

REPUBLIQUE DU BENIN



MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE (M.E.S.R.S.)



UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI (U.A.C.)

ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE
(E.N.A.M.)

MEMOIRE DE FIN DE FORMATION AU CYCLE II

FILIERE : MAGISTRATURE

PROMOTION : 2007 - 2009

THEME :

**CONTRIBUTION A UNE MEILLEURE
APPLICATION DE L'ORDONNANCE
D'INDISPONIBILITE EN DROIT FONCIER
LOCAL AU TRIBUNAL DE PREMIERE
INSTANCE DE COTONOU**

Réalisé et soutenu par :

Adjima KALIFA DJIMILA

Sous la direction de :

MAITRE DE STAGE

Onésime G. MADODE

Magistrat

Conseiller à la cour d'appel de Cotonou

Chargé de cours à l'E.N.A.M.

DIRECTEUR DE MEMOIRE

Gilbert Comlan AHOANDJINOU

Magistrat

Conseiller à la chambre judiciaire de la

Cour suprême

Chargé de cours à l'E.N.A.M.

Mars 2009

INTRODUCTION

Le contentieux foncier au Bénin n'a pas échappé au dualisme résultant de la coexistence entre les juridictions de droit local et les juridictions de droit commun¹. (PAUTRAT R., 1957, p.10).

Le règlement des litiges portant sur les terres de tenure coutumière relève des juridictions de droit local qui appliquent exclusivement la coutume des parties et organisé suivant les dispositions du Décret du 3 décembre 1931 réorganisant la justice locale en Afrique de l'Ouest Française (A.O.F.)². Les dispositions du code civil sont appliquées comme raison écrite. Quant aux immeubles immatriculés, ils sont régis principalement par la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière en République du Bénin et les dispositions du code civil.

Conformément à l'article 55 de la loi n°2001-37 du 27 août 2002, portant organisation judiciaire au Bénin, c'est le tribunal de première instance, statuant en matière de droit traditionnel (Biens) qui connaît des litiges relatifs aux terres de tenure coutumière et les contestations sur les immeubles immatriculés sont portés devant la chambre civile moderne.

Comme dans tout contentieux porté devant le juge, ce dernier peut ordonner des mesures provisoires pour asseoir sa conviction et rendre sa décision. Ces mesures sont ordonnées par des jugements avant dire droit.

Si d'une manière générale le juge peut ordonner des mesures tendant à préparer la décision, en matière foncière le législateur béninois a mis à sa disposition un instrument juridique lui permettant d'ordonner l'indisponibilité

¹ Le souci d'une coexistence harmonieuse, a conduit à l'institution de deux catégories de juridictions de l'ordre judiciaire, chacune devant connaître de l'un des deux systèmes

² Article 19 loi n°65-25 du 14- août 1965 sur le régime de la propriété foncière en République du Bénin

de l'immeuble litigieux porté devant lui. Il s'agit de **l'ordonnance n°70-3D/MJL du 28 janvier 1970, frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant l'interdiction de vente d'immeuble autrui.**

De nombreuses critiques sont faites à l'encontre de la justice béninoise, en ce qui concerne les litiges en matière foncière.

Les problèmes récurrents se posent en ces termes :

- Qu'est ce qui explique la lenteur constatée dans le règlement des litiges fonciers ?

- Comment éviter l'exploitation ou la vente de la parcelle litigieuse au cours du procès ?

- Comment éviter au cours du procès, l'immatriculation de la parcelle litigieuse qui met le véritable propriétaire devant les effets intangibles d'un titre foncier ?

- Pourquoi le juge saisi du contentieux foncier local ne prend- il pas souvent des ordonnances d'indisponibilité, conformément à la loi ?

- Pourquoi la quasi inexistence de notification et de publicité des ordonnances d'indisponibilité en droit local ?

- Pourquoi le parquet n'intervient-il pas dans l'exécution des ordonnances d'indisponibilité. ?

- Pourquoi les chefs de village ou de quartier de ville continuent de délivrer des certificats de non litige pour règlements des immeubles litigieux en instance devant les tribunaux. ?

Toutes ces questions posent la problématique d'une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local.

Les réponses à ce questionnement justifient le choix de notre thème portant sur la : « *Contribution à une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au tribunal de première instance de Cotonou* ».

L'objectif poursuivi est d'apporter notre modeste contribution, en proposant des outils et des techniques pour mieux assurer l'application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit foncier local au tribunal de première instance de Cotonou.

