

N°104/CJ-DF du répertoire

N° 2023-111/CJ-DF du greffe AGBOTHAZ

Arrêt du 28 mars 2025

Affaire :

Karim IBRAHIM

(Mes Raphaël HOUNVENOU- Bernard PARAISO)

C/

Paul HOUDO

(Me Cyrille DJIKUI)

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE JUDICIAIRE

(Droit foncier)

La Cour,

Vu l'acte numéro 016/23 du 16 janvier 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel, maître Raphaël HOUNVENOU, conseil de Karim IBRAHIM, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°103/1CH.DPF-22 rendu le 13 décembre 2022 par la première 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 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;



Vu les pièces du dossier ;

Le conseiller **Goudjo Georges TOUMATOU** entendu en son rapport et l'avocat général **Jacques Mèmavo HOUNSOU** en ses conclusions à l'audience publique du vendredi vingt-huit mars deux mille vingt-cinq ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte numéro 016/23 du 16 janvier 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Raphael HOUNVENOU, conseil de Karim IBRAHIM, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°103/1CH.DPF-22 rendu le 13 décembre 2022 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 2754 et 2755/GCS du 26 juillet 2023 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 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 les mémoires ampliatif et en défense ont été produits ;

Que par lettre n°1091/GCS du 20 février 2024 du greffe de la Cour suprême, reçue le 21 février 2024, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée à maître Raphaël HOUNVENOU pour la production de son mémoire ampliatif, sans réaction de sa part ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul, maître Bernard A. PARAÏSO a produit ses observations ;



EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été élevé 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 par requête du 16 septembre 2010, Karim IBRAHIM a attiré Paul HOUDO devant le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo en confirmation de son droit de propriété sur les parcelles Q et R du lot 89 du répertoire du lotissement de Tokpota 1, Porto-Novo ;

Que par jugement n°034/2C/14 rendu le 08 août 2014, la juridiction saisie a annulé la vente consentie à Paul HOUDO sur les parcelles en cause et confirmé le droit de propriété de Karim IBRAHIM sur lesdites parcelles ;

Sur appel de Paul HOUDO, la cour d'appel de Cotonou, par arrêt n°103/1CH.DPF-22 rendu le 13 décembre 2022 a annulé le jugement entrepris, puis, évoquant et statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de Paul HOUDO sur les parcelles litigieuses ;

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

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de l'insuffisance de motif

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué, l'insuffisance de motif en ce que les juges d'appel se sont contentés d'affirmer que le jugement présente de nombreuses irrégularités sans les caractériser et dire en quoi ces irrégularités ont été déterminantes dans le droit de propriété attribué à Paul HOUDO, alors que, selon le moyen, tout jugement doit être suffisamment motivé afin de permettre à la juridiction de cassation d'exercer son contrôle, le conseil de l'intimé avait bien soulevé et soutenu la nullité de toute vente portant sur



la chose d'autrui dont résulte la confirmation du droit de propriété de Karim IBRAHIM par le premier juge ; que l'identification de l'immeuble litigieuse ne soulève aucun problème ni pour les parties, ni pour les juges ;

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

Mais attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué que c'est sur le fondement de deux conventions de vente affirmées, de certificats administratifs et du titre foncier n°2731 du 29 mai 2013 du livre foncier de Porto-Novo Vol°XIV F°140 délivré à Paul HOUDO sur les parcelles en cause que le jugement entrepris a été annulé et le droit de propriété de Paul HOUDO confirmé sur lesdites parcelles ;

Qu'en l'état de ces constatations et énonciations, les juges d'appel ont suffisamment motivé leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

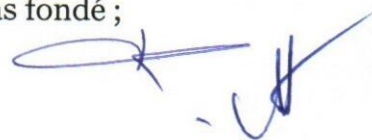
Sur le second moyen tiré de la violation du principe : la fraude corrompt tout

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation du principe, la fraude corrompt tout en ce que les juges d'appel se sont fondés sur le titre foncier délivré au défendeur au pourvoi le 29 mai 2013 en dépit de la saisine du premier juge le 16 septembre 2010 du différend qui l'oppose à Paul HOUDO, alors que, selon le moyen, il y a fraude au niveau de la demande d'immatriculation et le titre foncier qui en est issu est inopposable au tiers ;

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

Mais attendu qu'en se fondant par ailleurs sur les dispositions de l'article 146 du code foncier et domanial aux termes desquelles, « *le titre foncier est définitif et inattaquable. En cas de fraude ou d'erreur, il est ouvert une action en indemnisation...* », les juges d'appel ont exactement décidé ;

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 Karim IBRAHIM ;

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 Goerges TOUMATOU, conseiller à la chambre judiciaire,

PRESIDENT ;

Marie-José Nougboignon PATHINVO

et

Olatoundji Badirou LAWANI

CONSEILLERS ;

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

Jacques Mèmavo. HOUNSOU, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

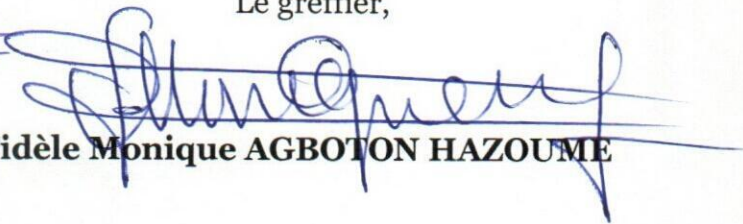
Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME,
officier de justice ;

GREFFIER ;

Et ont signé,

Le président-rapporteur,

Le greffier,

 
Goudjo Georges TOUMATOU **Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME**