

N° 0162/CJ-DF du répertoire

N° 2021-128/CJ-DF du greffe

Arrêt du 10 novembre 2023

Affaire :

Héritiers de feu Charles AKPOVI représentés
par Pacôme Cossi AKPOVI

(M^e Claude-Marie ALAPINI)

C /

- Arsène GANFON
- Mairie de Savalou

(M^e Théodore KOUTINHOUI-ZANOU)

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

ADJOL

LA COUR,

Vu l'acte n°2021-057 du 9 août 2021 du greffe de la cour d'appel d'Abomey par lequel les héritiers de feu Charles AKPOVI représentés par Pacôme Cossi AKPOVI ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2021-011/CDPF4/CA-AB rendu le 6 août 2021 par la quatrième 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 dix novembre deux-mil vingt-trois, le conseiller **Goudjo Georges TOUMATOU** en son rapport ;

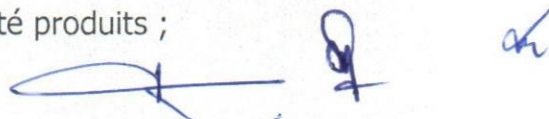
Ouï l'avocat général **Hubert Arsène DADJO** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°2021-057 du 9 août 2021 du greffe de la cour d'appel d'Abomey, les héritiers de feu Charles AKPOVI représentés par Pacôme Cossi AKPOVI ont déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°2021-011/CDPF4/CA-AB rendu le 6 août 2021 par la quatrième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 7848/GCS du 23 décembre 2021 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance, à constituer conseil 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 seul maître Claude-Marie ALAPINI, conseil des demandeurs au pourvoi a produit ses observations ;

EXAMEN DU POURVOI

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

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 Savalou du 25 mai 2018, les héritiers de feu Charles AKPOVI représentés par Pacôme Cossi AKPOVI ont saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Savalou d'une action en confirmation de leur droit de propriété sur la parcelle « e » du lot 5 tranche J de la commune de Savalou contre Arsène GANFON ;

Que par jugement n°08/1^{ère} C-DPF/2020 rendu le 16 mars 2020, la juridiction saisie a, entre autres, constaté que :

- il y a eu erreur commune entre les parties et la commune de Savalou sur l'identification et l'attribution de la parcelle « C », lot 5, tranche J, d'une part et la parcelle « e », lot 5, tranche J d'autre part ;



- par erreur, la succession de Charles AKPOVI a, elle aussi, inhumé la dépouille de sa feuè mère sur la parcelle « b », lot 2, tranche J, croyant agir sur la parcelle « e », lot 5, tranche J ;

- la parcelle « b », lot 2, tranche J, ne fait pas l'objet d'une attribution sérieuse et légitime dans les registres de la commune de Savalou ;

Confirmé le droit de propriété de la succession de feu Charles AKPOVI sur la parcelle « b », lot 2, tranche J sise au même quartier Missè, arrondissement de Savalou-Aga, commune de Savalou abritant la dépouille de sa feuè mère et celui de la succession de feu Jean GBAGUIDI sur la parcelle « e », lot 5, tranche J, sise au même quartier Missè ;

Que sur appel des héritiers de feu Charles AKPOVI, la cour d'appel d'Abomey a rendu, le 6 août 2021, l'arrêt confirmatif n°2021-011-1CDPF/CA-AB ;

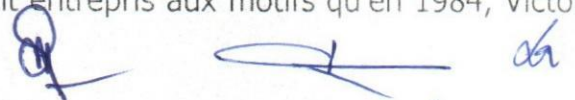
Que c'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi ;

DISCUSSION

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi en deux branches

Première branche : violation de la loi par mépris et non-application de la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial, de la loi n°60-20 sur le permis d'habiter et son décret d'application, puis, de l'article 1599 du code civil en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement entrepris aux motifs qu'en 1984, Victor



