

**DECISION DCC 05-037
DU 19 MAI 2005**

**ZAVE Outou
ZAVE Ahounou
ZAVE Kpikponsou**

Contrôle de constitutionnalité. Exception d'inconstitutionnalité. Titre foncier n° 1293 du livre foncier de Porto-novo. Titre foncier n° 1291. Articles 121, 122 et 123 de la loi n° 65-25 du 14 août 1965. Conformité à la Constitution.

Le législateur a soumis la procédure d'immatriculation d'un immeuble à des formalités très rigoureuses. C'est ainsi que la déclaration d'immatriculation d'un immeuble fait l'objet d'une publication pour permettre à des tiers détenteurs d'un droit réel sur l'immeuble soumis à immatriculation de faire opposition. Le tribunal statue sur l'opposition d'un jugement ou arrêt devenu définitif avant la poursuite de la procédure d'immatriculation.

L'accomplissement de ces formalités explique que le législateur sanctionne d'une irrecevabilité toute action tendant à la mise en cause du droit de propriété sur un immeuble immatriculé. Toutefois, la loi admet une action personnelle en indemnité en cas de dol. Dès lors, les articles 121, 122 et 123 alinéa 1er ne sont pas contraires à la Constitution.

La Cour Constitutionnelle,

Saisie d'une lettre du 03 avril 2005 enregistrée à son Secrétariat le 04 avril 2005 sous le numéro 0710/025/REC, par laquelle le Président de la Cour d'Appel de Cotonou transmet à la Haute Juridiction le dossier de l'exception d'inconstitutionnalité soulevée devant la Cour d'Appel de Cotonou par la collectivité ZAVE OUTOU représentée par ZAVE OUTOU, Ahounou ZAVE et Kpikponsou ZAVE ;

VU la Constitution du 11 décembre 1990 ;

VU la Loi n° 91-009 du 04 mars 1991 portant loi organique sur la Cour Constitutionnelle modifiée par la Loi du 31 mai 2001 ;

VU le Règlement Intérieur de la Cour Constitutionnelle

Ensemble les pièces du dossier ;

Ouï Monsieur Jacques MAYABA en son rapport ;

Après en avoir délibéré,

Considérant que la collectivité ZAVE OUTOU expose au soutien de son appel qu'elle a hérité de ses ascendants un domaine sis au PK 10 route de Porto-Novo ; qu'elle affirme que feu Paul MIHAMI avait acheté des parcelles d'une superficie de 10 ha 51 a 73 ca jouxtant celle de la collectivité ZAVE OUTOU et que ces parcelles ont été identifiées au titre foncier n° 1293 du livre foncier de Porto-Novo ; qu'elle précise que les héritiers de Paul MIHAMI représentés par Monsieur Francis MIHAMI ont prétendu détenir des droits sur le domaine occupé par la collectivité ZAVE OUTOU ; que le 25 août 1999, la collectivité ZAVE OUTOU a saisi le Tribunal de Première Instance de Porto-Novo pour voir confirmer son droit de propriété sur le domaine contesté ; que le tribunal a déclaré son action irrecevable ; que la collectivité ZAVE OUTOU développe qu'« en cours d'instance, les héritiers MIHAMI Paul ont miraculeusement fait apparaître un titre foncier n° 1291 qui aurait été acquis par suite d'une vente de gré à gré en date du 30 décembre 1993 » ; qu'elle soutient que les articles 121, 122 et 123 alinéa 1^{er} de la Loi n° 65-25 du 14 août 1965 sur le régime foncier au Bénin invoqués par les héritiers de feu Paul MIHAMI pour conclure à l'irrecevabilité de son action sont contraires aux articles 22 de la Constitution et 14 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples ;

Considérant qu'aux termes de l'article 22 de la Constitution : « *Toute personne a droit à la propriété. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et contre juste et préalable dédommagement.* » ; que, selon l'article 14 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples : « *Le droit de propriété est garanti. Il ne peut y être porté atteinte que par nécessité publique ou dans l'intérêt général de la collectivité, ce*

conformément aux dispositions des lois appropriées. » ; que les articles 121, 122 et 123 alinéa 1^{er} de la loi portant régime foncier disposent respectivement :

« *Le titre foncier est définitif et inattaquable ; il constitue, devant les juridictions, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.* »

« *Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble immatriculé est irrecevable...* »

« *Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle, mais seulement, en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnité.* » ;

Considérant que les dispositions des articles 121, 122 et 123 alinéa 1^{er} de la Loi n° 65 – 25 du 14 août 1965 ont été édictées pour protéger les titulaires du titre foncier ; que le législateur a soumis la procédure d'immatriculation d'un immeuble à des formalités très rigoureuses ; que c'est ainsi que la déclaration d'immatriculation d'un immeuble fait l'objet d'une publication pour permettre à des tiers détenteurs d'un droit réel sur l'immeuble soumis à immatriculation de faire opposition ; que le tribunal statue sur l'opposition par un jugement ou arrêt devenu définitif avant la poursuite de la procédure d'immatriculation ; que l'accomplissement de ces formalités explique que le législateur sanctionne d'une irrecevabilité toute action tendant à la mise en cause du droit de propriété sur un immeuble immatriculé ; que toutefois la loi admet une action personnelle en indemnité en cas de dol ; que, dès lors, les articles 121, 122 et 123 alinéa 1^{er} ne sont pas contraires à la Constitution ;

D E C I D E :

Article 1er.- Les articles 121, 122 et 123 alinéa 1^{er} de la Loi n° 65 – 25 du 14 août 1965 portant organisation de la propriété foncière au Bénin ne sont pas contraires à la Constitution.

Article 2.- La présente décision sera notifiée à la collectivité ZAVE OUTOU, au Président de la Cour d'Appel de Cotonou et publiée au Journal Officiel.

Ont siégé à Cotonou, le dix-neuf mai deux mille cinq,

Madame	Conceptia	D. OUINSOU	Président
Messieurs	Jacques	D. MAYABA	Vice-Président
	Idrissou	BOUKARI	Membre
	Panrace	BRATHIER	Membre
Madame	Clotilde	MEDEGAN-NOUGBODE	Membre
Monsieur	Lucien	S E B O	Membre.

Le Rapporteur,

Le Président,

Jacques D. MAYABA -

Conceptia D. OUINSOU -