Pour parvenir à cet objectif, la présente étude sera menée à travers deux (02) chapitres. Dans un premier temps, nous présenterons le cadre institutionnel et physique de l'étude et restituerons les observations de stage avant de dégager la problématique de l'étude, (**Chapitre premier**). Nous présenterons, dans un deuxième temps, le cadre théorique et méthodologique de notre étude, l'analyse des résultats de notre enquête, puis proposerons des approches de solutions et leurs conditions de réussite pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux portés devant le tribunal de première instance de Cotonou. (**Chapitre deuxième**).

CHAPITRE PREMIER :

**DU CADRE INSTITUTIONNEL ET PHYSIQUE DE L'ETUDE A LA
PROBLEMATIQUE D'UNE MEILLEURE APPLICATION DE
L'ORDONNANCE D'INDISPONIBILITE DES IMMEUBLES
LITIGIEUX EN DROIT LOCAL AU TRIBUNAL DE PREMIERE
INSTANCE DE COTONOU**

Dans ce premier chapitre nous nous attacherons à la présentation du cadre institutionnel de la présente étude et à un inventaire de nos observations de stage relativement au fonctionnement de la chaîne civile traditionnelle (**section 1**). Cela nous permettra, de procéder au ciblage de la problématique de l'étude (**section 2**).

SECTION 1 : Cadre physique de l'étude et observations de stage

Le cadre physique de l'étude est la chaîne civile traditionnelle (Biens) du tribunal de première instance de Cotonou où nous avons effectué notre stage. Nous présenterons successivement ce cadre physique et l'exposé des observations que nous avons faites au cours de ce stage.

Paragraphe I : Présentation du cadre physique de l'étude : la chaîne civile au tribunal de première instance de Cotonou

Une présentation de l'institution qu'est le tribunal de première instance de première classe de Cotonou, dont dépend la chaîne civile traditionnelle est indispensable au seuil de la présente étude avant d'aborder la branche qui concerne le droit traditionnel à proprement parler.

A- Les différentes structures du tribunal de première instance de Cotonou

Il est créé par la loi n°64-28 du 9 décembre 1964, qui institua pour la première fois, au lendemain de l'accession du Dahomey à l'indépendance, l'organisation judiciaire. Par la loi n° 2001-37 du 27 août 2002, portant nouvelle organisation judiciaire en République du Bénin, le tribunal de

première instance de Cotonou fut consacré juridiction de première instance de première classe.

Notre stage a été effectué au TPI de Cotonou du 29 août au 16 janvier 2009 au moment où il est transféré dans la zone de Mênontin en raison de la réfection des locaux du palais de justice. Nous avons passé quatre (04) mois dans les chambres et structures de cette juridiction qui relève de la Cour d'appel de Cotonou.

Conformément à l'article 36 de la loi n°2001-37 du 27 août 2002, portant organisation judiciaire en République du Bénin, ce tribunal a une compétence territoriale limitée à la commune de Cotonou. Mais en attendant la mise en œuvre effective du tribunal d'Abomey Calavi, cette juridiction couvre encore, outre la commune de Cotonou, les communes d'Abomey Calavi, d'Allada, de Zè, de Torri-Bossito, de Toffo et de Sô-Ava.

En vertu de l'article 38 de la loi suscitée, le tribunal de première instance de Cotonou, est animée par un président, un vice-président, des juges d'instruction, des juges, un procureur de la République, des substituts, un greffier en chef, des greffiers, des assistants des greffes et des agents administratifs.

Le TPI de Cotonou comporte donc trois grandes structures que sont le siège, le parquet et le greffe.

1-Le siège

Le siège est composé du président du tribunal, de 18 juges animant 39 chambres et de cinq (05) cabinets d'instruction. L'un des cabinets est chargé d'instruire sur les infractions économiques et financières, tandis qu'un autre est chargé des infractions dans lesquelles les mineurs sont impliqués.

Le président du tribunal est le chef de la juridiction. Il exerce plusieurs attributions tant juridictionnelles qu'administratives. Il fixe les attributions des juges, distribue les affaires et surveille les rôles. Au plan juridictionnel, il préside toutes les audiences de son choix. Dans la réalité, il préside les audiences de la première chambre de référé civil, celles de la première chambre civile moderne et les audiences d'assignation à bref délai de son choix. Il pourvoit au remplacement à l'audience d'un juge empêché. Il contrôle le bon fonctionnement du greffe. Il dispose pour l'exercice de ses attributions d'un cabinet constitué de secrétaires administratifs, des agents de liaison et de stagiaires.

Sur le plan administratif, il exerce plusieurs attributions. Il est l'ordonnateur du budget du tribunal, convoque, après l'avis du procureur de la République, l'assemblée générale de la juridiction, surveille la discipline de la juridiction et assure le bon fonctionnement du service des statistiques.³

Conformément à l'ordonnance n°270/2008/PTPICC portant organisation des audiences et emploi des salles d'audience du 25 novembre 2008, le tribunal de première instance de Cotonou comprend 39 chambres⁴ :

- Six (06) chambres civiles modernes ;

³ Article 39 loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin

⁴ Ordonnance n°270/2008/PTPICC portant organisation des audiences au TPI de Cotonou

- Quatre (04) chambres civiles de référés civils ;
- Trois (03) chambres civiles état des personnes ;
- Deux (02) chambres commerciales ;
- Une (01) chambre de référés commerciaux ;
- Trois (03) chambres sociales ;
- Quatre (04) chambres traditionnelles biens ;
- Une (01) chambre d'homologation PVCF;
- Une (01) chambre saisie arrêt simplifié ;
- Six (06) chambres correctionnelles flagrants délit ;
- Trois (03) chambres citations directes ;
- Une (01) chambre correctionnelle des mineurs ;
- Deux (02) chambres état des personnes ;
- cinq (05) cabinets d'instruction ;
- Une chambre du Juge des tutelles ;
- Une chambre d'audience des criées.

Il est important de faire remarquer que suivant l'article 52 de la loi n°2001-37 du 27 août 2002, portant organisation judiciaire en République du Bénin, les tribunaux de première instance ont compétence pour connaître en premier ressort des contentieux administratifs. Mais les chambres administratives ne sont pas encore fonctionnelles.

Conformément à l'article 42 de la loi précitée, le tribunal siège en formation collégiale et exceptionnellement à juge unique. Mais dans la pratique, toutes les chambres siègent à juge unique, assisté par un greffier. Cette disposition ne deviendra une réalité que lorsque les ressources humaines seront suffisantes.

Près le tribunal de première instance de Cotonou, se trouve un service du ministère public : c'est le parquet près le TPI.

2-Le parquet près le tribunal de première instance de Cotonou

Le parquet près le tribunal de première instance de Cotonou est composé du procureur de la République et de six (06) substituts. Le parquet a pour missions essentielles la direction de la police judiciaire, l'exercice de l'action publique et l'exécution des décisions de justice.

Le parquet de Cotonou compte actuellement huit (08) agents à savoir :

- un (01) secrétaire administratif ;
- quatre (04) assistants des greffes et parquet ;
- deux (02) secrétaires des services judiciaires ;
- Un (01) préposé des services judiciaires.

Le procureur de la République procède, avec les substituts, au règlement des courriers ordinaires, des dénonciations et des plaintes. Il prend des réquisitions dans tous les dossiers correctionnels et ceux relatifs aux matières communicables. Le parquet de Cotonou présente la structure suivante :

- un secrétariat administratif ;
- un secrétariat judiciaire ;
- un service d'exécution des peines.

Il est important de signaler que dans ses attributions d'exercice de l'action publique et d'exécution des décisions de justice, le procureur de la République a sous sa tutelle, les officiers de police judiciaire qui animent les

brigades de gendarmerie et les commissariats de police situés dans le ressort du tribunal de première instance de Cotonou.

Les affaires soumises au tribunal de première instance de Cotonou, à l'instar de toutes les juridictions de l'ordre judiciaire peuvent être réparties en deux groupes, à savoir, d'une part, les affaires pénales ayant pour finalité d'infliger une sanction ou de relaxer et d'autre part, les affaires civiles, commerciales et sociales dont la finalité est la sanction d'un droit subjectif.

Que pouvons retenir en ce qui concerne le greffe ?

3- Le greffe

Le greffe est la mémoire du tribunal. Il est dirigé par un greffier en chef qui supervise l'activité de plusieurs greffiers. Le greffier en chef tient les archives, les scellés, les consignations et le casier judiciaire. Il existe plusieurs subdivisions au niveau du greffe, à savoir le greffe civil traditionnel, le greffe civil moderne, le greffe commercial, le greffe correctionnel et le greffe social.

Les greffiers procèdent à l'enrôlement des dossiers, assurent le secrétariat de l'audience, mettent en forme les décisions rendues par les juges et établissent des bordereaux pour leur enregistrement au service des domaines.

Le greffe du tribunal de première instance de Cotonou compte aujourd'hui : vingt neuf (29) greffiers titulaires, des secrétaires et assistants des greffes.

A l'exception des greffiers des cabinets d'instruction qui sont nommés par le ministre de la justice, les autres sont nommés dans les différentes chambres par le greffier en chef, après avis du président du tribunal.

