Arrêt no 27 du 11 Mai 1988

Arrêt no 27 du 11 Mai 1988
Source : SIJIP - Système d'informations juridiques, institutionnelles et politiques (A.I.F.)

Aïssi Antoine c. GOSSOU Albert
CONTESTATION IMMOBILIERE - ACQUISITION D'UN TERRAIN CONFIRME PAR UN JUGEMENT MAIS JAMAIS PUBLIEE NI PORTEE A LA CONNAISSANCE DU DELEGUE DU QUARTIER (OUI) - FORMALITE ADMINISTRATIVE NON ACCOMPLIE (OUI) - DELEGUE DU QUARTIER NON INFORME DE LA VENTE (OUI) - DEFAUT DE PUBLICITE - NEGLIGENCE COUPABLE - DOUTE SUR LE TERRAIN OBJET DU LITIGE - AUTORITE DE LA CHOSE JUGEE DU JUGEMENT - CONFIRMATION DE L'ACQUISITION - NON OPPOSABILITE AU TIERS-CONVENTION PASSEE EN FRAUDE - MAUVAISE APPRECIATION DES FAITS (NON) - DOMMAGES-INTERETS (NON) - CONFIRMATION
UNE CONVENTION DE VENTE DE TERRAIN QUI N'A PAS ÉTÉ SOUMISE AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES DE PUBLICITÉ AYANT COURS EN LA MATIÈRE NE SAURAIT, MÊME CONFIRMÉE PAR UN JUGEMENT PASSÉ EN FORCE DE CHOSE JUGÉE L'EMPORTER SUR UNE AUTRE QUI A REMPLI LESDITES FORMALITÉS ET DE SURCROÎT ANTÉRIEUR À CELLE DU CONTESTATAIRE. UN JUGEMENT QUI A RECONNU LE DROIT DE PROPRIÉTÉ DU CONTESTATAIRE ET QUI A ACQUIS AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE NE SAURAIT JOUER QU'ENTRE LES PARTIES, ET NE PEUT ÊTRE OPPOSABLE AU TIERS. ET LORSQU'IL N'EST PAS CERTAIN QUE LA PARCELLE, OBJET DU LITIGE EST BIEN CELLE VISÉE PAR LE CONTESTATAIRE, IL Y A LIEU DE LE RENVOYER À MIEUX SE POURVOIR CONTRE SON VENDEUR.
Président : William ALIKO
Greffier : Jonas Cyrille BAH
Conseillers : Ousmane TRAORE ALKOIRET ; Alexis ALIOUKPE
Avocat Général : Moustapha MAMADOU ; François HOUNKPE
Avocats : Yves Edgar MONNOU ; Agnès CAMPBELLLa Cour Ouï le Président en son rapport et le substitut général en ses conclusions. Ouï les parties en leurs demandes fins et conclusions ; Vu les pièces du dossier ; Vu le décret organique du 3 Décembre 1931 ; Vu les dispositions de la loi no 81/004 du 23 Mars 1981 portant organisation judiciaire du Bénin ; Après en avoir délibéré conformément à la loi a statué en ces termes : Attendu que par lettre en date du 6 Mai 1985, Aïssi Antoine a relevé appel du jugement no 69 rendu le 16 Avril 1985 par la Chambre de Droit Traditionnel du Tribunal de Première Instance de Cotonou dans la procédure de confirmation de droit de propriété introduite contre lui par le nommé AGOSSOU Albert au sujet d'un terrain sis à Kouhounou à Cotonou. Que cet appel est recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai légaux. Attendu que les faits de la cause sont convenablement exposés dans le jugement querellé auquel la Cour invite à se référer ; Attendu que AISSI Antoine se fondant : - d'une part sur un reçu provisoire en date du 20 Février 1980 à lui délivré par le nommé GBIKPI Sébastien détenu à la prison civile de Cotonou pour justifier du paiement de la somme de deux cent mille francs (200.000) F CFA comme "avance sur la vente d'une parcelle sise à Kouhounou (20 x 25), le prix principal étant de quatre cent mille francs (400.000). - d'autre part sur un jugement no 107 du 8 Octobre 1980 rendu sur sa demande en confirmation de vente contre GBIKPI Sébastien par la Chambre de Droit Traditionnel du Tribunal de Première Instance de Cotonou et qui, non frappé d'appel, a statué comme suit : "Confirme la vente de la parcelle de terrain de 20 m x 25 m intervenue le 20 Février 1980 entre GBIKPI Sébastien et Aïssi Antoine pour le prix de 400.000 francs. Prononce l'envoi en possession dudit immeuble de AISSI Antoine qui doit verser au préalable en complément des deux cent mille francs conformément à l'accord des parties au procès. Ordonne le déguerpissement corps et biens de l'immeuble vendu de GBIKPI Sébastien et de tous autres acquéreurs de son chef" ; Puis sur un autre reçu en date du 20 Novembre 1980 par lequel GBIKPI Sébastien reconnaît avoir perçu devant le Juge du Tribunal BADA la somme de deux cent mille francs restante conformément au jugement no 107 du 8 Octobre 1980 ayant homologué la vente de sa parcelle de terrain