

N° 004/CJ-DF du répertoire

N° 2020-122/CJ-DF du greffe

AFFAPP

Arrêt du 06 janvier 2023

Affaire :

-Héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO
représentés par Roland BOSSOUNOUVO

-Hoirs Gbessoé AÏKPA représentés par
Firmin AÏKPA

(Me Victorien FADE et Alphonse ADANDEDJAN)

C/

-Pascal AHOUANDJINOÛ et autres

(Cabinet des frères DOSSOU)

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE JUDICIAIRE

(Droit foncier)

La Cour,

Vu l'acte n°105/20 du 21 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Victorien FADE, conseil de la hoirie Gbessoé AÏKPA représentée par Firmin AÏKPA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°111/20 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°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 ;

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

Où l'avocat général **Mardochée KILANYOSSI** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°105/20 du 21 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Victorien FADE, conseil de la hoirie Gbessoé AÏKPA représentée par Firmin AÏKPA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°111/20 rendu le 11 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par acte n°120/20 du 11 septembre 2020 du même greffe, maître Alphonse ADANDEDJAN, conseil des héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Que par lettres numéros 0579 et 0580/GCS du 22 janvier 2021 du greffe de la Cour suprême, les conseils des demandeurs au pourvoi 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 1^{er} 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 ont été 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 les présents pourvois ont été élevés 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 par requête en date à Cotonou du 09 mars 1998, les héritiers de feu Félix

BOSSOUNOUVO représentés par Roland BOSSOUNOUVO ont saisi le tribunal de première instance de première classe de Cotonou statuant en matière traditionnelle des biens, d'une action en revendication de droit de propriété sur un domaine situé à Agla Akplomey contre Pascal AHOUCANDJINOU ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement n°069/1CB/05 du 20 octobre 2005 par lequel, elle a entre autres, confirmé le droit de propriété de Gbéssoé AÏKPA, Hounyè Houtin ZINSOU, TCHAKPASSOU, Pascal AHOUCANDJINOU, Alphonse GBAGUIDI, Frédéric HOUNZANGBE et Alidou GARBA et autres acquéreurs sur les parcelles litigieuses relevées à l'état des lieux sous les numéros : 1184 G, 1182 G, 1180 G, 1301 G, 1179 G, 1177 G, 1178 G, 1176 G, 1175 G, 1174 G, 1173 G, 1149 G, 1150 G, 1151 G, 1172 G, 1147 G, 1146 G, 1142 G, 1143 G, 1144 G, 1145 G ;

Que sur appel de Roland BOSSOUNOUVO, Firmin AÏKPA, des héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO et ceux de feu AÏKPA Gbéssoé, la cour d'appel de Cotonou a rendu le 11 août 2020 l'arrêt confirmatif n°111/20 ;

Que c'est cet arrêt qui est l'objet des présents pourvois ;

DISCUSSION

Moyens de cassation de maître Alphonse

ADANDEDJAN

Sur le premier 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 du fond n'ont pas précisé le fondement légal qui sous-tend le rejet des titres présumptifs de propriété produits par les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO, alors que, selon le moyen, aux termes des dispositions de l'article 13 alinéa 1^{er} 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 ...* » ;

Qu'en l'espèce, les juges du fond se sont contentés des discordances relevées sur les deux conventions pour rendre leur décision sans aucune mesure d'instruction ; que dans le droit positif

béninois, aucune loi ne permet à un juge d'écarter d'office des débats, des pièces produites par un plaideur sans avoir donné la possibilité à ce dernier d'avoir à dire s'il entend s'en prévaloir ou non ;

Qu'en statuant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel n'ont pas permis à la haute Juridiction d'exercer son contrôle sur la régularité de l'arrêt attaqué ;

Que leur décision encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les juges de la cour d'appel ont relevé que « pour justifier leur droit de propriété sur le domaine en cause, les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO ont produit devant le premier juge, deux conventions de vente en date du 22 mars 1978 ; qu'à l'analyse, on note que, bien que portant sur le même domaine et les mêmes parties, les limitrophes et les prix indiqués sur les deux conventions ne sont pas identiques ; qu'il existe une discordance entre les signatures des témoins qui sont d'ailleurs les mêmes sur les deux conventions ; que tous ces éléments constants du dossier et les variations constatées dans les déclarations faites à la barre, établissent une confusion manifeste sur les caractéristiques réelles du domaine dont la propriété est revendiquée par les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO et par conséquent rend imprécis l'objet du litige ; que c'est à bon droit que le premier juge a écarté des débats les deux conventions de vente, toutes deux en date du 22 mars 1978 ... » ;