B- La chaîne civile traditionnelle (Biens) au tribunal de première instance de première classe de Cotonou : cadre physique de l'étude

La chaîne civile traditionnelle (biens) est constituée de l'ensemble formé par les chambres statuant en matière de droit civil traditionnel (biens) résultant des attributions personnelles des présidents de chambre d'une part, et des services des greffes et secrétariat de ces chambres, d'autre part.

Compte tenu du rôle important que joue cet ensemble de services du tribunal de première instance, il est nécessaire de procéder au développement de cette structure.

1 – Les chambres

Les quatre (04) chambres civiles traditionnelles (Biens) s'occupent essentiellement de :

- la confirmation de droit de propriété ;
- la revendication des droits de propriété ;
- l'autorisation de vente d'immeuble ;
- la licitation partage ;
- la nomination d'administrateur des biens de la succession ;
- l'homologation des procès verbaux de conseil de famille.

Chaque chambre est présidée à l'audience par un juge unique, assisté d'un greffier. Dans la composition du tribunal siège un ou deux assesseurs représentant la coutume des parties.

Le greffe et son secrétariat joue un rôle important dans la chaîne civile traditionnelle (Biens).

2 – Le greffe et le secrétariat du greffe

Le greffe joue un rôle important en amont et en aval de la procédure en droit civil traditionnel (biens).

En amont, il y a la saisine du tribunal qui se fait par une requête orale ou écrite. Le tribunal peut être aussi saisi par les procès verbaux de gendarmerie ou de police. L'acte de saisine est transmis par le président du tribunal au président de chambre. Celui-ci le remet à son tour au greffier avec la mention de la date à laquelle le dossier passera pour la première à son audience. Le greffier procède à l'enrôlement après le paiement des frais d'enrôlement. Une fois le dossier enrôlé, le greffier procède à l'élaboration des convocations et les notifie aux parties pour l'audience.

Après cette phase administrative, commence la phase judiciaire à l'audience. A ce niveau, le greffier qui est la mémoire du tribunal, tient la plume et note toutes les déclarations des parties et de leurs conseils.

En aval, plusieurs tâches sont faites à la diligence du greffier, il s'agit notamment :

- La mise à jour de ses notes d'audience ;
- La mise sur la feuille des notes d'audience de la mentions en lettre capitale des observations relatives au renvoi, au délibéré et au prorogation des délibérés.

- Il soumet les notes d'audience avec les dossiers correspondant au président de chambre, pour que celui-ci les vise ;

 - Il transmet les dossiers renvoyés au greffier en chef et remplit le répertoire des décisions rendues ;

 - Il classe les dossiers par date d'audience dans l'armoire prévue à cet effet, lorsque ces diligences font partie de ses attributions ;

 - Il procède à la mise en forme des décisions rendues. Ce travail consiste à mettre sur le projet de décision judiciaire la première partie du jugement (à savoir les qualités des parties) et la formule de fin. Ensuite il la transmet à l'agent chargé de la saisie, au cas où cette tâche est dévolue à une autre personne ; dans le cas contraire il fait cette diligence ;

 - Il transmet au juge la décision rédigée accompagnée du dossier pour que celui –ci la signe ;

 - Enfin il transmet les décisions judiciaires et les dossiers au greffier en chef pour que ce dernier les classe par matière, par année et suivant un ordre chronologique, dans l'armoire réservée à cet effet.
- Après cette présentation du cadre physique de l'étude et la chaîne civile traditionnelle, il y a lieu de faire un état de nos observations du stage.

Paragraphe 2 : Observations de stage : Etat des lieux sur les activités de la chaîne civile traditionnelle (Biens) au tribunal de première instance de Cotonou

Cette partie sera consacrée à la présentation et à l'inventaire de l'état des lieux de la chambre civile traditionnelle

A – Etat des lieux sur le fonctionnement des greffes et sur l'instruction des affaires à l'audience

Cet état des lieux se fera par rapport aux principales activités relevant des attributions des greffiers et des juges tenant les chambres civiles traditionnelles (Biens) au tribunal de première instance de Cotonou.

1 – Etat des lieux sur le fonctionnement du greffe civil traditionnel (Biens)

Conformément à l'ordonnance du président du tribunal de première instance, il existe quatre (04) chambres traditionnelles (Biens). Elles sont tenues par deux (02) magistrats, assistées de deux (02) greffiers.

Il est important de signaler que les juges qui tiennent lesdites chambres, président d'autres chambres du tribunal. Ceci démontre l'insuffisance des ressources humaines.

