

N° 0161/CJ-DF du répertoire
N° 2021-035/CJ-DF du greffe
Arrêt du 10 novembre 2023

Affaire :

Jérémie GNITE
(M^e Emmanuel Pierre MEHOUE)

C /

- Atchansoussi NOUMONDAN
- Odette NOUMONDAN
- Pierrette NOUMONDAN
- Basile ESSOU
(M^e Bonaventure ESSOU)

ADJOL

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

LA COUR,

Vu Attendu que suivant l'acte n°2019-013 du 13 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel Jérémie GNITE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 2019-014/CPF/CA-AB rendu le même jour 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-neuf septembre deux-mil vingt-trois, le conseiller **Goudjo Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï l'avocat général **Hubert Arsène DADJO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°2019-013 du 13 novembre 2019 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, Jérémie GNITE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 2019-014/CPF/CA-AB rendu le même jour par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 1877/GCS du 12 mars 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, 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 1^{er} 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 ont été produits ;

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



Que maître Emmanuel Pierre MEHOUE, conseil du demandeur au pourvoi a produit ses observations ;

Que le dossier est en état ;

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 et les pièces du dossier, que par requête en date à Lokossa du 28 août 2000, Jérémie GNITE a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Lokossa d'une action en confirmation de son droit de propriété sur une parcelle de terrain sise à Kindji dans la commune d'Athiémè contre Atchansoussi NOUMONDAN, Odette Manonwodomè NOUMONDAN, Pierrette NOUMONDAN et Basile ESSOU ;

Que par jugement numéro 818/03 rendu le 18 décembre 2003, la juridiction saisie a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Atchansoussi NOUMONDAN, Odette Manonwodomè NOUMONDAN et Pierrette NOUMONDAN sur la parcelle litigieuse ;

Que sur appel de Jérémie GNITE, la cour d'appel d'Abomey a rendu, le 13 novembre 2019, l'arrêt confirmatif n°2019-014/CPF/CA-AB ;

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



DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la violation des dispositions des articles 1583, 1134 et 1226 du code civil

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 1583, 1134 et 1226 du code civil en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement entrepris aux motifs que « *la propriété de la chose vendue est effectivement acquise à l'acheteur lorsque ce dernier a totalement payé le prix. Le non-respect de l'engagement de payer le solde est assimilable à une faute autorisant les parties à revendre l'immeuble. Au-delà de ce délai, on ne saurait empêcher le propriétaire du bien vendu, mais dont l'acheteur n'a pas daigné faire diligence pour solder le compte d'en disposer à nouveau* », alors que, selon le moyen unique, conformément aux dispositions de l'article 1583 du code civil, la vente est parfaite lorsque les parties se sont accordées sur la chose et le prix de sorte que toute résolution unilatérale doit obéir aux conditions légales prévues à l'article 1226 du même code à savoir la mise en demeure préalable ;

Qu'il ne peut pas être reproché au demandeur au pourvoi le défaut d'exécution de son obligation de payer le solde en raison de l'indisponibilité dans laquelle tombait la parcelle litigieuse dont la propriété était déférée devant le tribunal de première instance de Lokossa ;

Que les défendeurs au pourvoi devaient être convaincus du caractère parfait de la vente et ne pouvaient, sans violer l'effet obligatoire des conventions prévu par les articles 1134 et 1226 du code civil, revendre la même sans résolution préalable du contrat ;



Qu'en jugeant que le non-respect de l'engagement de payer le solde est assimilable à une faute autorisant les parties à revendre l'immeuble sans rechercher si l'inexécution alléguée est avérée ou résultait d'une cause légale, telle que c'est le cas en l'espèce, les juges d'appel ont manqué de donner une base légale à leur décision ;

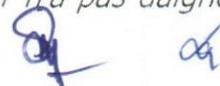
Attendu que réagissant aux conclusions du procureur général, le demandeur au pourvoi fait observer que le moyen unique n'est fondé que sur la violation de la loi et qu'il existe un lien entre les trois textes évoqués ;

Attendu en effet qu'aux termes des dépositions de l'article 1583 du code civil « *Elle (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 la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* » ;

Que pour confirmer le jugement entrepris, les juges d'appel ont énoncé « *...que malgré que cette disposition ait prévu la parfaite formation du contrat de vente entre le vendeur et l'acheteur, la propriété est de la chose vendue n'est effectivement acquise à l'acheteur que lorsque ce dernier a totalement payé le prix ; ... qu'entre le versement d'un premier acompte et le versement du solde, il doit s'écouler un délai raisonnable durant lequel le débiteur doit tout mettre en œuvre pour finir la somme qu'il devait ;*

Le non-respect de l'engagement de payer le solde est assimilable à une faute autorisant les parties à revendre l'immeuble ;

Qu'au-delà de ce délai, on ne saurait empêcher le propriétaire du bien vendu mais dont l'acheteur n'a pas daigné



faire diligence pour solder le compte d'en disposer à nouveau. » ;

Qu'en statuant ainsi alors que la résolution des contrats synallagmatiques doit être demandée en justice, et que la vente ne comportait pas de clause résolutoire, les juges d'appel ont violé la loi ;

Que le moyen est fondé ;

Qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Au fond, casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt n°2019-014 rendu le 13 novembre 2019 par la cour d'appel d'Abomey ;

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

Ordonne la restitution de la consignation à Jérémie GNITE ;

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 :

Vignon André SAGBO, conseiller à la chambre judiciaire,

PRESIDENT ;

Goudjo Georges TOUMATOU

Et

Gervais DEGUENON

CONSEILLERS ;

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

Hubert Arsène DADJO, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Oussou Léonce ADJADO, officier de justice,

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le Président,



Vignon André SAGBO

Le Rapporteur,



Goudjo Georges TOUMATOU

Le Greffier,



Oussou Léonce ADJADO