

N° 012/CJ-DF du répertoire

N° 2019-68/CJ-DF du greffe

Arrêt du 03 février 2023

Affaire :

Mathieu DEGBO

(*Mes Julien TOGBADJA
et Claire-Lise HENRY*)

C/

Pierre HOUNDJO

(*Me Cosme AMOUSSOU*)

AFFAPP

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

La Cour,

Vu l'acte n°51/19 du 23 juillet 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Julien TOGBADJA, conseil de Mathieu DEGBO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°066/19 rendu le 25 juin 2019 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

N° 012/CJ-DF du répertoire

N° 2019-68/CJ-DF du greffe

Arrêt du 03 février 2023

Affaire :

Mathieu DEGBO

(Mes Julien TOGBADJA
et Claire-Lise HENRY)

C/

Pierre HOUNDJO

(Me Cosme AMOUSSOU)

AFFAPP

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

La Cour,

Vu l'acte n°51/19 du 23 juillet 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Julien TOGBADJA, conseil de Mathieu DEGBO, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°066/19 rendu le 25 juin 2019 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 trois février deux-mil vingt-trois, le conseiller **André Vignon SAGBO** en son rapport ;

Où l'avocat général **Arsène DADJO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°51/19 du 23 juillet 2019 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Julien TOGBADJA, conseil de Mathieu DEGBO, a élevé pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°066/19 rendu le 25 juin 2019 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 7822 et 7823/GCS du 28 novembre 2019 du greffe de la Cour suprême, le demandeur au pourvoi et son conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leur 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 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 les observations des parties ont été versées au dossier ;

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 Pierre HOUNDJO a, par requête en date à Cotonou du 05 février 2002, saisi le tribunal de première instance de première classe de Cotonou d'une action en confirmation de son droit de propriété contre Mathieu DEGBO sur les parcelles W du lot 21. 339 et Z du lot 21 341 sises à Hlazounto Fidjrossè Kpota ;

Que la juridiction saisie a rendu le jugement n°80/1CB/09 du 17 décembre 2009 par lequel, elle a, entre autres, constaté que Pierre HOUNDJO a acquis deux (02) parcelles auprès de Emmanuel VODOUNGBO sur lesquelles son droit de propriété a été confirmé ;

Que sur appel de Mathieu DEGBO, la cour d'appel de Cotonou par arrêt n°066/19 du 25 juin 2019, après avoir rejeté la prescription extinctive de son action et dit que l'action en rectification d'erreur matérielle du jugement entrepris ne peut être connue que par la juridiction qui l'a rendu, a confirmé en toutes ses dispositions la décision querellée ;

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

DISCUSSION

Les moyens de maître Claire-Lise HENRY

Sur le premier moyen tiré du défaut de base légale en deux (02) branches réunies

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale pour insuffisance de constatation des faits en ce que :

- d'une part les juges de la cour d'appel ont motivé leur décision en indiquant « *qu'en l'espèce HOUNDJO Pierre est détenteur d'une convention de vente dûment reconnue et certifiée par le vendeur VODOUNGBO Emmanuel, ... qu'il ressort incontestablement des déclarations du vendeur que la parcelle*

faisant l'objet du litige appartient à HOUNGBO Pierre et que la parcelle dont se prévaut DEGBO Mathieu n'est pas située à l'endroit qu'il réclame ... » ; que la cour d'appel n'aurait pas tenu compte de nombreuses pièces produites par Mathieu DEGBO dont le permis d'habiter, le reçu d'état des lieux et de recasement ;

-d'autre part, qu'en cette cause, aucun témoin n'aurait été auditionné pour son compte par la cour, alors que, selon les branches réunies du moyen, d'une part, « Pierre HOUNDJO n'a produit aucune pièce ni aucun élément qui pourrait permettre d'identifier la parcelle litigieuse qu'il occupe comme étant l'une des parcelles qu'il prétend avoir achetée, ... que malgré le fait que Pierre HOUNDJO n'ait produit aucune pièce administrative, contrairement à Mathieu DEGBO qui a produit tous les actes administratifs dont un permis d'habiter », la cour d'appel a cependant confirmé le jugement rendu en faveur de Pierre HOUNGBO ; d'autre part, qu'au sens des dispositions de l'article 408 du code foncier et domanial, le juge doit auditionner séparément chaque témoin ; qu'en se contentant de considérer les actes de sommation interpellative adressée à des individus et produits par Pierre HOUNDJO comme des témoignages pour rendre leur décision, les juges de la cour d'appel ont violé la loi et exposent de ce chef leur arrêt à cassation ;

Mais attendu que les actes administratifs tels que les actes d'état de lieu ou de recasement, le permis d'habiter ne peuvent être considérés comme des moyens de preuve au sens de l'article 375 du code foncier et domanial que s'ils reposent sur un réel transfert de propriété réalisé par le vendeur et s'ils sont corroborés par des faits antérieurs établissant réellement une acquisition ou un transfert de propriété légitime par le vendeur ; qu'au sens des dispositions de l'article 379 du code foncier et domanial, le juge peut exceptionnellement en dépit des actes produits, recourir au témoignage et en apprécier souverainement la force probante ;