sise à Kouhounou de 28,50 m sur 20 m à AISSI Antoine. Et sur encore un certificat de non opposition ni appel au jugement no 107 du 8 Octobre 1980 à lui délivré le 31 Août 1982 par le Greffier en Chef du Tribunal de Première Instance de Cotonou. Soutient à la Cour qu'il est propriétaire de la parcelle litigieuse sise à Kouhounou et reproche au jugement entrepris de lui avoir refusé l'autorité de la chose jugée attachée au jugement no 107 du 8 Octobre 1980 rendu entre GBIKPI et lui et le déguerpissement subséquent de tout acquéreur du chef de ce dernier ainsi que l'a prescrit ledit jugement. Qu'il articule donc que c'est à tort que ladite parcelle a été reconnue propriété de AGOSSOU Albert par le jugement entrepris dont il sollicite l'infirmation. Attendu que pour le compte de l'appelant Maître Yves Edgar MONNOU, Avocat à la Cour développe que le premier Juge a fait une mauvaise appréciation des faits et a totalement ignoré la fraude dans son analyse du droit. Qu'en effet, la dame LOKOSSOU Delphine produit deux titres de propriété contradictoires et révélateurs ; Que le premier titre de cette dame, la convention de vente du 28 Mars 1979 passée entre elle et GBIKPI Sébastien est un faux fabriqué de toutes pièces dans le but de nuire à l'appelant ; Que cet acte seul aurait suffit pour débouter l'intimé de ses prétentions puisque la convention de vente produite pas AGOSSOU Albert en date du 12 Mai 1980 affirme expressément que "le vendeur déclare que le terrain présentement vendu lui appartient en toute propriété pour l'avoir hérité" ; Que dame LOKOSSOU ne pouvait hériter le 12 Mai 1980 d'un terrain qu'elle prétend avoir acheté le 28 Mars 1979 ; Que procès-verbal du délégué du quartier Agla fait foi de ce qu'aucune convention de vente n'est intervenue entre GBIKPI Sébastien et quelque acquéreur que ce soit avant le 15 Janvier 1980. Que Maître MONNOU souligne encore qu'en droit, la fraude corrompt tout (fraus omnia corrumpit) ; Que le premier Juge s'est laissé égaré ; Que AGOSSOU Albert n'ignorait pas en produisant l'acte frauduleux du 28 Mars 1979 qu'il s'agissait d'un faux puisque ledit acte prescrit que le vendeur a acquis sa propriété par héritage. Qu'il conclut à l'infirmation du jugement entrepris du 16 Avril 1985 à titre principal pour,évoquant et statuant à nouveau ; - Dire et juger que la convention de vente du 28 Mars 1979 intervenue

entre GBIKPI Sébastien et LOKOSSOU Delphine est un acte frauduleux. - Dire et juger qu'elle contredit le titre de propriété évoqué par dame LOKOSSOU Delphine dans la convention de vente qu'elle a passée avec AGOSSOU Albert le 12 Mai 1980. - Déclarer nulles et de nul effet les conventions en date du 28 Mai 1979 et du 12 Mai 1980. à titre subsidiaire, infirmer partiellement le jugement entrepris. - Condamner GBIKPI Sébastien à rembourser à l'appelant la somme de CFA 400.000 avec intérêt au taux légal depuis le 19 Février 1980. - Condamner en outre GBIKPI Sébastien au paiement de la somme de CFA 1.500.000 à titre de droit par application de l'article 1147 du Code Civil ..... etc. Attendu qu'AGOSSOU Albert pour justifier ses prétentions de propriétaire sur la parcelle litigieuse, a versé aux débats une convention de vente en date du 12 Mai 1980 établie entre sa vendeuse dame LOKOSSOU Delphine et lui devant les témoins OKE Sylvain, infirmier au C.N.H.U à Cotonou et Dah LOKOSSOU Pascal, convention portant affirmation régulière du délégué du quartier Agla (DUC VI) KINIFFO Robert. - Un reçu délivré le 15 Juillet 1981 par le nommé BADA J. Antoine devant le délégué KINIFFO Robert et le nommé OKE Sylvain de la somme de 45.000 F payée par AGOSSOU Albert représentant le remboursement des matériaux lui appartenant sur le terrain litigieux. - Un reçu no 347 du 14 Février 1984 de l'Institut National de Cartographie de 20.000 au titre de frais d'état de lieux. - Une attestation de vente en date du 28 Mars 1979 par laquelle GBIKPI Sébastien reconnaît avoir définitivement cédé sa parcelle 25 m x 25 m sise à Kouhounou à la dame LOKOSSOU Delphine née HESSOUH pour la somme de 450.000 frcs CFA et devant deux témoins. Attendu que l'intimé explique à la Cour que la parcelle à lui ainsi vendue était clôturée, qu'il y a apposé pendant longtemps sa propre plaque d'identité ; Que les seuls troubles qu'il ait connus relativement à ce terrain ont émané du nommé BADA J. Antoine, qu'il a finalement dédommagé au vu et au su des autorités locales du quartier à savoir notamment le délégué KINIFFO Robert ; Que c'est bien plus tard après sa présence sur les lieux et après avoir réglé ses problèmes avec BADA J. Antoine que AISSI Antoine qui était pourtant depuis toujours son voisin mitoyen puisque propriétaire de deux parcelles contigues à la sienne, a commencé à se manifester et à la chicaner alors que jusque-là ils ne se connaissaient ni d'Adam ni d'Eve. Attendu que le Conseil de l'intimé, Maître Agnès CAMPBELL da SILVA dans ses conclusions du 11 Août 1986 s'en rapporte à ses écrits du 4 Janvier 1985. Qu'elle renchérit toutefois en faisant observer : 1 - sur la prétendue mauvaise appréciation des faits : Que l'argument tiré par l'appelant de ce que la convention du 28 Mars 1979 a été fabriquée pour les besoins de la cause ne relève que d'une simple supposition de son auteur ; Que les parties à cet acte ont dû se contenter de recopier bêtement un modèle existant en leur possession ; ce seul fait est insuffisant pour établir un faux, d'autant que le délégué, KINIFFO Robert qui a présidé la réunion du 15 Janvier 1980 se trouve être un cousin de l'appelant et n'a pas manqué lors de son audition à la barre le 23 Octobre 1984 de confirmer la réalité de la vente entre AGOSSOU Albert et dame LOKOSSOU et de relever que AISSI Antoine n'a jamais déclaré sa vente aux autorités locales. 2 - sur la prétendue fraude entachant l'acte de vente du 28 Mars 1979 qu'aucune des parties concernées (GBIKPI, LOKOSSOU, le délégué KINIFFO etc...) n'en a jamais constaté la véracité. Que Maître da SILVA sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris et que AISSI Antoine soit débouté de sa demande de condamnation de GBIKPI Sébastien en la cause, celui-ci n'y étant pas partie. Attendu que le jugement no 107 du 8 Octobre 1980 non frappé d'appel ni opposition comme en fait foi le certificat délivré à cet effet par le Greffier en Chef du Tribunal de Première Instance de Cotonou lequel a opposé uniquement AISSI Antoine à GBIKPI Sébastien. Qu'il a acquis force de chose jugée à l'égard desdites parties. Que AGOSSOU Albert n'ayant été nullement concerné par ledit jugement, celui-ci ne saurait lui être opposable en aucune façon. Que c'est avec raison que faisant application des dispositions générales de l'article 1351 du Code Civil, le premier Juge a rejeté ce moyen d'AISSI. Qu'il y a lieu de le confirmer. Attendu qu'il est constant que AISSI Antoine a acquis une parcelle de vente de 25 m x 25 m sis à Kouhounou (Cotonou VI) de GBIKPI Sébastien suivant un reçu provisoire en date du 20 Février 1980, un jugement no 107 du 8 Octobre 1980 du Tribunal de Première Instance de Cotonou et un reçu du 20 Novembre 1980 délivré par GBIKPI Sébastien. Qu'il est également acquis aux débats que AISSI Antoine pas plus que son vendeur GBIKPI Sébastien, n'a donné à ladite convention de vente la publicité la plus élémentaire requise tant par les coutumes nagot et aïzo, les leurs, que par la loi. Qu'ainsi par exemple le reçu provisoire en date du 20 Février 1980 dont se prévaut AISSI Antoine a été établi par le détenu GBIKPI Sébastien, vendeur, hors la présence de tout témoin. Qu'oeuvrant dans la même discrétion, les parties n'ont accompli aucune formalité administrative : le délégué du quartier où est sise la parcelle de terrain concernée par le contrat n'est pas informé et AISSI Antoine ne s'est même pas soucié d'apposer sa plaque d'indentité, ce qui lui aurait permis de se rendre compte que ledit terrain est déjà clôturé et porte la plaque tantôt de BADA J. Antoine, tantôt celle de AGOSSOU Albert et se trouve juste contigu à une de ses anciennes propriétés à kouhounou. Attendu que c'est ce défaut de matérialisation et de publicité des lieux acquis qui constitue la source du présent litige. Que pour la Cour c'est sans doute parce que AISSI Antoine est conscient de cette carence due à sa négligence coupable qu'il n'a pas osé pendant longtemps s'en prendre comme il aurait fallu de bonne foi, aux propriétaires successifs du terrain litigieux notamment BADA J. Antoine, AGOSSOU Albert etc... ni en parler au délégué du quartier son cousin KINIFFO. Qu'il ne saurait du reste être fondé à s'en prendre aux gens puisque son vendeur ne lui a jamais fait faire le tour pour lui indiquer physiquement le terrain, objet de la vente et ne l'a pas non plus présenté aux autorités administratives locales. Que dans ces conditions, quand bien même il aurait été envoyé en possession du terrain à lui cédé par GBIKPI par le jugement no 107 du 8 Octobre 1980, rien au dossier ne permet d'affirmer que le terrain dont il s'agit est bien le terrain litigieux. Qu'il échet de débouter AISSI Antoine de ses prétentions sur le terrain litigieux et de le renvoyer à se mieux pourvoir contre son vendeur GBIKPI pour obtenir, s'il le désire, "livraison du terrain acquis". Attendu qu'il est fait grief à la convention de vente du 28 Mars 1979 produite par AGOSSOU Albert d'être un faux fabriqué pour les besoins de la cause parce que ledit document mentionne que la dame LOKOSSOU Delphine a acquis originellement ladite propriété par héritage... etc... Attendu que si l'existence d'une telle mention dans l'acte incriminé est effective il est aussi hors de doute que ledit document est une formule stéréotypée que de façon notoire les parties contractantes sont invitées machinalement par les administrations locales souvent peu expertes dans les substilités juridiques à remplir. Que dans le cas d'espèce, la régularité et la réalité de la

convention de vente passée le 12 Mai 1980 devant le délégué KINIFFO Robert et d'autres témoins ne font l'ombre d'aucun doute. Qu'en effet, aucune des parties concernées par ledit acte ne le conteste surtout le délégué qui est un cousin de l'appelant et qui a déclaré n'avoir aucune raisons d'aller contre les intérêts de son parent. Que mieux, la vendeuse, dame Delphine LOKOSSOU, a produit sa propre attestation de vente à elle délivrée le 28 Mars 1979 devant témoins par GBIKPI Sébastien. Qu'au regard de ce faisceau d'éléments de preuve, il y a lieu de dire et juger que la mention contenue dans la convention de vente du 12 Mai 1980 et arguée de faux quoique réelle, n'est nullement substantielle et ne compromet en aucune façon la réalité de la vente intervenue entre dame LOKOSSOU et AGOSSOU Albert. Qu'il échet de confirmer le jugement entrepris sur ce point. Sur les dommages-intérêts Attendu que GBIKPI Sébastien qui n'est pas partie au présent procès ne saurait encourir quelque condamnation que ce soit en dommages-intérêts comme le souhaite AISSI Antoine. Qu'il convient de débouter l'appelant de cette demande et de l'inviter à se pourvoir autrement ainsi qu'il avisera. Par ces motifs : Statuant publiquement, contradictoirement en matière de Droit Traditionnel, en appel et en dernier ressort Après en avoir délibéré conformément à la loi, ensemble avec les assesseurs des coutumes nagot et aïzo, celles des parties. En la Forme : Reçoit l'appel de AISSI Antoine. Au Fond : Le déboute de toutes ses demandes, fins et conclusions Confirme en conséquence en tous points le jugement no 69 du 16 Avril 1985 entrepris Dit que le présent arrêt servira de titre à AGOSSOU Albert pour toutes formalités tendant à l'immatriculation de sa propriété foncière Dit que AISSI Antoine a acquis de GBIKPI Sébastien une parcelle de terrain sise à Kouhounou (Cotonou IV) dont il n'a pas reçu livraison à ce jour Renvoie AISSI Antoine à se pourvoir ainsi qu'il avisera contre GBIKPI Sébastien Ordonne l'exécution du présent arrêt 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.