

N° 204/CJ-DF du répertoire

N° 2024-164/CJ-DF du greffe AJM

Arrêt du 20 juin 2025

Affaire :

Pascal AHOUANDJINO
Houngù MEDEHINNOU
*(Me Victorien FADE Liquidateur du cabinet
de maître Gustave A. CASSA)*
C/

**Héritiers de Hounsou KPATACLO représentés
par Bernard KPATACLO**
*(Mes Wenceslas de SOUZA et Rosalie DEMAGNITCHE
Avyts DOMINGO)*

REPUBLIQUE DU BENIN
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS
COUR SUPREME
CHAMBRE JUDICIAIRE

La Cour,

Vu l'acte n° 140 du 06 juillet 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Gustave ANANI CASSA, conseil de Pascal AHOUANDJINO et Houngù MEDEHINNOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 132/1CH.DPF-23 rendu le 27 juin 2023 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière et domaniale de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

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 domaniale 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 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 les pièces du dossier ;



Où à l'audience publique du vendredi vingt juin deux-mil vingt-cinq, le conseiller **Georges TOUMATOU** en son rapport ;

Où l'avocat général **Jacques Mèmavo HOUNSOU** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°140 du 06 juillet 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Gustave ANANI CASSA, conseil de Pascal AHOUANDJINOU et Houngù MEDEHINNOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 132/1CH.DPF-23 rendu le 27 juin 2023 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 2169/GCS du 24 avril 2024 du greffe de la Cour suprême, le conseil des demandeurs au pourvoi 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 8 alinéa 1^{er}, 14 alinéas 1 et 2 et 15 de la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Que la consignation a été faite et le mémoire ampliatif produit ;

Que par lettres numéros 3208 et 3209/GCS du 26 juin 2024 du greffe de la Cour suprême, reçues les 1^{ers} et 08 juillet 2024, maîtres Rosalie DEMAGNITCHE et Wenceslas de SOUZA, conseils des défendeurs au pourvoi, ont été invités à produire leurs mémoires en défense dans le délai de deux (02) mois ;

Que par lettres numéros 4465 et 4487/GCS des 18 et 20 septembre 2024 du même greffe, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours leur a été adressée aux mêmes fins, sans réaction de leur part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées à maître Victorien FADE, liquidateur du cabinet Gustave ANANI CASSA, pour ses observations, sans réaction de sa part ;

En la forme

Attendu que le présent pourvoi a été élevé 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 du 20 août 1998, les héritiers de feu HOUNSOU KPATACLO représentés par Bernard KPATACLO, ont attiré AHOUANDJINOU devant le tribunal de première instance de Cotonou en confirmation de leur droit de propriété sur un domaine de terre de contenance superficielle de cinq hectares vingt-cinq ares (05 ha 25 a) sis à Drabo, commune de Abomey-Calavi ;



Que par jugement numéro 061/1CB/2002 rendu le 21 novembre 2002, la juridiction saisie a, entre autres, débouté Houngù MEDEHINNOU de ses prétentions et confirmé le droit de propriété de Pascal AHOUANJINO pour cause de prescription acquisitive sur le domaine en cause ;

Que sur appel des héritiers de feu Hounsou KPATACLO, la cour d'appel de Cotonou par arrêt n° 132/ 1CH.DPF-23 rendu le 27 juin 2023, a annulé le jugement entrepris, puis, évoquant et statuant à nouveau, a entre autres, confirmé le droit de propriété des héritiers de feu Hounsou KPATACLO sur l'immeuble litigieux ;

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 refus d'application de l'article 17 du décret organique du 03 décembre 1931 portant réorganisation de la justice locale en Afrique occidentale française

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par refus d'application des dispositions de l'article 17 du décret organique du 03 décembre 1931 portant réorganisation de la justice locale en Afrique occidentale française (AOF) en ce que les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété des héritiers de feu Hounsou KPATACLO sur le domaine litigieux sans tenir compte de la prescription acquisitive aux motifs, entre autres, que le droit positif en vigueur au moment de la reddition de la décision querellée ne reconnaît pas la prescription ainsi qu'il est indiqué au point 320 du coutumier du Dahomey et que la prescription ne court pas contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, alors que, selon la branche du moyen, au sens des dispositions susvisées, l'occupation prolongée, continue et sans équivoque d'un immeuble conduit à la prescription acquisitive ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu qu'au sens de l'article 17 susvisé, la prescription ne court pas contre les mineurs ; que le droit de propriété ne se prescrit pas par le non usage, l'action en revendication d'un immeuble pouvant s'exercer tant que le défendeur ne justifie lui-même d'une possession paisible, continue, notoire ;

Qu'en constatant qu'au moment de la vente, certains héritiers étaient mineurs et non représentés ; que la vente consentie sur un immeuble indivis, n'a été autorisée ni par une juridiction ni par un conseil de famille de sorte que la prescription ne saurait courir contre eux, les juges d'appel ont exactement décidé ;

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

Seconde branche : violation de la loi par fausse application ou mauvaise application





Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par fausse application ou mauvaise application des dispositions de l'article 707 alinéa 3 du code des personnes et de la famille en ce que les juges d'appel ont déclaré nulle et de nul effet la vente consentie au profit de Pascal AHOUANDJINOU aux motifs que ladite vente n'a été autorisée ni par le tribunal, ni le conseil de famille, alors que, selon la branche du moyen, il ne résulte pas de la règle de droit que la vente d'un immeuble indivis par un indivisaire sans le consentement des autres indivisaires et sans autorisation de justice est nulle ;

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

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 707 alinéa 3 du code des personnes et de la famille le liquidateur « ... ne peut vendre les biens immobiliers qu'avec le consentement de tous les héritiers ou l'autorisation du tribunal » qu'il résulte de cette disposition que l'obligation d'obtenir le consentement unanime des co-indivisaires ou une autorisation judiciaire constitue une condition de validité de la de vente ;

Qu'en déclarant que la vente intervenue est nulle et ne saurait être opposable aux héritiers HOUNSOU KPATACLO après avoir constaté qu'il n'y a eu ni consentement des co-indivisaires, ni autorisation du conseil de famille ou du tribunal, les juges d'appel n'encourent pas le grief allégué ;

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 du Trésor public ;

Met les frais à la charge de Pascal AHOUANDJINOU et de Houngué MEDEHINNOU.

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 :

Goudjo Georges TOUMATOU, conseiller,

PRESIDENT ;

Gervais DEGUENON

et

Wilfrid ARABA

CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt juin deux mille vingt-cinq, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Jacques Mèmavo HOUNSOU, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Jacques Marie AGOÏ,

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président-rapporteur

Le greffier,

Goudjo Georges TOUMATOU

Jacques Marie AGOÏ



DE : 15.000 F
DE : 15.000 F

~~RECEVU~~
~~LE~~
~~TRENTE MILLES FRANCS~~
~~LE~~



Bienvenu D. TOKO