

N° 143/CJ-DF du répertoire
N° 2024-242/CJ-DF du greffe
Arrêt du 11 avril 2025

ADJOL

Affaire :

Vivien Gbètognon ZINSOU
(SCPA AHOUNOU & CHADARE)
C/
BGFI Bank Bénin
(SCPA D2A)

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

LA COUR,

Vu l'acte numéro 035/G-CSAF_CA/2024 du 26 mars 2024 du greffe de la cour spéciale des affaires foncières (CSAF) par lequel la société civile professionnelle d'avocats (SCPA) AHOUNOU & CHADARE, conseil de Vivien ZINSOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 019/CSAF_CA_SPU/2024 rendu le 28 février 2024 par la chambre des appels 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 les lois n° 2016-16 du 28 juillet 2016 et n° 2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

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° 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 **Ismaël Anselme SANOUSSI** entendu en son rapport et l'avocat général **Jacques Mènavo HOUNSOU** en ses conclusions, à l'audience publique du vendredi onze avril deux-mil vingt-cinq ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte numéro 035/G-CSAF_CA/2024 du 26 mars 2024 du greffe de la cour spéciale des affaires foncières (CSAF), la société civile professionnelle d'avocats (SCPA) AHOUNOU & CHADARE, conseil de Vivien ZINSOU a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 019/CSAF_CA_SPU/2024 rendu le 28 février 2024 par la chambre des appels de cette cour ;

Que par lettre numéro 2666/GCS du 22 mai 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 mémoire 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 seule, la SCPA D₂A a produit ses observations ;

EN LA FORME

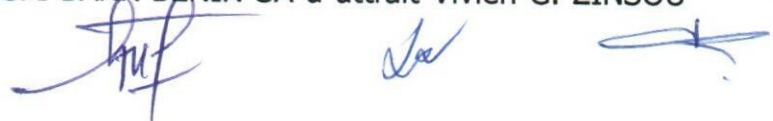
Attendu que le présent pourvoi a été élevé dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par exploit du 26 août 2021, la société BGFI BANK BENIN SA a attiré Vivien G. ZINSOU



devant le président du tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo pour voir ordonner son expulsion de l'immeuble qu'il occupe ;

Que par ordonnance n°058/CR/21 rendue le 29 décembre 2021, la juridiction saisie a, entre autres, fait droit à sa demande ;

Que sur appel de Vivien G. ZINSOU, la cour spéciale des affaires foncières a, par arrêt n°019/CSAF_CA_SPU/2024 rendu le 28 février 2024, infirmé l'ordonnance entreprise, puis, statuant à nouveau, dit n'y avoir lieu à contestation sérieuse et ordonné l'expulsion de Vivien G. ZINSOU de l'immeuble formant la parcelle « L » du lot n° 265 bis du lotissement d'Ekpè, commune de Sèmè-Kpodji ;

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

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 854 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application des dispositions de l'article 854 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que les juges d'appel ont rejeté le moyen relatif à la contestation sérieuse, alors que, selon le moyen, au sens des dispositions de l'article susvisé, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal de première instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ;

Que les juges d'appel qui ont connaissance que le jugement n°13/CCR/18 du 23 mai 2018 rendu par le tribunal de Porto-Novo est attaqué par le demandeur au pourvoi, ne pouvaient pas méconnaître l'évidence de la contestation sérieuse et ordonner son expulsion de l'immeuble querellé ;

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



Mais attendu qu'ayant énoncé « ... que c'est sur le fondement du jugement d'adjudication n° 13/CCR/18 du 23 mai 2018 ... que l'intimée demande l'expulsion de l'appelant ;

Que le jugement d'adjudication querellé rendu en premier et dernier ressort transfère la propriété de l'immeuble adjudgé à l'adjudicataire ;

Que seule une décision contraire, ou une décision de sursis à statuer, pourrait empêcher les effets de ce transfert de propriété ;

Que l'existence d'une procédure d'annulation ne pourrait suffire ... pour empêcher l'adjudicataire de jouir ... de son droit de propriété sur l'immeuble en cause, dès lors que la décision qui consacre ce transfert de propriété est rendue en premier et dernier ressort ;... », les juges d'appel ont exactement décidé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen tiré de la violation de l'article 527 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

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 527 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que les juges d'appel ont énoncé « ... qu'en considération des développements ci-dessus faits relativement à la question de la contestation sérieuse d'une part, et de ce que l'appelant ne conteste pas son occupation des lieux, d'autre part, il convient de dire que la demande d'expulsion est fondée ;... », alors que, selon le moyen, au sens des dispositions de l'article susvisé, tout jugement doit être motivé ; que les motifs ci-dessus cités ne sauraient suffire pour justifier l'expulsion du demandeur au pourvoi ; que le motif lié à l'absence de contestation par rapport à son occupation de l'immeuble est un motif hypothétique ;

Que l'arrêt attaqué encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les juges d'appel ont énoncé : « ... que l'appelant résistant à la demande de son expulsion ne conteste pas son occupation des

lieux ; qu'il s'est contenté de démontrer qu'il y a contestation sérieuse de l'immeuble en cause en s'appuyant sur la procédure d'annulation du jugement d'adjudication qu'il a engagée et qui suit son cours ; ... » et ont retenu qu'il n'existe pas au dossier une décision ordonnant le sursis à l'exécution de jugement d'adjudication n°13/CCR/18 rendu en premier et dernier ressort le 23 mai 2018 par le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo qui a transféré le droit de propriété de l'immeuble adjudgé à l'adjudicataire et que la seule existence d'une procédure d'annulation ne peut suffire à elle seule pour empêcher l'adjudicataire de jouir en l'état de son droit de propriété sur l'immeuble en cause ;

Qu'en se prononçant par de tels motifs qui ne sont pas hypothétiques, les juges d'appel ont satisfait aux exigences du texte visé au moyen ;

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 Vivien Gbètognon ZINSOU ;

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 spéciale des affaires foncières ;

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

Goudjo Georges TOUMATOU, conseiller à la chambre judiciaire,

PRESIDENT ;

Ismaël Anselme SANOUSSI

et

Wilfrid Sonagnon ARABA

CONSEILLERS ;




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

Jacques Mémavo HOUNSOU, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Oussou Léonce ADJADO, officier de justice,

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président,



Goudjo Georges TOUMATOU

Le rapporteur,



Ismaël Anselme SANOUSSI

Le greffier,



Oussou Léonce ADJADO