son droit de propriété de la mairie de Cotonou suivant arrêté municipal... du 02 mai 2014 ; ...il ressort de l'analyse des pièces du dossier que la mairie de Cotonou, bien qu'ayant été partie à une instance en cours devant la Cour d'appel de Cotonou, a procédé à la cession de ladite parcelle en 2015, bien avant la reddition de l'arrêt contradictoire n°038/19 rendu le 02 avril 2019 ; qu'en procédant ainsi, la commune de Cotonou a cédé un immeuble notamment la parcelle « J » du lot 3184-A du lotissement d'Agla Agongbomey, ... dont elle n'est pas le propriétaire, toute chose confirmée plus tard par ledit arrêt ;...que l'appelante, en soutenant que la parcelle objet du litige, ne figure pas au nombre des quarante-quatre (44) parcelles sur lesquelles l'arrêt ...n° 038/19 rendu le 02 avril 2019, a confirmé le droit de propriété de la succession de feu HOUNSOUNOU NOUTAI Alihonou, n'a pas rapporté la preuve de cette allégation... » ;

Qu'en l'état de ces énonciations et constatations, les juges d'appel ont exactement décidé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi par mauvaise interprétation de l'article 566 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par mauvaise interprétation des dispositions de l'article 566 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en ce que les juges d'appel ont fondé leur argument sur une ordonnance sur requête portant autorisation de vente d'immeuble successoral obtenue par la défenderesse au pourvoi sur les quarante-quatre (44) parcelles objet de l'arrêt n° 038/19 du 2 avril 2019 dont la parcelle litigieuse, alors que, selon le moyen, au sens des dispositions de l'article susvisé, le juge, saisi en procédure gracieuse sur

OM

Y

requête, a la faculté de modifier ou de rétracter son ordonnance, même si le juge du fond est saisi de l'affaire ; que cette ordonnance reste une décision provisoire susceptible de modification ou de rétractation ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que sous le couvert 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 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 ;

Dit que la consignation est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Jacqueline Eunice HOUNTONDI ;

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 à la chambre judiciaire,

PRESIDENT ;

Marie-José Nougbonon PATHINVO

et

Olatoundji Badirou LAWANI

CONSEILLERS ;

sm

2

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

Jacques HOUNSOU, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Mongadji Henri YAÏ,

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président,



Goudjo Georges TOUMATOU

Le rapporteur,



Olatoundji Badirou LAWANI

Le greffier.



Mongadji Henri YAÏ