GBAGUIDI ALIA a cédé la parcelle litigieuse à Arsène GANFON sur la base d'une convention de vente et le permis d'habiter n° 406 du 2 janvier 1971, alors que, selon la branche du moyen, les juges d'appel devraient fonder leur décision sur lesdits textes ; qu'ils devraient se rendre compte que l'administration préfectorale ou municipale qui a délivré le permis d'habiter a violé la loi, la parcelle litigieuse n'étant pas immatriculée au nom de l'Etat, mais elle est plutôt la propriété de feu Charles AKPOVI ; que dans l'ordre de priorité des titres, les actes de recasement au profit de feu Charles AKPOVI sont prééminents par rapport à ce permis d'habiter illégalement délivré ; que les juges d'appel devraient déclarer nulles toutes les transactions ayant porté sur la parcelle « E » du lot 5, tranche J, et, subséquemment, confirmer le droit de propriété de ces héritiers ;

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

Mais attendu qu'il ne résulte ni de l'arrêt attaqué ni des pièces du dossier que les demandeurs au pourvoi avaient soutenu cet élément du moyen devant les juges du fond ;

Que le moyen en cette branche est nouveau, mélangé des faits et du droit ;

Qu'il est irrecevable ;

Seconde branche : mauvaise application de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par mauvaise application en ce que les juges d'appel, ont confirmé le jugement entrepris sur le fondement de la théorie de l'apparence qui ne s'applique pas à la vente, en estimant que l'acquéreur doit être de bonne foi et que l'erreur



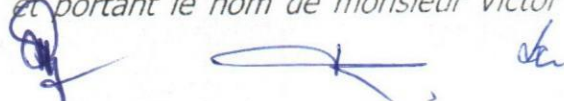
doit être commune et légitime, alors que, selon la branche du moyen, l'article 2276 du code civil mentionné au soutien de cette théorie est erroné ; que la succession de feu Charles AKPOVI n'a commis aucune erreur depuis l'acquisition de la parcelle litigieuse en 1973 jusqu'à la survenance du contentieux ;

Que l'erreur est imputable à l'administration seule ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que pour confirmer le jugement entrepris, les juges d'appel ont énoncé « ...qu'au sens de l'article 2276 du code civil, la vente de la chose d'autrui est nulle sauf lorsque l'acquéreur a acquis le bien auprès du propriétaire apparent ; que pour appliquer la théorie de l'apparence, trois conditions cumulatives doivent être réunies : l'acquéreur doit être de bonne foi, l'acquéreur doit commettre une erreur commune, en d'autres termes une erreur créatrice de droit c'est-à-dire que toute personne placée dans les mêmes circonstances pourrait se tromper et l'erreur doit être légitime c'est-à-dire que toutes les formalités habituellement observées pour de telles opérations doivent l'avoir été ; ... qu'en l'espèce, il est constant et reconnu par toutes les parties ainsi que la mairie de Savalou que la parcelle « E » du lot 5 de l'îlot J a été attribuée à feu Charles AKPOVI à la suite des opérations administratives de recasement ; mais attendu que par convention de vente affirmée en date à Savalou du 14 mai 1984, monsieur Victor GBAGUIDI ALIA a cédé cette parcelle à monsieur Honoré DJEGBETON ;

Qu'à son tour, ce dernier a par convention de vente non affirmée en date du 03 juillet 1997, cédé la même parcelle au sieur Arsène GANFON, ... ; que ces documents étant des titres présomptifs de propriété, et portant le nom de monsieur Victor



GBAGUIDI ALIA, leur production par le vendeur quoiqu'apparent a contribué à forger la confiance de monsieur Honoré DJEGBETON puis celle de monsieur Arsène GANFON ;... qu'il s'en déduit qu'il ne peut être dénié à monsieur Arsène GANFON la qualité de propriétaire de la parcelle litigieuse ;...que monsieur Arsène GANFON, après avoir acquis la parcelle « e » du lot 5 tranche J a procédé à un échange avec les héritiers de feu Jean GBAGUIDI contre la parcelle « a » îlot 10 tranche I, ... » ;

Qu'en l'état de ces énonciations et constatations et abstraction faite de la mention de l'article 2276 du code civil qui procède d'une erreur matérielle ne donnant pas ouverture à cassation, les juges d'appel ont justement décidé ;

Que le moyen en cette branche n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

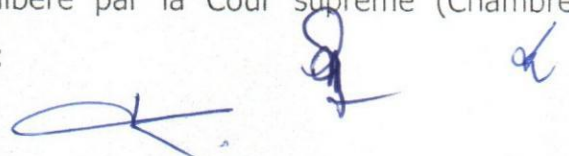
Dit que la consignation est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Charles AKPOVI représentés par Pacôme Cossi AKPOVI ;

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