Qu'en se déterminant ainsi qu'ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel ne sont pas reprochables du grief allégué ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation des droits de la défense

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé les droits de la défense en ce que les juges du fond ont écarté des débats les pièces produites par les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO sans avoir donné à ceux-ci la possibilité de défendre légitimement leurs pièces, alors que, selon le moyen, les actes sous seing privé ne

sont soumis à aucune autre condition de forme que la signature de ceux qui s'y obligent ; qu'il est également de principe en droit que ces actes font foi jusqu'à preuve du contraire ; qu'en l'espèce, aucune des parties n'a engagé une procédure de faux ni à titre incident, ni à titre principal contre les pièces produites par les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO ;

Que ni le premier juge, ni celui de la cour d'appel n'a engagé une procédure de vérification d'écriture telle que prévue par la loi avant d'écarter des débats lesdites pièces ; qu'ainsi, ils ont privé les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO de l'exercice de leur droit de défense ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que pour écarter les deux conventions des débats, les juges du fond ont relevé que : « ... *tous ces éléments constants du dossier et les variations faites à la barre établissent une confusion manifeste sur les caractéristiques réelles du domaine dont la propriété est revendiquée par les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO ...* » ;

Que le fait de relever des variations à la barre, dans les déclarations des demandeurs, prouve à suffire que les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO ont été mis à même de se prononcer sur les irrégularités relevées sur les pièces produites au soutien de leurs prétentions ;

Que l'arrêt attaqué n'est pas reprochable du grief de la violation des droits de la défense ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

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

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt entrepris la violation de la loi par refus d'application en ce que pour parvenir à la reddition de son jugement, le premier juge a, en violation des dispositions légales, rejeté la demande d'expertise formulée par les parties au motif que : « ... *les numéros d'état de lieux revendiqués par Félix BOSSOUNOUVO sont connus ; que la détermination de l'objet du*

litige ne fait plus de doute ; qu'il n'y a plus lieu à ordonner une expertise topographique », alors que, selon le moyen, les articles 224 et 225 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes disposent que : « 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 ; que 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 » ;

Qu'en l'espèce, les juges du fond n'ont pas cru devoir procéder à l'expertise judiciaire avant de rendre leur décision malgré les demandes des parties ;

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

Que leur décision encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'en rejetant la demande d'expertise topographique présentée par les parties, les juges de la cour d'appel n'ont fait qu'user de la faculté d'ordonner ou de ne pas ordonner une mesure d'instruction que les articles 224 et 225 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes prescrivent ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

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

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi par fausse qualification des faits en ce que, pour débouter les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO de leur demande de confirmation de droit de propriété, l'arrêt a énoncé « *qu'il est établi que les héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO n'ont pas rapporté la preuve authentique de leur droit de propriété et les caractéristiques réelles du domaine revendiqué ; ... que leurs noms ne figurent pas sur la liste de 22 numéros d'état des lieux identifiés relevant dudit domaine et produite par l'IGN* », alors que, selon le moyen, les juges du fond devraient vérifier les conditions dans lesquelles lesdites

parcelles ont été relevées à l'état des lieux au nom des occupants illégaux ;

Que n'ayant pas procédé ainsi, l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que sous le couvert du grief de fausse qualification des faits, le moyen vise à soumettre à un nouvel examen par la haute Juridiction, des faits souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Moyens de cassation de maître Victorien FADE

Sur le premier moyen tiré de l'absence de motivation

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de motivation en ce que, pour rejeter les prétentions des héritiers de feu Gbessoé AÏKPA et confirmer le jugement entrepris, les juges de la cour d'appel ont relevé qu'ils n'ont pas rapporté la preuve de leur droit de propriété ; que leurs noms ne figurent pas sur la liste de 22 parcelles relevées à l'état de lieux, alors que, selon le moyen, la cour devrait démontrer en quoi les moyens soutenant les prétentions des demandeurs ne suffisent pas à établir en fait et en droit leur droit de propriété sur le domaine revendiqué ;

Qu'en l'espèce, la cour d'appel n'a pas mis la haute Juridiction en mesure d'examiner sa décision tant sur les faits que sur la règle de droit ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'en mentionnant dans leur motivation que « ... les héritiers de feu AÏKPA Gbessoé sollicitent de la cour l'infirmité du jugement entrepris en ce qu'il a confirmé à tort les droits de propriété des consorts ADDI TCHAKPASSOU ... qu'ils n'ont pu rapporter la preuve de leur droit de propriété sur le domaine en cause ; que mieux, leurs noms ne figurent pas sur la liste des 22 parcelles relevées à l'état des lieux et non couvertes par le domaine querellé ; qu'en conséquence leur demande mérite rejet », les juges d'appel ont légalement motivé leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

