

N° 0141/CJ-DF du répertoire

N° 2021-008/CJ-DF du greffe

Arrêt du 29 septembre 2023

Affaire :

- Héritiers de feu Houngbo GOGAN représentés par
Appolinaire GOGAN et Rigobert GOGAN
- Valentin Dominique ADJANOHOOUN
(M^{es} Alexandrine SAÏZONOU BEDIE et Igor C. SACRAMENTO)

C /

- Amadji BOCOGA
- Rock C. QUENUM
- Frédéric HEDIBLE et autres
(M^{es} Elie VLAVONOU KPONOU et Maximin CAKPO ASSOGBA)

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

LA COUR,

Vu l'acte n°100/20 du 18 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, par lequel maître Alexandrine F. SAÏZONOU BEDIE, conseil des héritiers de feu Houngbo GOGAN représentés par Appolinaire GOGAN et Rigobert GOGAN, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 117/20 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 ;

Ouï à l'audience publique du vendredi vingt-neuf septembre deux-mil vingt-trois, le conseiller **Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Ouï le premier avocat général **Saturnin D. AFATON** en ses conclusions ;

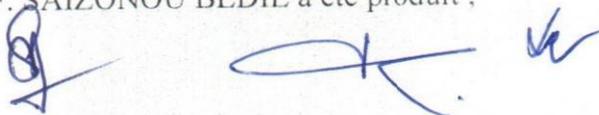
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°100/20 du 18 août 2020 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Alexandrine F. SAÏZONOU BEDIE, conseil des héritiers de feu Houngbo GOGAN représentés par Appolinaire GOGAN et Rigobert GOGAN, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 117/20 rendu le 11 août 2020 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que suivant l'acte n°113/20 du 2 septembre 2020 du même greffe, maître Igor Cécil E. SACRAMENTO, conseil de Valentin Dominique ADJANOHOUN, a déclaré élevé pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

Que par lettres numéros 0792 et 0793 /GCS du 3 février 2021 du greffe de la Cour suprême, reçues les 4 et 8 février 2021, 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 le mémoire ampliatif de maître Alexandrine F. SAÏZONOU BEDIE a été produit ;



Que par lettre n°2984/GCS du 23 avril 2021 du greffe de la Cour suprême, reçue le 3 mai 2021, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée à maître Igor Cécil E. SACRAMENTO pour la production de son mémoire ampliatif, sans réaction de sa part ;

Que par lettres numéros 4190 et 4191/GCS du 12 juin 2021 du même greffe, maîtres Maximin CAKPO-ASSOGBA et Elie VLAVONOU KPONOU, conseils des défendeurs au pourvoi, ont été invités à produire leurs mémoires en défense dans le délai de deux (2) mois ;

Que les mémoires en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties ayant préalablement produit leurs mémoires ;

Que maîtres Alexandrine F. SAIZONOU BEDIE et Elie VLAVONOU KPONOU ont produit leurs observations ;

EN LA FORME

Attendu que les présents pourvois ont été élevés dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

SUR LA FORCLUSION

Attendu qu'au sens des dispositions de l'article 14 alinéas 1 et 2 de la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême, le rapporteur, entre autres, dirige la procédure et assigne aux parties en cause un délai pour produire leurs mémoires ;

Qu'aux termes des dispositions des alinéas 3 et 4 du même article : *« lorsque le délai imparti par le rapporteur est expiré, le rapporteur adresse à la partie qui n'a pas observé ce délai une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours.*

Si cette mise en demeure reste sans effet, la forclusion est encourue. » ;

Qu'en dépit de la mise en demeure objet des lettres numéros 0793 et 2984/GCS des 3 février et 23 avril 2021 du greffe de la Cour suprême, reçues les 4 février et 3 mai 2021, maître Igor SACRAMENTO n'a pas produit le mémoire ampliatif dans le délai imparti ;

Qu'il y a lieu de déclarer Valentin Dominique ADJANOHOON forclos en son pourvoi ;

AU FOND

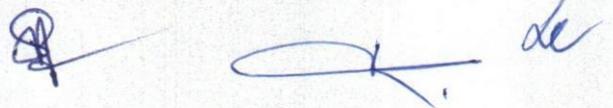
Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 16 avril 2004, les héritiers de feu Houngbo GOGAN ont saisi le tribunal de première instance de première classe de Cotonou d'une action en confirmation de leur droit de propriété sur un immeuble de dix-huit (18) hectares soixante-cinq (65) ares quarante-cinq (45) centiares sis à Zoundja dans la commune d'Abomey-Calavi contre Amadji BOCOGA ;

Qu'avec l'opérationnalisation du tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi, le dossier de la procédure a été transféré à cette juridiction qui, par jugement numéro 009/ICDPF/16 rendu le 16 avril 2016, a, entre autres, déclaré l'action prescrite au sens de l'article 17 du décret organique du 3 décembre 1931 réorganisant la justice locale en Afrique occidentale française (AOF) ;

Que sur appels des héritiers de feu Houngbo GOGAN et de Valentin Dominique ADJANOHOON, la cour d'appel de Cotonou a rendu, le 11 août 2020, l'arrêt confirmatif n°117/2020 ;

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



DISCUSSION

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 d'appel ont confirmé le jugement entrepris au motif qu'entre la date de l'achat de l'immeuble en cause et celle du décès de Houngbo GOGAN, il s'est écoulé plus de dix (10) ans sans que Amadji BOCOGA n'ait été inquiété dans la jouissance du bien acquis, alors que, selon le moyen, il n'y a jamais eu de transaction immobilière entre les parties ; que pour contester un acte ou un droit, il faudrait que celui-ci ait existé ou ait été connu de la personne qui est censée agir ;

Que Amadji BOCOGA a sollicité et obtenu l'autorisation d'exploiter une partie du domaine qui était en friche ; que c'est en vertu de cette autorisation qui ne peut s'assimiler à une vente que ce dernier s'est installé sur une portion du domaine ;

Que Houngbo GOGAN n'a jamais été partie à la convention de vente du 30 janvier 1981 qui fonde l'arrêt attaqué ;

Que les juges du fond n'ont pas relevé les actes matériels de nature à caractériser la possession de Amadji BOCOGA mais ont retenu la date de la prétendue acquisition comme point de départ ;

Qu'ils exposent l'arrêt attaqué à cassation de ce chef ;

Attendu en effet que les juges du fond doivent caractériser les éléments de faits desquels peut se déduire la prescription ;

Que pour confirmer le jugement entrepris qui a déclaré irrecevable l'action des héritiers de feu Houngbo GOGAN sur le fondement des dispositions du décret organique du 3 décembre 1931 réorganisant la justice locale en Afrique occidentale française (AOF), les juges d'appel ont énoncé « ...qu'il est constant au dossier que le domaine en cause appartient à GOGAN Houngbo, lequel est décédé le 4 avril 1993 ;



Qu'aucun élément au dossier n'indique que celui-ci de son vivant a contesté la vente faite au profit de Amadji BOCOGA ;

Qu'entre le 31 janvier 1981, date de l'acquisition de l'immeuble et le 4 avril 1993, date du décès de GOGAN Houngbo, il s'est écoulé déjà plus de 10 ans sans que Amadji BOCOGA n'ait été inquiété de quelque manière que ce soit dans la jouissance de l'immeuble en cause ;

Qu'à ce titre, ce dernier bénéficiait déjà de la prescription extinctive du vivant du propriétaire des lieux » ;

Qu'en se déterminant ainsi sans caractériser les critères légaux nécessaires à fonder la prescription tout en reconnaissant que l'immeuble litigieux était la propriété de feu Houngbo GOGAN qui n'était pas partie à la vente consentie au profit de Amadji BOCOGA, les juges d'appel n'ont pas donné une base légale à leur décision ;

