

N°107/CJ-DF du répertoire

N° 2024-71/CJ-DF du greffe

AGBOTHAZ

Arrêt du 28 mars 2025

Affaire :

Modjissola Mirabelle ADEFALOU

Rep/Maurice ADEFALOU

(M^e Brice ZINZINDOHOUE)

C/

Jeanne PANOU

Euphrasie PANOU

(M^e Guy DOSSOU)

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE JUDICIAIRE

(Droit foncier)

La Cour,

Vu l'acte n°104/23 du 19 mai 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel, maître Brice ZINZINDOHOUE, conseil de Modjissola Mirabelle ADEFALOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°103/1CH.DPF-23 rendu le 9 mai 2023 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la correspondance du 9 mai 2023, enregistrée au greffe de la cour d'appel de Cotonou le 31 mai 2023, formalisée suivant acte n°116/23 du 12 juin 2023 par lequel, maître Brice ZINZINDOHOUE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même arrêt ;

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 **Olatoundji Badirou LAWANI** 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 n°104/23 du 19 mai 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Brice ZINZINDOHOUE, conseil de Modjissola Mirabelle ADEFALOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°103/1CH.DPF-23 rendu le 9 mai 2023 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

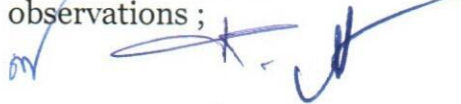
Que suivant l'acte n°116/23 du 12 juin 2023 du même greffe, maître Brice ZINZINDOHOUE a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions du même l'arrêt ;

Que par lettres numéros 0854/GCS et 2321/GCS des 7 février et 30 avril 2024 du greffe de la Cour suprême, le conseil du demandeur 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 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 Brice ZINZINDOHOUE a produit ses observations ;



En la forme

Attendu le pourvoi n°104/23 du 19 mai 2023 a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Que le pourvoi n°116/23 du 12 juin 2023, quoi qu'élevé dans les forme et délai légaux doit être irrecevable en raison du principe pourvoi sur pourvoi ne vaut ;

Au fond

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par requête du 22 juin 2015, Modjissola Mirabelle ADEFALOU a attiré Jeanne PANOU et Euphrasie PANOU devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou en confirmation de son droit de propriété sur la parcelle « M » du lot 1692 du lotissement situé dans le quartier de Fidjrossè-centre à Cotonou ;

Que par jugement n°11/2DPF/2016 rendu le 05 juillet 2016, la juridiction saisie a fait droit à sa demande ;

Que sur appel de Jeanne PANOU et Euphrasie PANOU, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°103/1CH.DPF-23 rendu le 9 mai 2023, entre autres, infirmé le jugement entrepris, puis statuant à nouveau, confirmé le droit de propriété de Jeanne PANOU et Euphrasie PANOU sur la parcelle en cause ;

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

DISCUSSION

Sur les premier et second moyens réunis tirés de la violation de la loi

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 70 de la loi n° 2002-015 du 30 décembre 2002 portant statut du notariat au Bénin et de l'article 2268 du code civil, en ce que les juges d'appel ont d'une part, déclaré nulle la vente d'immeuble dressée sous forme d'acte notarié entre le vendeur Barthélémy PANOU et la demanderesse au pourvoi et d'autre part, méconnu la

protection des intérêts de l'acquéreur de bonne foi, alors que, selon les moyens réunis, au sens des dispositions des articles susvisés, l'acte notarié fait foi en justice et est exécutoire sur toute l'étendue du territoire national ; que la bonne foi est présumée ;

Que la demanderesse au pourvoi, au moment de la transaction était dans l'ignorance que son vendeur n'était pas le véritable propriétaire et qu'il a usurpé l'identité de feu Barthélémy PANOU ;

Mais attendu que les juges d'appel, pour déclarer nulle la vente d'immeuble intervenue entre la demanderesse au pourvoi et son vendeur, ont énoncé qu' « ...aux termes des dispositions de l'article 1599 du code civil, " la vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui " ; que le véritable propriétaire de l'immeuble étant les héritières de feu Barthélémy PANOU décédé depuis le 23 janvier 1987, ce dernier ne pourrait vendre un bien en 2013 ; qu'il s'en suit que le vendeur de l'immeuble, objet du litige, n'est pas le propriétaire de l'immeuble ; qu'il a ainsi cédé le bien appartenant à autrui ; qu'il n'en faut pas plus pour déclarer nulle la vente intervenue. »

Que par ces énonciations et constatations, les juges d'appel ont exactement décidé ;

Que les moyens réunis ne sont pas fondés ;

Par ces motifs

Déclare irrecevable le pourvoi n°116/23 du 12 juin 2023 ;

Reçoit en la forme le pourvoi n°104/22 du 19 mai 2023 ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation est acquise au Trésor public ;

Mets les frais à la charge de Modjissola Mirabelle ADEFALOU ;

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 ;

Marie-José 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 ;



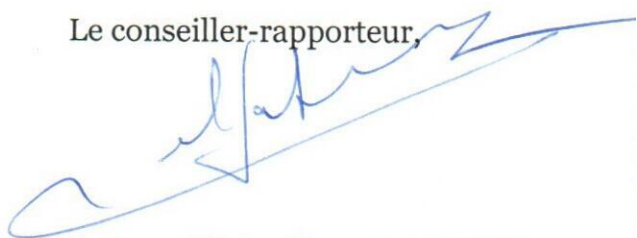
Et ont signé,

Le président,

A stylized signature in blue ink, consisting of several horizontal strokes and a vertical line.

Goudjo Georges TOUMATOU

Le conseiller-rapporteur,

A stylized signature in blue ink, featuring a large loop and a long horizontal stroke.

Olatoundji Badirou LAWANI

Le greffier,

A stylized signature in blue ink, with a large loop and a long horizontal stroke.

Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME