

N°169/CJ-DF du répertoire
N° 2024-115/CJ-DF du greffe
Arrêt du 9 mai 2025

Affaire :

Ferdinand ZANFONNOU
(Me Rafiou PARAÏSO)

C/

Damien ALINDE et autres
(SCPA POGNON & DETCHENOU)

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

La Cour,

Vu l'acte n°10/23 du 16 janvier 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Rafiou PARAÏSO, conseil de Ferdinand ZANFONNOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°001/2^{ème} Ch. DPF/2023 rendu le 9 janvier 2023 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 **Goudjo Georges TOUMATOU** entendu en son rapport et l'avocat général **Jacques HOUNSOU** en ses conclusions à l'audience publique du vendredi neuf mai deux mille vingt-cinq ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°10/23 du 16 janvier 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Rafiou PARAISO, conseil de Ferdinand ZANFONNOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°001/2^{ème} Ch. DPF/2023 rendu le 9 janvier 2023 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 1214/GCS du 22 février 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 ses 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 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 seule, la société civile professionnelle d'avocats (SCPA) POGNON & DETCHENOU, conseil des défenseurs au pourvoi, a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit 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 15 octobre 2014, Damien ALINDE a saisi le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo d'une action en confirmation de son droit de propriété sur une parcelle de terre de superficie soixante-trois ares treize centiares (63 a 13 ca) sise à Sémé-Okoun, commune de Sémé-Podji contre Isaac KOUKPAKPO, Sénou François KPOGBE, Raoufou ELEGBEDE, Augustin AGBOFON, Gisèle A. ALABI, Nassifath Simone ALABI, Houéfa Bérénice L. ADOKO, Mohamed ALABI, Louise HOUNKPONOU, Moucharafou Mouvy MAGADJI et Bruno KOUMAGNON ;

Que par jugement n° 019/3CB/17 rendu le 8 juin 2017, la juridiction saisie a fait droit à la demande ;

Que sur appel de Ferdinand ZANFONNOU, la cour d'appel a, par arrêt n° 001/2^{ème} Ch. DPF/2023 rendu le 9 janvier 2023, rejeté la demande d'expertise topographique de l'immeuble litigieuse faite par Olivier DJODE, Armel ZANNOU, Yvette ZANKLAN, Bernadette GBENOU et Ferdinand ZANFONNOU et confirmé le jugement entrepris ;

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

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation des droits de la défense

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des droits de la défense en ce que les juges d'appel ont rejeté la demande d'expertise topographique faite aux motifs « ...qu'il résulte de l'examen des pièces du dossier que le levé topographique de l'immeuble en cause...porte clairement l'immeuble de forme rectangulaire ... et les limitrophes ;...que la cour dispose des éléments nécessaires et suffisants pour spécifier la parcelle litigieuse afin de statuer sur les prétentions des uns et des autres ; », alors que selon le moyen, aux termes des dispositions de l'article 409 alinéa 1 du code foncier et domanial, « en vue de la manifestation de la vérité, le juge

peut, d'office ou à la demande de l'une des parties, en tout état de cause, ordonner toutes mesures d'instruction légalement admissibles. » ; que les juges d'appel ont fondé leur décision sur une convention de vente sans date qui ne précise ni les dimensions ni les limitrophes de l'immeuble que Damien ALINDE a réellement acquis de son vendeur et le levé topographique par lui produit ; que rien ne renseigne sur la convention de vente ni sur le levé topographique que le domaine de Damien ALINDE est identique à celui du demandeur au pourvoi ;

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

Mais attendu que les juges du fond déterminent librement les éléments de fait qui leur sont nécessaires pour former leur conviction et apprécient souverainement les mesures d'instruction sollicitées par les parties ;

Que les juges d'appel, en se fondant sur les éléments du dossier notamment le levé topographique du 27 juillet 1993 et la sommation de comparaître et interpellation du 5 mai 2015 pour rejeter l'expertise topographique sollicitée ont exactement décidé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen tiré de la violation de la loi en deux (2) branches

Première branche : violation de la loi par mauvaise application de l'article 1599 du code civil

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par mauvaise application des dispositions de l'article 1599 du code civil en ce que les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété de Damien ALINDE sur les lieux litigieux au motif que Josué AYENI ne peut revendre un bien qui ne lui appartient pas et que Ferdinand ZANFONNOU ne peut donc se fonder sur cette vente pour solliciter la confirmation de son droit de propriété sur l'immeuble litigieux, alors que, selon la branche du moyen, aux termes des dispositions susvisées « *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 les juges d'appel pouvaient constater la bonne foi des demandeurs au pourvoi, relever qu'ils ont acquis leurs parcelles respectives en ignorant qu'elles appartenaient à autrui et tirer toutes les conséquences de droit ;

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

Mais attendu que sous le couvert de violation de la loi, la branche du moyen tend en réalité à faire réexaminer par la juridiction de cassation des éléments de fait souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen en cette branche est irrecevable ;

Seconde branche : violation de l'article 1328 du code civil

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions de l'article 1328 du code civil en ce que les juges d'appel ont confirmé le droit de propriété de Damien ALINDE sur le fondement de sa convention de vente sans date, alors que, selon la branche du moyen, au sens des dispositions susvisées, les actes sous seing privés ne sont opposables au tiers que du jour où ils ont été enregistrés ; que Damien ALINDE est porteur d'une convention de vente qui n'a pas de date certaine ; que cette convention n'a été ni affirmée, ni enregistrée ;

Que l'arrêté encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que le moyen en cette branche tend à soumettre à la juridiction de cassation la valeur probante d'une convention de vente souverainement appréciée par les juges du fond ;

Qu'il est irrecevable ;

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 Ferdinand ZANFONNOU ;

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 :

Vignon André SAGBO, président de la chambre judiciaire,

PRESIDENT ;

Goudjo Georges TOUMATOU

et

Ismaël Anselme SANOUSI

CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi neuf mai 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,


Vignon André SAGBO

Le rapporteur,


Goudjo Georges TOUMATOU

Le greffier.


Mongadji Henri YAÏ