

N° 021/CJ-DF du répertoire

N° 2020-92/CJ-DF du greffe

AFFAPP

Arrêt du 03 février 2023

Affaire :

Collectivité ZANNOU AVITY
Représentée par Joseph Salomé GBENOU
(*Me Alphonse ADANDEDJAN*)

C/

Les acquéreurs de parcelles de Mènontin
représentés par SOGBOSSI BOKO Pierre
et 80 autres
(*Me Nestor NINKO*)

REPUBLIQUE DU BENIN
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE JUDICIAIRE

(Droit foncier)

La Cour,

Vu l'acte n°28/20 du 06 février 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Alphonse ADANDEDJAN, conseil de la collectivité ZANNOU AVITY représentée par Joseph Salomé GBENOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°012/20 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°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 trois février deux-mil vingt-trois, le conseiller **Ismaël Anselme SANOUSSI** 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°28/20 du 06 février 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Alphonse ADANDEDJAN, conseil de la collectivité ZANNOU AVITY représentée par Joseph Salomé GBENOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°012/20 rendu le 07 janvier 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 1189/GCS du 12 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 1^{er} 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 4135/GCS du 08 juin 2021 du greffe de la Cour suprême reçue à son cabinet le 15 juin 2021, maître Nestor NINKO, 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 lettres numéros 8456 et 8457/GCS du 01 décembre 2021 du même greffe, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée respectivement à maître Nestor NINKO et à SOGBOSSI BOKO Pierre représentant les acquéreurs de parcelles de Ménontin aux mêmes fins, sans réaction de leur part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées à maître Alphonse ADANDEDJAN pour ses observations ;

Que maître Alphonse ADANDEDJAN 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 suivant procès-verbal de renseignement judiciaire n° 35 du 09 mars 1988 de la Brigade de Recherches, Antoine AGBOTOMEY a attrait Salomé GBENOU et Antoine KANTCHEMEY devant le tribunal de première instance de Cotonou statuant en matière civile de droit traditionnel (Biens) pour entre autres, confirmation de son droit de propriété sur un terrain sis à Kindonou à Cotonou et déguerpissement des occupants dudit terrain ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement contradictoire n°73/2CB/96 du 06 juin 1996 par lequel elle a, entre autres, constaté l'accord intervenu entre les parties aux termes duquel celles-ci s'engagent à :



- connaitre la configuration exacte du domaine discuté appartenant à la collectivité ZANNOU AVITY au quartier Mènontin ;

- prendre en compte tous les acquéreurs de la collectivité ZANNOU AVITY et ceux de AGBOTOMEY Antoine sur ledit domaine ;

- commettre un géomètre pour relever tous les numéros des états des lieux issus dudit domaine pour vérification éventuelle ;

- et homologuer ledit accord qui a force exécutoire d'un jugement définitif ;

Que contre ce jugement, par lettre du 26 juin 1997, SOGBOSSI BOKO Pierre, chef quartier de Mènontin/Kindonou à l'époque des faits et au nom de la population de Mènontin d'une part, et par suite, certains des occupants réunis au sein de l'Association de Développement de Kindonou représentés par SOFONNOU Cyriaque et HOUNKPATY Nestor d'autre part, ont déclaré relever appel dudit jugement sur le fondement des articles 25 et 44 du décret organique du 3 décembre 1931 au motif que ledit décret n'autorise pas la tierce opposition en matière traditionnelle alors que l'exécution de ce jugement leur cause préjudice ;

Qu'à la suite de ces appels, Antoine KANTCHEMEY a relevé appel tout comme d'autres personnes se sont portées intervenants volontaires ;

Que statuant sur le mérite desdits appels, la cour d'appel de Cotonou a rendu, le 07 janvier 2020, l'arrêt contradictoire n°012/20 qui a, entre autres, déclaré recevables aussi bien l'appel des acquéreurs de Mènontin introduit par SOGBOSSI BOKO Pierre et les conclusions d'appel de Antoine KANTCHEMEY, au fond, annulé le jugement querellé ; puis, évoquant et statuant à nouveau, rejeté le moyen tiré de la

prescription extinctive soulevé par les appelants, rejeté la demande de confirmation de droit de propriété de certains acquéreurs tout en confirmant celle d'autres ;

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

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, le défaut de base légale pour n'avoir pas précisé l'article du décret du 03 décembre 1931 qui a permis la recevabilité de l'appel interjeté par SOGBOSSI BOKO Pierre alors chef quartier de Ménontin au moment des faits, agissant au nom et pour le compte de la population de Ménontin, cependant dépourvue de personnalité juridique pour n'avoir pas accompli les formalités administratives d'inscription avec publication au journal officiel, alors que, selon le moyen, l'article 13 alinéa 1^{er} de la loi n° 2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose « *Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables* » ;

Que toutes les fois que la décision des juges du fond ne contient pas une règle de droit susceptible d'entraîner le contrôle de la haute Juridiction, cette décision encourt cassation pour défaut de base légale ;

Mais attendu que pour défendre personnellement ou par mandataire une cause dans laquelle deux ou plusieurs parties sont concernées, aucune disposition légale n'oblige celles-ci à se constituer en association avec l'accomplissement obligatoire des formalités administratives pour la défense de leurs intérêts devant les juridictions ;

Que la pratique consiste seulement, pour le mandataire de justifier d'un mandat l'autorisant à parler au nom et pour le compte des mandants ;

Qu'en visant le décret organique du 3 décembre 1931 alors en vigueur lors de la reddition de la décision querellée pour rejeter le moyen d'irrecevabilité de l'appel tiré du défaut de qualité des appelants, les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

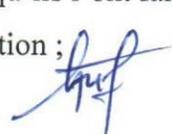
Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi
par refus d'application de la loi

Attendu qu'il est grief à l'arrêt attaqué de la violation la loi par refus d'application, en ce qu'il a attribué la propriété du vaste domaine de terre en cause aux acquéreurs de parcelles de Ménontin, sans tenir compte de la situation réelle dudit domaine et rejeté la demande d'expertise formulée par les parties en motivant entre autres ainsi : « (...) *qu'en l'espèce, la cour dispose les éléments nécessaires pour trancher le litige ; qu'une mesure d'expertise apparaît superfétatoire* », alors que, selon le moyen, les articles 224, 225 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes et 409 du code foncier et domanial disposent respectivement : « *les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible* », « *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* » et « *en vue de la manifestation de la vérité, le juge peut, d'office ou à la demande de l'une des parties, en tout état de cause, ordonner toutes mesures d'instructions légalement admissibles* » ;

Qu'en l'espèce, les juges d'appel n'ont pas cru devoir procéder à l'expertise judiciaire avant de rendre leur décision malgré les demandes insistantes des demandeurs au pourvoi et faisant prévaloir les déclarations des parties ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel ont violé la loi par refus d'application ;



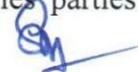
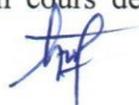
 

Mais attendu que le juge n'est pas tenu d'ordonner une expertise dès lors que les constatations, les déclarations et les pièces du dossier judiciaire suffisent à éclairer sa religion ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

**Sur le troisième moyen tiré de la violation de la loi
par fausse qualification des faits**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par fausse qualification des faits en ce que les juges d'appel, en déclarant recevable l'appel de KANTCHEME Antoine ont indiqué : « ...qu'une partie ne peut faire appel que si le jugement retient une solution qui lui fait grief ; qu'en l'espèce, le jugement n'apporte pas de solution au litige soumis à la juridiction au point où Antoine KANTCHEMEY sente la nécessité d'en relever appel », alors que, selon le moyen, l'article 549 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes prévoit que « le jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal, ou celui qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout incident a, dès son prononcé, l'autorité de chose jugée relativement à la contestation qu'il tranche » et qu'il résulte des dispositions de l'article 469 du même code « ...en dehors des cas où cet effet résulte du jugement, l'instance s'éteint accessoirement à l'action par l'effet de transaction (...). L'extinction est constatée par une décision de dessaisissement » ; qu'il s'ensuit que la décision de justice qui constate une transaction entre les parties jouit de l'autorité de la chose jugée et opère dessaisissement du juge ; qu'ainsi, contre les décisions bénéficiant de l'autorité de la chose jugée, les voies de recours appropriées doivent être exercées dans le délai prévu par la loi ; qu'en l'espèce, la cause avait opposé en première instance AGBOTOMEY Antoine en qualité de demandeur à GBENOU Salomé et KANTCHEMEY Antoine en qualité de défendeurs ; que le premier juge énonçait dans le jugement n°73/2CB/96 du 06 juin 1996, « attendu qu'en cours de procès, les parties se sont



entendues et ont rédigé un procès-verbal dit de "réconciliation" mettant fin à leur différend, procès-verbal que les parties demandent au tribunal d'homologuer » ; qu'il en ressort clairement que le premier juge a, par décision définitive, constaté la transaction intervenue entre les parties ; que KANTCHEMEY Antoine n'a pas relevé appel de ce jugement dans le délai légal ; que c'est à tort que, pour déclarer recevable l'appel de KANTCHEMEY Antoine alors intervenu hors délai, les juges d'appel ont estimé que le jugement n'a pas apporté de solution au litige soumis au premier juge ;

Qu'en se déterminant ainsi qu'ils l'ont fait, leur arrêt recèle indiscutablement un vice de violation de la loi par fausse qualification des faits et encourt cassation de ce chef ;

Attendu en effet que le délai d'appel contre un jugement contradictoire s'ouvre aux parties à compter de son prononcé ;

Que le jugement n°73/2CB/96 du 06 juin 1996 assorti d'ordonnance d'exécution n°46/97 du 07 mai 1997 a été rendu contradictoirement entre AGBOTOMEY Antoine, demandeur devant le premier juge et GBENOU Salomé et KANTCHEMEY Antoine, défendeurs devant ledit juge ;

Qu'aux termes du décret organique du 3 décembre 1931, le délai d'appel est d'un (01) mois ;

Qu'en déclarant recevable l'appel formé le 26 juillet 1997 par KANTCHEMEY Antoine contre le jugement sus indiqué, les juges d'appel ont méconnu la loi ;

Que le moyen est fondé ;

Qu'il y a lieu de casser et d'annuler l'arrêt 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°012/20 rendu le 07 janvier 2020 par la cour d'appel de Cotonou statuant en matière de droit de propriété foncière ;

Renvoie la cause et les parties devant la même cour d'appel autrement composée ;

Ordonne la restitution de la consignation faite à la collectivité ZANNOU AVITY ;

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 :

André Vignon SAGBO, Président,

PRESIDENT ;

Ismaël A. SANOUSI

Et

O. Badirou LAWANI

CONSEILLERS ;

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

Arsène DADJO, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

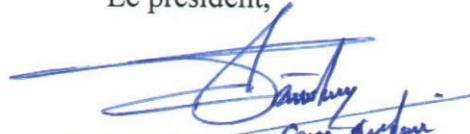
Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE,



GREFFIER ;

Et ont signé

Le président,



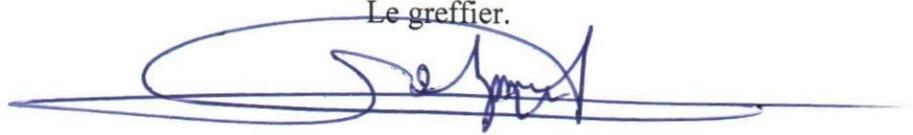
André Vignon SAGBO

Le rapporteur,



Ismaël A. SANOUSSI

Le greffier.



Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE