Arrêt no 19/98 du 13 Avril 1988

Arrêt no 19/98 du 13 Avril 1988
Source : SIJIP - Système d'informations juridiques, institutionnelles et politiques (A.I.F.)

Héritiers AKITUNDE François-Xavier représenté par AKITUNDE Jean c. ANDONOU Joseph représenté par GANDONOU Gnonlonfoun Grégoire
ETAT DES BIENS - CONTESTATION IMMOBILIERE - JUGEMENT ET ARRET AYANT ACQUIS L'AUTORITE DE LA CHOSE JUGEE (OUI) - TRAVAUX DE LEVEE TOPOGRAPHIQUE - EXPERT GEOMETRE - SERVICE TOPOGRAPHIQUE - VENDEURS CLANDESTINS (OUI) - DROIT DE PROPRIETE PAR VOIE D'ACQUISITION DE BONNE FOI (OUI) - PREUVE PAR TOUS MOYENS (OUI) - TEMOIGNAGE (OUI) - OCCUPATION PAISIBLE, PUBLIQUE ET NON EQUIVOQUE DES LIEUX DEPUIS DE LONGUES ANNEES PAR LES APPELANTS (OUI) - VIOLATION GRAVE DU DISPOSITIF DE JUGEMENT AYANT ACQUIS AUTORITE DE LA CHOSE JUGEE (OUI) - EXPULSION DES INTIMES (OUI) - INTERDICTION DE TROUBLER LES APPELANTS DANS LA JOUISSANCE DE LEURS BIENS (OUI) - INFIRMATION
EN MATIÈRE DE DROIT TRADITIONNEL, LA PREUVE S'ADMINISTRE PAR TOUS MOYENS NOTAMMENT PAR LE TÉMOIGNAGE. DANS UNE VENTE CLANDESTINE, LORSQUE LA BONNE FOI DE L'ACQUÉREUR EST DÉMONTRÉE, IL EST JUSTE DE LUI RECONNAÎTRE LE DROIT DE PROPRIÉTÉ PAR VOIE D'ACQUISITION DE BONNE FOI. LA SEULE OCCUPATION PAISIBLE, PUBLIQUE, ET NON ÉQUIVOQUE DES LIEUX LITIGIEUX PENDANT UN LONG LAPS DE TEMPS SUFFIT AUX OCCUPANTS À INVOQUER LE BÉNÉFICE DE L'ARTICLE 17 DE LA LOI ORGANIQUE DE 1931. DOIT ÊTRE INFIRMÉ LE JUGEMENT QUI POUR RECONNAÎTRE LE DROIT DE PROPRIÉTÉ À UNE PARTIE, FAIT UNE LECTURE PARTIELLE DU DISPOSITIF D'UN JUGEMENT AYANT ACQUIS L'AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE, ÉVOQUANT, IL Y A LIEU DE PRONONCER L'EXPULSION DES INTIMÉS ET À LEUR INTERDIRE DE TROUBLER LES APPELANTS DANS LA JOUISSANCE DE LEUR BIEN.
Président : ALYKO William
Greffier : Jonas Cyrille BAH
Conseillers : BADA Georges ; ATIOUKPE Alexis ; MATCHUDI Amoussa ; AHISSOU Jean
Avocat Général : DAKO Nestor
Avocats : AHOUANDOGBOLa Cour Vu le jugement civil de droit traditionnel no 110 du 2 Juillet 1985 du Tribunal de Cotonou ; Vu l'appel de Maître AHOUANDOGBO Raphaël conseil des héritiers AKITUNDE François en date du 4 Juillet 1985 ; Vu les pièces du dossier ; Ouï le Président en son rapport ; Ouï les héritiers AKITUNDE François, appelants, en leurs moyens et leur Avocat Maître AHOUANDOGNO en sa plaidoirie ; Ouï GANDONOU Grégoire représentant feu GANDONOU Gnonlonfoun Joseph en sa réplique ; En la Forme : Attendu que par acte au Greffe en date du 4 Juillet 1985, Maître AHOUANDOGBO pour le compte des héritiers AKITUNDE François a relevé appel du jugement civil de Droit Traditionnel no 110 rendu le 2 Juillet 1985 par le Tribunal de Cotonou ; Que cet appel est intervenu dans les forme et délai de la loi ; Qu'il échet de le recevoir. Au Fond : Attendu que les faits de l'espèce sont les suivants : Par procès-verbal no 441 du 4 Avril 1983 des F.S.P. de Cotonou, le sieur GANDONOU Grégoire représentant feu GANDONOU Gnonlonfoun Joseph a assigné les héritiers AKITUNDE François devant le Tribunal Civil siégeant en matière traditionnelle de Cotonou pour voir confirmer le droit de propriété de son feu père sur une portion de terre sise au quartier Midombo, Akpakpa Cotonou II ; Le Tribunal ainsi saisi a rendu le jugement no 110 du 2 Juillet 1985 dont le dispositif suit : Par ces motifs : Statuant publiquement, contradictoirement en matière traditionnelle, état des biens et en premier ressort ; En la Forme : Reçoit l'action de GANDONOU Joseph. Au Fond : Dit que l'arrêt no 12 en date du 20 Avril 1964 a acquis l'autorité de chose jugée. Par conséquent, confirme le droit de propriété de GANDONOU Joseph sur le terrain sis au quartier Midombo à Akpakpa Cotonou II et de superficie 69 ares 02 centiares objet travaux de levé topographique de l'expert Géomètre BAH en date du 6 Août 1984 litigieux entre TOKPO Marie Madeleine née AKITUNDE représentant les héritiers AKITUNDE François et GANDONOU Joseph ; - Dit que les parties disposent du délai d'un mois pour interjeter appel du présent jugement. Attendu qu'au soutien de leur appel, les héritiers AKITUNDE François représentés par AKITUNDE Jean, par la voix de leur conseil Maître AHOUANDOGBO font observer que le premier Juge par sa décision a gravement lésé leur droit en ce que l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 du Tribunal de Droit Local du Premier degré de la Sous-Préfecture de Porto-Novo n'a pas la portée que ce Juge lui a donnée, et en tout cas, n'a jamais reconnu le droit de propriété de feu GANDONOU Gnonlonfoun Joseph sur la parcelle de superficie 60 ares 02 centiares, objet des travaux de levé topographique par l'expert BAH en date du 6 Août 1984 litigieuse entre les parties au procès ; Qu'en effet cette parcelle figurée sur le plan de l'expert BAH par les portions A et B, relevées par le service Togographique en 1965 était de contenance 2 ha 21 a et située du côté de la lagune comme confirmée par les parties et les témoins produits, et qui plus a été constatée par l'expert BAH lui-même. ; Que l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 confirmant le jugement no 6 du 10 Mai 1963 du Tribunal de Droit Local du 1er degré de la Sous-Préfecture de Porto-Novo qui a bien acquis l'autorité de chose jugée, et dont se prévalent également les appelants mentionne clairement comme dispositif du jugement confirmé : "- Reconnaît à Joseph GANDONOU la propriété du terrain litigieux, sis à Agbato au lieu dit "Déssa" ; - Dit que la première parcelle vendu du côté de la lagune laquelle a été réglée par les chefs de village reste la propriété de celui qui l'a acquise. ; - Dit en outre que tous les acheteurs de ce terrain peuvent poursuivre leur vendeur clandestin pour restitutiuon de leur somme versée à ce dernier" ; Que le premier Juge constatant le caractère définitif de l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 se devait de considérer le dispositif du jugement no 6 du 10 Mai 1963 confirmé dans son entièreté et en tirer toutes les conséquences de droit au profit de toutes les parties au procès ; Que ne l'ayant pas fait sa décision encourt infirmation ; Qu'au surplus, on ne comprendrait pas que feu François-Xavier AKITUNDE s'il ne se savait pas confirmé acquéreur de la parcelle aujourd'hui disputée aux héritiers AKITUNDE par

l'héritier GANDONOU ait pu disposer de ladite portion de terrain sise à Akpakpa par voie de testament dressé par notaire le 22 Janvier 1964 ; testament versé par les appelants aux débats ; Que nécessairement le premier Juge en se cantonnant qu'au premier paragraphe du dispositif du jugement confirmé par l'arrêt no 20 du 20 Avril 1964 pour déclarer GANDONOU Joseph propriétaire du terrain litigieux a erré et sa décision doit être réformée ; Qu'en conséquence de tout ce qui précède, les héritiers AKITUNDE François-Xavier sollicitent qu'il plaise à la Cour infirmer le jugement no 110 du 2 Juillet 1985 du Tribunal de Cotonou attaqué en ce qu'il a déclaré GANDONOU Joseph propriétaire du terrain litigieux de superficie 60 ares 02 centiares levé le 6 Août 1984 par l'expert géomètre BAH et situé au quartier Midombo Akpakpa Cotonou II et comprenant douze (12) parcelles attribuées aux AKITUNDE par l'I.N.C. après lotissement et évoquant constater que l'arrêt no 20 du 6 Avril 1964 a bien acquis autorité de chose jugée entre GANDONOU Joseph et les AKITUNDE et constater que le paragraphe deux (2) du dispositif du jugement no 6 du 10 Mai 1963 du Tribunal de Droit Local du premier degré de la Sous-Préfecture de Porto-Novo s'applique bien au feu AKITUNDE François-Xavier et a pour objet le terrain de 69 ares 02 centiares et litigieux entre GANDONOU Grégoire et les héritiers AKITUNDE ; Attendu qu'en réplique le défendeur GANDONOU Grégoire représentant GANDONOU Gnonlonfoun Joseph sollicite la confirmation du jugement no 110 du 2 Juillet 1985 querellé au motif que la portion de terre à lui disputée par les AKITUNDE est bien l'immeuble dont la propriété a été retournée à son feu père GANDONOU Gnonlonfoun Joseph par l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 confirmatif du jugement no 6 du 10 Mai 1963 et devenu définitif comme constaté par le premier Juge ; Attendu que le vrai problème de l'espèce soumis demeure de savoir si l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964, confirmatif du jugement no 6 du 10 Mai 