

N°055/CJ-DF du répertoire

N° 2024-077/CJ-DF du greffe YAI

Arrêt du 14 février 2025

Affaire :

Kokou Martin EGUEH
(Me Elie Mahoussi DOVONOU)

C/

Couessi Alexis AVOHOU
(Me Bonaventure ESSOU)

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE JUDICIAIRE
(Droit foncier)

La Cour,

Vu l'acte n°01 du 3 janvier 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Elie DOVONOU, conseil de Kokou Martin EGUEH, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°152/2CDPF/2022 rendu le 12 décembre 2022 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°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 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 ;



Le conseiller **Séidou BONI KPEGOUNOU** entendu en son rapport et l'avocat général **Jacques HOUNSOU** en ses conclusions à l'audience publique du vendredi quatorze février deux mille vingt-cinq ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°01 du 3 janvier 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Elie DOVONOU, conseil de Kokou Martin EGUEH, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°152/2CDPF/2022 rendu le 12 décembre 2022 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0989 et 0990/GCS du 15 février 2024 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 leurs moyens de cassation 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 5 juillet 2022 portant règles de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations, sans réaction de leur part ;

EXAMEN DU POURVOI

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 ;



Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par exploit du 25 avril 2013, Couessi Alexis AVOHOU a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey-Calavi, d'une action en confirmation de son droit de propriété, sur la parcelle relevée à l'état des lieux sous le numéro EL 1253a, d'une superficie de 442 m², située à Agori-Plateau dans la commune d'Abomey-Calavi contre Comlan Marcellin HOUNSOU et Tadjou DJINADOU-AGBANRIN ;

Que Kokou Martin AGUEH, par conclusions, s'est porté intervenant volontaire ;

Que par jugement n°011/6CDPF/17 rendu 27 novembre 2017, la juridiction saisie a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Kokou Martin AGUEH sur la parcelle relevée à l'état des lieux sous le numéro EL 6354 et recasé au lot 163A, parcelle h du lotissement d'Agori-Plateau, commune d'Abomey-Calavi ;

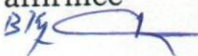
Que sur appel de Couessi Alexis AVOHOU, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°152/2CDPF/2022 rendu le 12 décembre 2022, infirmé le jugement entrepris, puis, statuant à nouveau, constaté que la parcelle litigieuse, relevée à l'état des lieux sous le numéro 1253a au nom de HOUNTONFINDE Houédanou AVOHOU, a été identifiée, suite à l'expertise topographique, comme étant l'actuelle parcelle « h' » des lots 163A et 82A et confirmé le droit de propriété de Couessi Alexis AVOHOU sur ladite parcelle ;

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

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi en trois branches réunies

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, la violation des dispositions des articles 8, 375 et 383 du code foncier et domaniale en ce que, les juges d'appel ont infirmé le jugement entrepris au motif que les intimés n'ont produit aucun titre ni rapporté aucun fait justifiant le droit de propriété de Akéké HOUNSOU LOSSOU, alors que, selon les branches réunies, la propriété s'acquiert, entre autres, par achat ;

Que la preuve des terres non nanties de titre foncier peut être rapportée, entre autres, par une convention affirmée



ou non et les actes administratifs délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement ne constituent des modes de preuve que s'ils sont soutenus par des conventions, titres ou faits antérieurs auxdites opérations ;

Que nulle part l'article 375 susvisé n'impose à l'acquéreur de fournir les titres de propriété de son vendeur ;

Que le demandeur a justifié son droit de propriété par la production de sa convention de vente et les reçus obtenus dans le cadre de l'obtention de l'attestation de recasement ;

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

Mais attendu que sous le couvert de la violation de la loi, les branches du moyen tendent en réalité à remettre en débat devant la juridiction de cassation, les éléments de preuve qui relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond ;

Que le moyen en ses branches réunies est irrecevable ;

Sur le second moyen tiré de la contrariété entre les motifs et le dispositif

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la contrariété entre les motifs et le dispositif, en ce que les juges d'appel ont dans leur motivation mentionné « ... *qu'en conséquence, il convient de confirmer le droit de propriété de Alexis Couessi AVOHOU sur la parcelle h' des lots 163A et 82A située dans l'emprise du périmètre de HOUNTONFINDE Houédanou AVOHOU* » ;

que cependant, dans le dispositif ils ont « *confirmé le droit de propriété du défendeur au pourvoi sur la parcelle h des lots 163A -82A ; que la parcelle « h' » est différent de la parcelle « h », alors que selon le moyen, la contradiction entre les motifs et le dispositif s'analyse en un défaut de motivation ;*

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que c'est sans se contredire que les juges d'appel ont retenu « ...*qu'il ressort du rapport d'expertise que la parcelle relevée à l'état des lieux sous le numéro 1253a*

X

815
7

chevauche partiellement les parcelles h, i et j du lot 163A ; qu'en outre la parcelle relevée à l'état des lieux sous le numéro 6354a est essentiellement sinistrée par la voie et chevauche partiellement les parcelles e, d, c et b du lot 82A ; que conformément à la nouvelle configuration, la parcelle litigieuse constitue la parcelle h' des lots 163A-82A ; ... (qui) se situe dans l'emprise du périmètre HOUNTONFINDE Houédanou AVOHOU et avait été relevé au départ, à l'état des lieux n°1253a, au nom de HOUNTONFINDE Houédanou AVOHOU » ;

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 est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Kokou Martin EGUEH ;

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 à la chambre judiciaire,

PRESIDENT ;

Wilfrid ARABA

et

Séidou BONI KPEGOUNOU



CONSEILLERS ;



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

Jacques HOUNSOU, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Mongadji Henri YAÏ,

GREFFIER ;

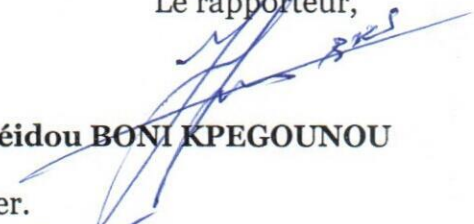
Et ont signé :

Le président,



Goudjo Georges TOUMATOU **Séidou BONI KPEGOUNOU**

Le rapporteur,



Le greffier.



Mongadji Henri YAÏ