**Sur le deuxième moyen tiré de l'inexactitude matérielle
des faits et du défaut de base légale**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué de n'avoir pas restitué aux faits leurs exactes qualifications et de manquer de base légale en ce que, pour confirmer la décision du premier juge, l'arrêt a relevé, que les demandeurs au pourvoi n'ont pas rapporté la preuve de leur droit de propriété sans démontrer en quoi les preuves et moyens développés ne suffisent à établir leur droit de propriété, alors que, selon le moyen, les déclarations des parties litigantes à la barre sont unanimes pour reconnaître que Gbessoé AÏKPA était le propriétaire terrien et qu'ils tiennent tous leur droit des héritiers de celui-ci sans pour autant verser au dossier judiciaire des pièces probantes ; que la question de droit qui s'était posée et à laquelle aussi bien le premier juge que la cour d'appel devraient apporter une solution appropriée était de savoir si Hounsou Gbessoé AÏKPA avait réellement consenti de son vivant, aux différentes ventes opérées sur son domaine au profit de Zinsou Hounyè Houété face à deux actes sous seing privés dont l'objet se contredit ; que s'agissant de la seconde motivation qui fait état de ce que les noms des demandeurs ne figureraient pas sur la liste des 22 parcelles, il y a lieu de dire qu'il s'agit d'une mauvaise appréciation de la cause d'autant que l'inscription des noms à l'état des lieux ne constitue pas une présomption de propriété, laquelle peut être combattue par tous moyens ; que l'inscription des présumés propriétaires dans les registres d'état des lieux n'est pas reconnue par le législateur comme valant un titre présomptif de propriété ;

Qu'en motivant son arrêt ainsi qu'elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que sous le couvert du grief du défaut de base légale, le moyen vise à soumettre, à un nouvel examen par la haute Juridiction, des faits qui ont été souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

**Sur le troisième moyen tiré de la mauvaise application
de la loi**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé la loi par fausse application en ce que la cour d'appel a confirmé le droit de propriété de feu Zinsou Hounyè Houétin TCHAKPASSOU sur le domaine des demandeurs au pourvoi sans avoir démontré le lien qui existe entre chacun des droits discutés avec le droit originel incontestable des demandeurs au pourvoi sur le domaine querellé ; qu'il s'en déduit que personne ne peut détenir un quelconque droit que s'il le tient des héritiers de feu Gbessoé AÏKPA ou de ses ayants causes ou ayants droit, alors que, selon le moyen, devant le chef du village d'alors, Zinsou Hounyè Houétin a reconnu avoir abattu des palmiers sur le domaine et a même présenté ses excuses ; que la cour d'appel devrait tirer les conséquences juridiques qui s'imposent et mener des investigations plus approfondies pour se convaincre de la véracité des prétentions des parties litigantes ; que l'article 224 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dispose que « *les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties ou d'office, être l'objet d'une mesure d'instruction légalement admissible* » ; qu'il revient au juge saisi d'ordonner une expertise graphologique relativement à la signature des personnes sur les deux actes ou toute autre mesure d'instruction appropriée ;

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

Mais attendu que le moyen n'indique ni le texte dont la violation est invoquée, ni la partie critiquée de la décision et ce en quoi cette décision encourt le reproche allégué ;

Que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme les présents pourvois ;

Les rejette quant au fond ;

Dit que les consignations faites sont acquises au Trésor public ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Félix BOSSOUNOUVO représentés par Roland BOSSOUNOUVO et des héritiers de feu Gbessoé AÏKPA représentés par Firmin AÏKPA ;

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 ;

Georges TOUMATOU

Et

Ismaël A. SANOUSI

CONSEILLERS ;

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

Mardochée KILANYOSSI, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

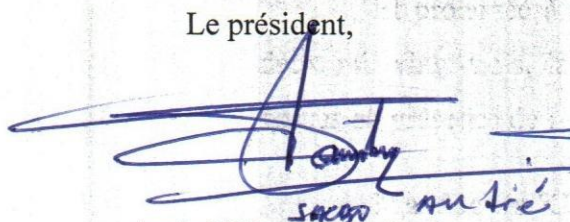
Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE,

GREFFIER ;

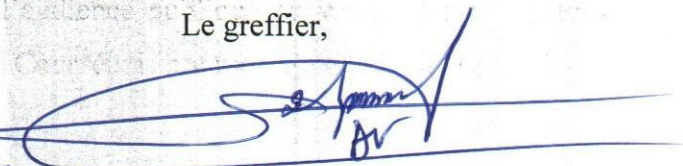
Et ont signé

Le président,

Le greffier,



André Vignon SAGBO



Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE