

N° 07/CJ-DF du répertoire
N° 2021-25/CJ-DF du greffe
Arrêt du 14 janvier 2022

YAT

Affaire :

Dieudonné ALLADJODJO
(*Me Issiaka MOUSTAFA*)

C/

Elie SAGBONOUTIN SALANON
(*Me Filbert BEHANZIN*)

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

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 ;

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



Où 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 1^{er} 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°001/1^{er} 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°001/1^{ère} 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 déniaient 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'infirmité 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 YAI, greffier,

GREFFIER ;

Et ont signé

Le président,

Le rapporteur,



Sourou Innocent AVOGNON Michèle CARRENA ADOSSOU

Le greffier.



Mongadji Henri YAI