Qu'en énonçant « *qu'en l'espèce, plusieurs témoins ont déposé en faveur de HOUNDJO Pierre le reconnaissant comme leur voisin et limitrophe ;*

Qu'ils ne reconnaissent pas avoir déjà vu DEGBO Mathieu sur la parcelle faisant l'objet du litige et ce dernier ne les connaît pas non plus ... ; que la parcelle dont se prévaut DEGBO Mathieu n'est pas située à l'endroit qu'il réclame », les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen en ses deux branches réunies n'est pas fondé ;

**Sur le second moyen tiré de la violation de la loi par
fausse application et fausse interprétation**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par fausse application et fausse interprétation des articles 379 et 375 du code foncier et domanial en ce que les juges de la cour d'appel, en dépit des pièces produites au dossier judiciaire par Mathieu DEGBO notamment les actes d'état des lieux, de recasement, le procès-verbal de compulsions des registres de la mairie indiquant qu'il est attributaire de la parcelle Z du lot 3959 relevée à l'état des lieux sous le n°20944 et le permis d'habiter y afférent, ont fait cependant prévaloir des témoignages recueillis, alors que, selon le moyen, la cour d'appel ne devrait pas « *écarter les pièces et actes administratifs produits par DEGBO Mathieu dont le permis d'habiter pour se fonder uniquement sur de prétendus témoignages* » ;

Qu'ayant procédé comme ils l'ont fait, les juges d'appel exposent leur décision à cassation de ce chef ;

Mais attendu que l'appréciation des modes de preuve relativement au droit de propriété est une question de fait qui ressort de la compétence des juges du fond ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Les moyens de maître Julien TOGBADJA

Sur le premier moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de base légale en ce que « *la cour d'appel n'a point recherché les éléments caractéristiques ou d'identification de la parcelle Z du lot 3959* » avant de confirmer le jugement querellé, alors que, selon le moyen, « *il existe au dossier judiciaire des éléments ou des preuves suffisantes de géomètre et de l'administration de la ville de Cotonou qui ont établi sans ambages que la parcelle Z du lot 3959 actuellement occupée par Pierre HOUNGBO est bien la parcelle acquise par Mathieu DEGBO et qui est relevée à l'état des lieux sous le n°20944 ; qu'il existe en outre au dossier judiciaire, la sommation interpellative en date du 13 janvier 2012 par laquelle Emmanuel VODOUNGBO reconnaît formellement avoir bien vendu à Mathieu DEGBO la parcelle Z du lot 3959 relevée à l'état des lieux sous le n°20944..... ; qu'une analyse sommaire des pièces du vendeur, de l'arbitrage de l'administration et de l'expertise du géomètre versées au dossier devrait permettre à la cour d'appel d'éviter les erreurs contenues dans cet arrêt* » ;

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

Mais attendu que la constatation des faits et l'appréciation des éléments de preuve à partir des pièces produites et des témoignages sont des questions de fait qui relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de l'excès de pouvoir :
méconnaissance des prescriptions légales relatives au principe
de l'immutabilité du litige

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué l'excès de pouvoir tiré de la violation du principe de l'immutabilité du litige en ce que la cour d'appel a confirmé le droit de propriété de Pierre

HOUNDJO sur une parcelle qui s'est révélée être la parcelle Z du lot 3959 relevé à l'état des lieux sous le n°20944 appartenant à Mathieu DEGBO, alors que, selon le moyen, « *la requête de Pierre HOUNDJO n'a point pour objet cette parcelle* » ;

Qu'ayant statué ainsi qu'ils l'ont fait, les juges d'appel ont méconnu les prescriptions légales relatives au principe de l'immutabilité et exposent de ce chef, leur décision à cassation ;

Mais attendu qu'à l'audience du 03 juillet 2012, le demandeur au pourvoi a lui-même déclaré que :

- « *Pierre HOUNDJO réclame les parcelles dont les états des lieux sont différents des miens à savoir 21 339 et 21 341. Le numéro de ma parcelle est Z lot 3959 état des lieux 20 944 ;*

- *Mon terrain litigieux est derrière le CEG. Il y a un terrain que le CEG m'a pris. Je suis recasé sur la parcelle numéro Z lot 3959 état des lieux 20 944 qui est litigieux. Monsieur HOUNDJO revendique les parcelles 21 339 et 21 341. Les numéros réclamés par HOUNDJO n'ont rien avoir avec ma parcelle* » ;

Que par ailleurs, sur sommation interpellative de Mathieu DEGBO, « *Alfred BATONON a répondu que la parcelle Z du lot 3959 a été identifié au nom de DEGBO Mathieu.*

Les numéros d'état des lieux 21 341 Z et 21 339 W ne correspondent pas à la parcelle Z du lot 3959 » ;

Qu'au regard de ces déclarations et énonciations, il ne fait l'ombre d'aucun doute que les juges d'appel ne se sont pas mépris sur l'identification des parcelles appartenant respectivement à Mathieu DEGBO et Pierre HOUNDJO ;

Qu'il en résulte que l'objet du litige tel que déterminé par les prétentions respectives des parties, exprimées dans l'acte introductif d'instance et les conclusions, est demeuré le même ;

Qu'au demeurant, il ressort de la lecture du dispositif du jugement tel qu'il a été confirmé par la cour d'appel, que le juge du

fond ne s'est nullement attaché au numéro, mais plutôt qu'il a caractérisé physiquement la parcelle litigieuse en l'identifiant clairement par ses limitrophes à savoir : « ... THON Christophe, BOSSOU Bernard, une rue de passage et TOÏHEN Paulin » ;

Qu'en mentionnant dans leur motivation « qu'en l'espèce, plusieurs témoins ont déposé en faveur de HOUNDJO Pierre le reconnaissant comme leur voisin et limitrophe ; qu'ils ne reconnaissent pas avoir déjà vu DEGBO Mathieu sur la parcelle faisant l'objet du litige et ce dernier ne les connaît pas non plus ; que témoignant, le vendeur a reconnu que ladite parcelle appartient à HOUNDJO Pierre ; que DEGBO Mathieu se réclame propriétaire de la parcelle Z du lot 3959 EL 20944, alors que HOUNDJO Pierre est propriétaire des parcelles W et Z EL 21339 et 21341 ; que VODOUNGBO Emmanuel ainsi que tous les témoins entendus soutiennent que la parcelle que DEGBO Mathieu a acquise auprès du vendeur n'est pas située à l'endroit qu'il réclame mais plutôt à l'école là où précisément se trouvent les trois autres parcelles qu'il a achetées auprès du même vendeur, ... », les juges d'appel ne sont pas reprochables du grief de la violation du principe de l'immutabilité du litige ;

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 attaqué la violation de la loi par refus d'application en ce que les juges d'appel ont privilégié les témoignages des limitrophes aux conventions écrites et aux pièces administratives et surtout celui du vendeur Emmanuel VODOUNGBO selon lesquelles il n'a jamais vendu l'immeuble litigieux à Mathieu DEGBO, alors que, selon le moyen, la cour d'appel devrait accorder une valeur probante aux actes administratifs non contestés aux conventions de vente produites par Mathieu DEGBO ; qu'il est formellement interdit de recourir au témoignage en présence de preuve littérale lorsqu'il s'agit de faits

juridiques ayant pour conséquence de créer, de transférer, de reconnaître ou de confirmer des droits sur un immeuble ;

Qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges de la cour d'appel ont violé les dispositions des articles 1341 du code civil et 375 du code foncier et domanial ;

Que leur arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'au sens des dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial, la preuve des droits fonciers peut être rapportée, entre autres, par la convention affirmée ou non ;

Que des énonciations de l'arrêt attaqué, il résulte qu'en dehors des témoignages concordants et non démentis, Pierre HOUNDJO a produit une convention de vente reconnue et certifiée par le vendeur commun à eux deux comme étant celle relative à la parcelle de terrain en cause et que la convention produite par Mathieu DEGBO est relative à une autre parcelle ;

Que Mathieu DEGBO se réclame propriétaire de la parcelle Z du lot 3959 EL 20944 tandis que Pierre HOUNDJO revendique son droit de propriété sur les parcelles W et Z EL 21339 et 21341 ;

Qu'en l'état de ces constatations et énonciations, les juges d'appel ont fait une bonne application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen tiré du défaut de réponse à conclusions

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt entrepris le défaut de réponse à conclusions en ce que les juges de la cour d'appel de Cotonou n'ont pas répondu à la demande de paiement de dommages-intérêts, alors que, selon le moyen, il est fait obligation au juge de répondre à tous les chefs de demande ;

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

Mais attendu qu'au sens des dispositions de l'article 897 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes « lorsqu'elle rend un arrêt confirmatif, la cour est réputée avoir adopté les motifs du premier juge qui ne sont pas contraires aux siens » ;

Que par ailleurs, le juge n'est pas tenu de répondre à une demande si manifestement la solution du litige l'en dispense ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Mathieu DEGBO.

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,

Ismaël A. SANOUSI

Et

O. Badirou LAWANI

PRESIDENT ;

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 ;

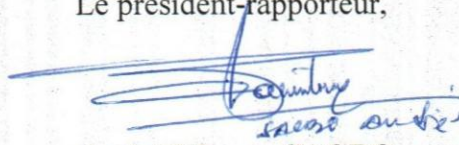


Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE,

GREFFIER ;

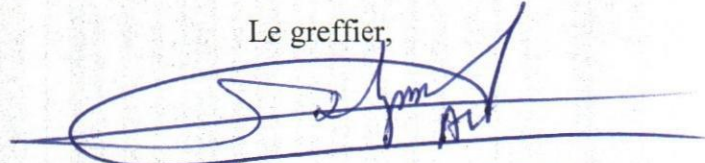
Et ont signé

Le président-rapporteur,



André Vignon SAGBO

Le greffier,



Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE