N°181/CJ-DF du répertoire

N° 2024-386/CJ-DF du greffe YAÏ

Arrêt du 9 mai 2025

Affaire :

Héritiers de feu Célestin Hector CRECEL rep/ Thierry CRECEL
(Me Hippolyte YEDE)

C/

Sidick JOACHIM
(Me Angelo HOUNKPATIN)

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE JUDICIAIRE
(Droit foncier)

La Cour,

Vu l'acte n°180/23 du 13 novembre 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Hippolyte YEDE, conseil des héritiers de Célestin Hector CRECEL représentés par Thierry CRECEL, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°188/1CH.DPF-23 rendu le 24 octobre 2023 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 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°180/23 du 13 novembre 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Hippolyte YEDE, conseil des héritiers de Célestin Hector CRECEL représentés par Thierry CRECEL, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°188/1CH.DPF-23 rendu le 24 octobre 2023 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 4560/GCS du 3 octobre 2024 du greffe de la Cour suprême, le conseil des demandeurs 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 1er, 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, sans réaction de leur part ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

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 exploit du 28 novembre 2003, les héritiers de feu Célestin Hector CRECEL représentés par Thierry CRECEL ont attrait Sidick JOACHIM devant le tribunal de première instance de Cotonou en confirmation de leur droit de propriété sur la parcelle objet du titre foncier n°2494 de Cotonou ;

Que par jugement n°058/08-3ème C-CIV rendue le 21 avril 2008, la juridiction saisie a fait droit à leur demande ;

Que sur appel de Sidick JOACHIM, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt n°188/1CH.-DPF rendu le 24 octobre 2023, infirmé le jugement entrepris, puis, statuant à nouveau a, constaté que la preuve de l'accomplissement de la condition résolutoire dont est assortie la vente de la parcelle n'est pas rapportée par les demandeurs au pourvoi, dit que la pleine propriété de la parcelle ne leur est pas acquise et les a déboutés ;

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

DISCUSSION

Sur le moyen tiré de la violation des articles 8, 145 et 146 du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 8, 145 et 146 du code foncier et domanial en ce que les juges d'appel ont infirmé le jugement entrepris au motif que la condition résolutoire dont est assortie la vente de la parcelle n'est pas accomplie, alors que, selon le moyen, le titre foncier qui confère à son détenteur la pleine propriété de l'immeuble est définitif et inattaquable ;

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

Attendu en effet, qu'aux termes des dispositions de l'article 145 du code foncier et domanial « *le titre foncier délivré au terme de la procédure de confirmation des droits fonciers confère à son titulaire la pleine propriété de l'immeuble* », que l'article 146 alinéa 1er dispose que « *le titre foncier est définitif et inattaquable* » ;

Que la parcelle querellée est l'objet du titre foncier n° 2494 du livre foncier de Cotonou au nom de feu Célestin Hector CRECEL ;

Que le défendeur au pourvoi occupant l'immeuble ne rapporte pas la preuve de son droit de propriété sur ladite parcelle ;

Que les juges d'appel, pour infirmer le jugement entrepris ont, entre autres, énoncé : « *Attendu qu'en l'espèce, il ressort des termes du bordereau analytique du titre foncier n° 2494, du livre foncier de Cotonou que : « la présente vente est en outre consentie, sous condition résolutoire de mise en valeur dans un délai de deux (02) ans à compter de la date de signature du contrat de vente par l'édification de construction à usage d'habitation et éventuellement à usage commercial si le lot vendu est compris dans la zone réservée à cet effet. Le montant de la mise en valeur est fixé à huit mille (8000) francs par mètre carré » ;*

Attendu qu'il n'a pu être rapporté au dossier la preuve de ce que le sieur Célestin Hector CRECEL de son vivant encore moins ses héritiers aient satisfait à cette condition de mise en valeur ;

Que la condition résolutoire faut-il le rappeler, est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit opère sauf stipulation contraire des parties, la révocation de l'obligation, sans mise en demeure préalable ;

Qu'en l'absence de preuve de l'accomplissement de la condition résolutoire, la pleine propriété de la parcelle 84, zone A, sise au quartier JAK, objet du titre foncier n° 2494 du livre foncier de Cotonou, n'est pas acquise aux héritiers de feu Célestin Hector CRECEL, représentés par le sieur Blanchard CRECEL ;

Qu'ils sont mal venus à solliciter l'expulsion du sieur Sidick JOACHIM, qui du reste n'a produit aucune pièce en preuve de son droit de propriété d'une part et des dommages et intérêts d'autre part » ;

Que dans le dispositif de leur arrêt, les juges d'appel, statuant à nouveau, ont retenu : « *Constate que la preuve de l'accomplissement de la condition résolutoire dont est assortie la vente de la parcelle, n'est pas rapportée par les intimés ; Dit que la pleine propriété de la parcelle n° 84, zone A, sise au quartier JAK, objet du titre foncier 2494 du livre foncier de Cotonou ne leur ait pas acquise ; Constate que le sieur Sidick JOACHIM, n'a produit aucune pièce en preuve de son droit de propriété ; Déboute les héritiers de feu Célestin Hector CRECEL de leur demande d'expulsion du sieur Sidick JOACHIM, de la parcelle en cause et sa condamnation au paiement des dommages et intérêts...* » ;

Qu'il s'en déduit que les juges d'appel n'ont pas tenu compte du caractère définitif et inattaquable du titre foncier ;

Qu'en s'abstenant de tirer les conséquences du caractère définitif et inattaquable du titre foncier au motif de l'absence du non accomplissement de la condition résolutoire dont est assortie la vente, ont violé les articles susvisés au moyen et exposent leur décision à cassation ;

Que le moyen est fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Au fond, casse et annule en toutes ses dispositions l'arrêt n°188/1CH-DPF rendu le 24 octobre 2023 par la cour d'appel de Cotonou ;

Renvoie la cause et les parties devant la même cour autrement composée ;

Ordonne la restitution de la consignation aux héritiers de feu Célestin Hector CRECEL ;

Met les frais à la charge du Trésor public ;

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 SANOUSSI

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, Le rapporteur,

Vignon André SAGBO **Goudjo Georges TOUMATOU**

Le greffier.

Mongadji Henri YAÏ