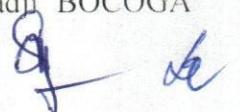
Que le moyen est fondé ;

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

Seconde branche : violation des dispositions de l'article 396 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 396 du code foncier et domanial en ce que les juges d'appel ont déclaré l'action irrecevable au motif « ... qu'au sens de l'article 396 du code foncier et domanial, la contestation de ladite transaction faite par GOGAN Frédéric qui est aussi leur ascendant n'est pas recevable et aurait également conduit le premier juge à déclarer l'action en confirmation de droit de propriété irrecevable », alors que, selon la branche du moyen, l'article ci-dessus visé n'est applicable que si la vente a été effectuée par le véritable propriétaire de l'immeuble ;

Que le domaine n'a jamais été cédé à Amadji BOCOGA encore moins par son propriétaire ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Attendu en effet que l'article 396 du code foncier et domanial dispose : « *tout citoyen a le droit d'ester en justice pour confirmation ou revendication de son droit de propriété pour faire valoir ses prétentions portant sur son immeuble.* »

Toutefois, l'action en contestation par un ascendant, un descendant ou un collatéral direct ou indirect d'une transaction effectuée par le propriétaire ou le présumé propriétaire sur un immeuble lui appartenant est irrecevable. » ;

Qu'il en résulte que l'irrecevabilité de l'action en contestation par un ascendant, descendant ou un collatéral d'une transaction effectuée par le propriétaire ou le présumé propriétaire ne peut être prononcée que lorsque la transaction est régulière ;

Que le silence de celui qu'on prétend obliger ne peut suffire, en l'absence de toute autre circonstance, pour faire contre lui la preuve de l'obligation alléguée ;

Que les juges d'appel ont retenu que l'action en contestation de la transaction, faite par Frédéric GOGAN qui est aussi ascendant des demandeurs au pourvoi, est irrecevable, alors qu'ils ont relevé que l'immeuble litigieux est la propriété de Houngbo GOGAN ; que la vente querellée a été faite du vivant de celui-ci par deux de ses enfants et qu'aucun élément au dossier n'indique qu'il a contesté la vente au profit de Amadji GOGAN ;

Qu'en statuant ainsi sans avoir préalablement marqué la régularité de la vente consentie du vivant du propriétaire de l'immeuble alors que la convention de vente établie ne porte pas son nom, les juges d'appel ont méconnu les dispositions de l'article 396 du code foncier et domanial ;

Que le moyen en cette branche est fondé ;

Qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué sans qu'il soit nécessaire de statuer sur la première branche du moyen ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme les présents pourvois ;

Déclare Valentin Dominique ADJANOHOOUN forclos en son pourvoi ;

Au fond, casse et annule en toutes ses dispositions, l'arrêt n°117/20 rendu le 11 août 2020 par la cour d'appel de Cotonou ;

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

Ordonne la restitution de la consignation aux héritiers de feu Hougbo GOGAN ;

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 de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (Chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, conseiller à la Chambre judiciaire,

PRESIDENT ;

Georges TOUMATOU

Et

Marie-José PATHINVO

CONSEILLERS ;

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

Saturnin D. AFATON, premier avocat général.

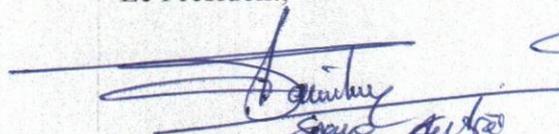
MINISTERE PUBLIC ;

Oussou Léonce ADJADO, officier de justice,

GREFFIER ;

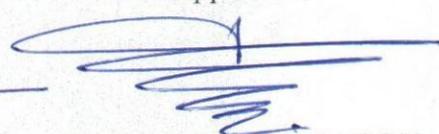
Et ont signé :

Le Président,



Vignon André SAGBO

Le Rapporteur,



Georges TOUMATOU

Le Greffier,



Oussou Léonce ADJADO