1963 du Tribunal de premier degré de Porto-Novo dont chacune des parties au procès se prévaut à statuer sur le droit respectif des feus GANDONOU Gnonlonfoun Joseph et AKITUNDE François-Xavier, et dans ce cas, le jugement civil de Droit Traditionnel de 1985 querellé avait-il raison de confirmer le droit de propriété de feu GANDONOU Gnonlonfoun relativement à l'immeuble de 69 ares 02 centiares de Midombo Akpakpa Cotonou II litigieux entre les parties au procès ; Attendu que les GANDONOU et les AKITUNDE reconnaissent le caractère définitif de l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 confirmant le jugement no 6 du 10 Mai 1963, mais divergent quant aux immeubles respectifs visés par ces décisions ; Que GANDONOU Grégoire représentant son feu père GANDONOU Gnonlonfoun Joseph estime que c'est tout l'ensemble de l'immeuble originel de son grand-père morcellé et vendu clandestinement par feu Gbénoukon Dossa à divers acquéreurs dont feu AKITUNDE François-Xavier, qui est concerné tandis que les héritiers AKITUNDE soutiennent que le jugement no 6 du 10 Mai 1963 a bien reconnu le droit de propriété par voie d'acquisition de bonne foi de leur auteur conformément au règlement intervenu devant les chefs de village et porté à la connaissance du Tribunal de premier degré ayant jugé en premier ressort en 1963 et qu'ils sollicitent l'audience des anciens chefs de village encore vivants et surtout la lecture du jugement no 6 du 20 Avril 1964 dans son entièreté ; Attendu qu'en matière de Droit Traditionnel la preuve s'administre par tous les moyens, notamment par le témoignage ; Attendu qu'il résulte des débats et surtout de l'examen des pièces du dossier que feu Dossa Gbênoukon avait vendu des lopins de terre sur l'immeuble sis au lieu dit "Dessa" aujourd'hui quartier Midombo Akpakpa Cotonou II, immeuble propriété originelle de feu HOUNSA Ahanton qui avait accueilli feu Gbênoukon, père de Dossa, avec lequel il vécut en bonne intelligence et alloua même des terres pour y vivre avec sa famille de sorte que feu Dossa comme ses enfants y sont nés ; Que c'est une partie de cet immeuble propriété de HOUNSA Ahanton qui est l'objet du présent litige entre les héritiers d'un des acquéreurs de feu Dossa Gbênoukpo, les AKITUNDE appelant et le sieur GANDONOU Gnonlonfoun Joseph héritier de son grand oncle HOUNSA Ahanton décédé sans descendants directs : Que la vente consentie à feu AKITUNDE François-Xavier depuis 1940 (soit plus de quarante 40) ans avant la naissance du présent procès qui date de 1938) porte bien sur une parcelle de terrain située du côté de la lagune à Akpakpa Midombo ; Que l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 du Tribunal départemental du Sud-Est que toutes les parties au présent procès reconnaissent qu'il a acquis l'autorité de chose jugée et s'impose tant à leurs auteurs respectifs qu'à elles-mêmes n'a fait que confirmer le jugement no 6 du 10 Mai 1963 du Tribunal du premier degré de la Sous-Préfecture de Porto-Novo dont le dispositif se présente comme suit : "Par ces Motifs" ; - Reconnaît à Joseph GANDONOU la propriété du terrain litigieux sis à Agbato au lieu dit "Dessa" ; - Dit que la première parcelle vendue du côté de la lagune laquelle a été réglée par les chefs du village reste la propriété de celui qui l'a acquise. ; - Dit en outre que les acheteurs de ce terrain peuvent poursuivre leur vendeur clandestin pour restitution de leur somme versée à ce dernier ; Attendu que ce dispositif ne prête à aucune équivoque et fait preuve suffisamment de son contenu ; Attendu que relativement aux allégations des appelants, le témoin Koudozandji Akissoé, seul notable encore vivant des témoins à l'acte d'acquisition de feu AKITUNDE François-Xavier, les confirme et surtout éclaire parfaitement la religion de leur cour quant à la situation de l'immeuble litigieux par rapport à celui retourné à feu GANDONOU Joseph par le jugement no 6 du 10 Mai 1963 confirmé par l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 à savoir que l'immeuble de 69 ares 02 centiares levé le 6 Août 1984 par l'expert BAH, objet du présent litige est une partie du terrain de 2 ha 21 a attribué à Dossa Gbênoukon après délimitation par les chefs de village pour mettre fin à la dispute entre feu GANDONOU Gnonlonfoun Joseph et feu Dossa Gbênoukon dont le père serait le premier occupant de cette terre ; Que c'est l'immeuble situé côté lagune qui a été cédé à feu AKITUNDE François-Xavier auteur des appelants et dont le droit de propriété se trouve affirmé dans le deuxième paragraphe du jugement no 6 du 10 Mai 1963 confirmé par l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 dont le caractère définitif a été constaté par le jugement no 110 du 2 Juillet 1985 du Tribunal de Droit Civil Traditionnel de Cotonou ; Attendu que ce témoignage capital et objectif résume à souhait l'audition des autres témoins qui affirment tous l'occupation des lieux par les AKITUNDE soit directement soit par personne interposée depuis des années ; Que cette seule occupation paisible, publique et non équivoque des lieux litigieux pendant un long laps de temps suffirait aux AKITUNDE défendeurs devant le premier Juge à invoquer le bénéfice de l'article 17 de la loi organique de 1931 ; Attendu que de tout ce qui précède, il résulte que si le premier Juge dans la décision appelée a, à bon droit, constaté le caractère définitif de l'arrêt no 12 du 20 Avril 1965 confirmant le jugement no 6 du 10 Mai 1963, il a erré dans la conséquence qu'il a eu à tirer quant au droit de propriété de feu GANDONOU Joseph sur la parcelle litigieuse entre les

héritiers GANDONOU et AKITUNDE et encourt réformation de ce chef pour violation grave du dispositif du jugement no 6 du 10 Mai 1963 du Tribunal de premier degré de Porto-Novo qu'a confirmé l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 évoqué ; Qu'il échet, évoquant, constater que la parcelle de terrain de 69 ares 02 centiares, sise à Midombo Akpakpa Cotonou II, levé le 6 Juillet 1984 par l'expert BAH est et demeure la propriété exclusive de feu AKITUNDE François-Xavier représenté par AKITUNDE Jean en vertu de l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 confirmant le jugement no 6 du 10 Mai 1963 du Tribunal de premier degré de Porto-Novo, notamment en son dispositif paragraphe deux (2), d'ordonner le déguerpissement corps et biens des lieux litigieux des héritiers GANDONOU Gnonlonfoun Joseph et tous occupants de leur chef et de faire défense aux GANDONOU de ne plus jamais troubler les héritiers AKITUNDE François-Xavier dans la paisible jouissance de leur bien ; Par ces Motifs : Par arrêt public, contradictoire en matière de Droit Traditionnel en appel et en dernier ressort, les assesseurs nagot et goun ayant délibéré avec nous En la Forme : Reçoit l'appel des héritiers AKITUNDE François-Xavier Au Fond : - Confirme le jugement no 110 du 2 Juillet 1985 en ce qu'il a dit que l'arrêt no 12 du 20 Avril 1984 confirmant le jugement no 6 du 10 Mai 1963 a acquis l'autorité de chose jugée - Mais l'infirme en ce qu'il a confirmé le droit de propriété de feu GANDONOU Joseph sur le terrain sis au quartier Midombo à Akpakpa Cotonou II et de superficie 69 ares 02 centiares levé par l'expert géomètre BAH Constantin le lundi 6 Août 1984, litigieux entre TOKPO Marie Madeleine née AKITUNDE et GANDONOU Joseph - Evoquant, constate que la parcelle de terrain de 69 ares 02 centiares à Midombo à Akpakpa Cotonou est et demeure la propriété exclusive de feu AKITUNDE François-Xavier représenté par AKITUNDE Jean en vertu de l'arrêt no 12 du 20 Avril 1964 confirmant le jugement no 6 du 10 Mai 1963 du Tribunal de premier degré de Porto-Novo, notamment en son dispositif paragraphe deux (2) - Ordonne le déguerpissement corps et biens des lieux litigieux des héritiers GANDONOU Gnonlonfoun Joseph et de tous occupants de leur chef - Fait défense aux GANDONOU d'aller plus jamais troubler les héritiers AKITUNDE François-Xavier dans la paisible jouissance de leur bien - Dit que le présent arrêt leur servira de titre pour accomplir tous actes que de droit - Le présent arrêt sera exécuté à la diligence du Procureur Général près la Cour d'Appel de Cotonou Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement et contradictoirement par la Chambre de droit traditionnel de la Cour d'Appel de Cotonou.