Avant l'audience, le greffier met à la disposition du juge les dossiers afin qu'il les étudie pour bien tenir son audience. Mais cette exigence n'est pas toujours respectée. En effet il nous est arrivé de constater que c'est à

l'audience que le juge prend connaissance des dossiers. Cela conduit à la lenteur observée lors de l'instruction.

Cette défaillance trouve son explication dans l'engorgement des dossiers. Le juge peut se retrouver avec un rôle de plus de cent (100) dossiers. Ce qui rend difficile l'instruction des affaires.

2- Etat des lieux au cours de l'instruction des affaires

Le juge dirige la marche de l'instance et jouit d'un pouvoir quasi discrétionnaire quant à l'administration des preuves, la convocation et l'audition des témoins.

Le principe du contradictoire est respecté lors de la distribution de la parole et dans la communication des conclusions et des pièces par les conseils ou entre les parties elles-mêmes. Il en est aussi de la régularité du tribunal qui est toujours composé d'un juge, d'un greffier et d'un ou de deux (02) assesseurs, représentant la coutume des parties. Les assesseurs ont généralement pour rôle d'apporter au juge quelques éclaircissements quant à la coutume des parties. Mais dans la pratique, ils sont passifs. Au tribunal de première instance de Cotonou, la plupart des coutumes n'étant pas représentées, on essaie de rapprocher les coutumes des parties dans le choix des assesseurs.

Si la composition du tribunal est toujours respectée, la mention de l'assistance des assesseurs dans le jugement est parfois omise ; ce qui est une cause de nullité dudit jugement.⁵

⁵ Article 85 du décret organique du 3 décembre 1931 précité ; Chambre d'annulation arrêts n°30 du 3 décembre 1952, n° 70 du 29 novembre 1956, n°30 du 31 janvier 1956, n°64 du 26 août 1954

Par ailleurs, aucun juge, n'a mis en œuvre, au cours de notre stage, la procédure de conciliation, qu'en bien même qu'elle est une exigence de la loi (article 23 du décret organique du 31 décembre 1931 réorganisant la justice locale en A.O.F.) et une possibilité offerte par la loi portant organisation judiciaire en République du Bénin.⁶

Le juge prend soins de circonscrire les déclarations des parties dans un délai raisonnable pour éviter que celles-ci ne reprennent chaque fois les mêmes déclarations.

Les notes prises à l'audience ne sont généralement pas très claires, le greffier ne prenant que ce qu'il peut noter. C'est la raison qui amène certains juges à prendre note des déclarations très importantes qui peuvent les édifier lors de la rédaction de leurs décisions.

En ce qui concerne les déclarations des témoins, elles ne sont pas souvent justes, car la plupart des témoins sont entrepris.

Après avoir recueilli les déclarations des parties, celles des témoins et lorsqu'il se sent suffisamment éclairé, le juge met le dossier en délibéré. Et l'absence de défaut en cette matière, amène le tribunal à statuer comme si toutes les parties étaient présentes.⁷ En dépit de la preuve de ce que les parties ont été régulièrement convoquées, les juges procèdent à plusieurs renvois de la cause. Ce problème pouvait être résolu par la formule, dans le jugement, de la mention du ‘**dûment convoquée**’.

⁶ Article 55 de la loi portant organisation judiciaire en République du Bénin.

⁷ Article 24 du décret organique précité

S'agissant des services du greffe, certaines faiblesses ont été constatées. Elles sont relatives par exemple au manque d'un service d'accueil, à la lenteur dans la délivrance des convocations aux parties et à leurs témoins.

La particularité de la procédure en cette matière, caractérisée par l'absence de preuves préconstituées⁸, l'inexistence de défaut et l'oralité de la procédure, amène souvent les héritiers à continuer le même procès engagé par leurs auteurs.

Au cours de l'instruction des affaires, certaines mesures provisoires peuvent être ordonnées pour sauvegarder les droits des parties. Il en est ainsi de la décision du juge ordonnant l'indisponibilité de l'immeubles litigieux. Au cours de notre stage nous n'avons pas constaté la prise de cette mesure.

Il ressort d'ailleurs de l'état des données statistiques au cours de l'année 2008, que pour un total respectif de **2686, 3272, 1736 et 1869** dossiers portés au rôle des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} chambres au cours de l'année, il y a eu respectivement **zéro (00), onze (11), trois (03) et zéro (00) jugements avant dire droit ordonnant l'indisponibilité de l'immeuble objet du litige.** (Voir annexe 6 le tableau des statistiques page 76).

L'analyse de ces données permet de justifier la quasi inexistence des jugements avant dire droit d'indisponibilité des immeubles litigieux dans des procès en droit local.

Ce comportement du juge peut causer des préjudices aux parties en litige. En effet, un tiers peut acquérir la parcelle et l'immatriculer. Dans ce cas l'action du véritable propriétaire que le tribunal aura désigné ne pourrait se résoudre qu'en dommages intérêts, compte tenu du caractère définitif et

⁸ GBAGUIDI, A.N., Le système foncier béninois p. 16)

inattaquable du titre foncier, conformément aux dispositions de l'article 123 de la loi n° 65-25 du 14 août, portant régime de la propriété foncière en République du Bénin.⁹ (Voir en annexe un extrait de la loi n°65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière en République du Bénin). Ce qui a été confirmé par une jurisprudence de la Cour suprême. (Voir en annexe l'arrêt n°074/CJ-CM du 08 décembre 2000 sur la portée de l'intangibilité du titre foncier) ; même si la cour d'appel de Cotonou estime qu'un titre foncier en fraude doit être annulée¹⁰.

B– Inventaire des éléments de l'état des lieux

Cet inventaire tiendra compte des atouts et des problèmes.

1 – Atouts (forces et opportunités)

a- Existence d'une bonne volonté des juges de respecter les principes cardinaux du contradictoire ;

b- Bonne volonté des greffiers d'inscrire sur les feuilles d'audience une bonne parties des déclarations des parties dans une procédure à forte propension orale où les parties s'expriment dans leur propre langue ;

Cependant des problèmes existent.

2 – Problèmes (faiblesses et menaces)

a- L'insuffisance dans la prise des jugements avant dire droit d'indisponibilité ;

⁹ Article 123 de la loi sur la propriété foncière en République du Bénin

¹⁰ Arrêt n°173/99 du 30 septembre 1999 de la cour d'appel de Cotonou

- b- Le manque de diligence de la part du greffier dans l'accomplissement des formalités de notification des jugements d'indisponibilité des immeubles litigieux ;
- c- Le manque de diligence de la part du greffier pour délivrer les convocations aux parties et aux témoins ;
- d- Le manque de rigueur du juge à l'égard des experts géomètres dans l'accomplissement des levés topographiques ;
- e- Le manque de contrôle par le tribunal dans l'accomplissement de la publicité des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux ;
- f- Le manque de diligence de la part du greffier pour la mise en forme des décisions rendues ;
- g- Le refus de certains juges d'ordonner l'indisponibilité de l'immeuble litigieux malgré les demandes formulées par une partie ;
- h- L'absence de transport judiciaire sur les lieux pour se faire une conviction sur le différend ;
- i- L'inexistence au parquet d'actes d'exécution des ordonnances d'indisponibilité.

Une fois exposé le cadre physique de l'étude, nous allons nous appesantir au ciblage de la problématique.

SECTION 2 : CIBLAGE DE LA PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE

Quelle problématique avons-nous choisie et pourquoi ? Comment avons-nous spécifié cette problématique et quelle a été la vision globale de résolution de cette problématique ?

Paragraphe I : Choix de la problématique et justification du sujet

Nos observations de stage nous ont permis de déboucher sur plusieurs problèmes que nous avons regroupé par centres d'intérêts (A). Ensuite, nous avons dégagé, à partir de ces problèmes, une problématique que nous avons essayé de justifier (B).

A/ Regroupement des problèmes par centres d'intérêts : problématiques possibles

Le regroupement des problèmes par centres d'intérêt est présenté dans le tableau ci-après :

Tableau n°1 : Regroupement des problèmes par centres d'intérêts

Numéro	Centres d'intérêts	Problématiques spécifiques	Problèmes Généraux	Problématique
1	Instruction des affaires en matière de droit civil traditionnel (Biens)	-Absence de conciliation - Rentrée tardive des rapports d'expertise - Multiples renvois aux fins de rapporter la preuve du défendeur dûment convoqué - Difficultés dans la comparution des témoins	Insuffisance dans l'instruction des dossiers en matière de droit civil traditionnel	Problématique du respect d'un délai raisonnable dans l'instruction des dossiers en matière de droit civil traditionnel

2	Fonctionnement optimal des services du greffe	-Absence d'un service d'accueil et d'orientation -Lenteur dans l'accomplissement des diligences (mise en forme des jugements, convocations des parties et témoins)	Fonctionnement non optimal des services du greffe	Problématique d'un fonctionnement optimal des services du greffe
3	Application de l'ordonnance portant indisponibilité des immeubles litigieux en droit local au tribunal de Cotonou	- insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité - Quasi inexistence de notification et d'exécution des ordonnances ; - Défaillance du tribunal dans le contrôle de la publicité des ordonnances ; - Inaction du parquet	Meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local au tribunal de Cotonou	Problématique d'une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au TPI de Cotonou

Source : Résultat de l'état des lieux

Une fois l'inventaire des problèmes réalisé par centres d'intérêts et les problématiques dégagés, nous allons procéder au choix de la problématique retenue et à la justification du sujet.

B/ Choix de la problématique de l'étude et justification du sujet.

Les problèmes identifiés lors de l'état des lieux et regroupés par centres d'intérêts laissent apparaître trois (03) différentes problématiques importantes dans le fonctionnement de la chambre civile traditionnelle (Biens) au tribunal de première instance de Cotonou. A ces différentes problématiques, nous avons proposé des solutions qui permettront d'améliorer le fonctionnement et les rendements au niveau des chambres civiles traditionnelles (Biens) de ce tribunal.

L'un des objectifs de notre stage est de tenir compte des problèmes touchant aux centres d'intérêts où le magistrat est appelé à exercer des pouvoirs de direction et de décision. C'est à cette fin que nous avons ciblé, parmi les trois (03) problématiques identifiées, les deux (02) ci –après :

- Problématique du respect d'un délai raisonnable dans l'instruction des dossiers en matière de droit civil traditionnel ;
- Problématique d'une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier coutumier au tribunal de première instance de Cotonou.

Le rendement des chambres civiles traditionnelles (Biens) serait plus efficace et plus performant si toutes les problématiques étaient résolues. La problématique relative au respect d'un délai raisonnable dans l'instruction des dossiers est d'ordre structurel et lié à la particularité de la procédure en cette matière. Ainsi, dans le cadre de la présente étude, seule la troisième problématique sera abordée. Elle est, à notre humble avis, prédominante. Elle constitue une mesure provisoire qui permet d'abord de sauvegarder les droits des parties au cours du procès, ensuite elle contribue au respect d'une prescription légale, à une instruction diligente et un frein à l'insécurité en matière foncière.

Rappelons par ailleurs que le problème général qui est lié à l'insuffisance constatée dans l'application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au tribunal de première instance de Cotonou correspond aux problèmes spécifiques qui sont :

- L'insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux par le juge en matière de droit local;

- La quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux.

C'est donc dans le souci de contribuer à la résolution de cet ensemble de problèmes (général et spécifiques) liés à cette problématique que nous avons choisi comme thème de notre mémoire : **Contribution à une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au tribunal de première instance de Cotonou.**

Une fois la problématique de l'étude choisie, le sujet formulé et justifié, il nous faut venir à la spécification et à la vision globale de résolution de la problématique retenue.

Paragraphe 2 : Spécification et vision globale de résolution de la problématique retenue

Ce paragraphe permettra, d'une part, de spécifier la problématique choisie et d'autre part, de relater la vision globale de résolution de la problématique spécifiée.

A/ Spécification de la problématique choisie

Il ne fait aucun doute que les procès en matière de droit civil traditionnel (Biens) regorgent autant d'intérêts que de problèmes. En effet, il s'agit pour le juge de statuer sur le patrimoine immobilier, dans un pays où la terre est sacralisée, une source de richesse et où chaque citoyen veut être propriétaire d'une portion de terre soit pour ériger sa maison ou y faire son champ, soit pour garantir un héritage à sa progéniture.

Il est donc normal que tout contentieux qui porte sur un immeuble attire l'attention des parties à ce litige.

L'oralité de la procédure, la difficulté dans la mise en œuvre des moyens de preuve et la prescription légale relative à l'absence de défaut, sont, entre autres, la cause de la lenteur du procès. Ces problèmes relatifs à la lenteur du traitement des dossiers en matière de droit civil traditionnel (Biens), ont été amplement exposés ; mais ils ne constituent guère les seuls problèmes liés aux contentieux foncier coutumier.

En effet, une fois que le litige est pendant devant le tribunal, plusieurs actes sont souvent posés sur ledit immeuble. Nous pouvons citer, entre autres, l'exploitation de la parcelle par l'une ou l'autre des parties, la vente de la parcelle ou son immatriculation. Cette situation porte atteinte aux droits du véritable propriétaire que le tribunal aura à désigner. En outre, elle peut être source d'extension du litige et même de trouble à l'ordre public.

Au regard de toutes ces considérations, nous retenons en définitive les deux (02) problèmes spécifiques ci-après :

- *L'insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité par le juge en droit foncier coutumier ;*
- *La quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local.*

De ce fait la résolution de ces deux problèmes spécifiques qui sont des manifestations évidentes du problème général nous paraît nécessaire pour la résolution de la problématique retenue.

B/ Vision globale de résolution de la problématique spécifiée

La vision globale de résolution de notre problématique sera présentée d'abord par rapport au problème général. Ensuite, cette vision globale sera exposée par rapport aux problèmes spécifiques. Enfin, nous procéderons à une synthèse des approches génériques identifiées avant de présenter les différentes séquences de résolution de la problématique retenue.

1-Vision globale de résolution du problème général

Nous rappelons que le problème général est relatif à une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité portant sur les immeubles litigieux en droit local au tribunal de première instance de Cotonou. Concernant ce problème, nous pouvons retenir que sa finalité est de rendre une décision qui puisse sauvegarder les droits des parties sur l'immeuble litigieux. Cela ne peut se faire que par la conciliation de deux impératifs, à savoir, une bonne instruction et la prise des mesures provisoires de sauvegarde des droits des parties. Les procès en matière de droit foncier coutumier étant généralement long, la prise des mesures provisoires s'avère indispensable dans l'intérêt de la protection des droits des justiciables.

La réalisation de ce but est subordonnée à une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local. Nous nous trouvons donc à une approche générique liée au problème général qui est celui de l'application efficace des instruments juridiques. Elle sera présentée sous ses deux aspects au regard des deux problèmes spécifiques retenus.

2- Vision globale de résolution des approches spécifiques

Nous présenterons ici l'approche générique liée aux problèmes spécifiques n°1 et n°2.

a- Approche générique liée aux problèmes spécifiques n° 1

Par rapport au problème spécifique relatif à la prise systématique des ordonnances d'indisponibilité, le souci du juge serait d'abord de concilier les parties. En cas d'échec, le contentieux se trouve lié et le juge doit aussitôt rendre indisponible l'immeuble litigieux. Ce qui permet de protéger les intérêts des parties et d'éviter les affrontements. Mais il arrive qu'au cours du procès que l'une des parties sollicite la prise de l'ordonnance d'indisponibilité. Ceci ne rencontre pas toujours l'assentiment du juge.

La résolution de ce problème spécifique se basera donc sur une approche générique axée sur l'application efficace des instruments juridiques.

b- Approche générique liée au problème spécifique n° 2

En ce qui concerne le problème spécifique lié à la notification, la publicité et l'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux, il faut une bonne organisation du greffe, un contrôle de la publicité des ordonnances par le tribunal, d'une part, une responsabilité des parties dans l'exécution de cette décision, avec le concours du ministère public qui est le bras séculier de la justice, d'autre part.

La résolution de ce problème spécifique sera donc axée sur une approche générique basée sur l'organisation des services du tribunal et la responsabilisation des parties pour l'exécution des ordonnances.

En effet, parallèlement à la publicité de l'ordonnance, les parties doivent se conformer, conformément aux principes généraux de l'exécution des décisions de justice.

La synthèse de ces différentes approches génériques identifiées sera faite dans un tableau.

3- Synthèse des approches génériques identifiées et séquence de résolution de la problématique

a- Synthèse des approches génériques identifiées

Le tableau 2 ci-après présente une synthèse des différentes approches de résolution des problèmes.

TABLEAU N° 2

Problèmes spécifiques	Approches génériques retenues
Insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité par le juge en droit foncier local.	Approche basée sur l'application des instruments juridiques avec efficacité.
Quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité.	Approche basée sur une meilleure organisation des services du tribunal et sur la responsabilisation des parties.

b- Séquence de résolution de la problématique

La vision globale de résolution que nous venons de retenir peut être restituée à travers une démarche en deux (02) phases décomposées chacune en cinq (05) étapes :

PHASE 1 : cadre théorique et méthodologique de l'étude

- 1-Fixation des objectifs à atteindre ;
- 2-Identification des causes supposées à la base des problèmes spécifiques et la formalisation des hypothèses de recherche ;
- 3-Construction du tableau de bord de l'étude (TEB) ;
- 4-Réalisation de la revue de littérature ;
- 5-Méthodologie adoptée.

PHASE 2 : Diagnostic et approches de solutions

- 1-Collecte et traitement des données et établissement du diagnostic ;
- 2- Analyse des données ;
- 3-Approche de solutions ;
- 4- Conditions de mise en œuvre des solutions ;
- 5- Elaboration du tableau de synthèse de l'étude.

Une fois terminée cette phase préliminaire de l'étude, nous aborderons le deuxième chapitre consacré au cadre théorique de l'étude et aux approches de solutions pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au tribunal de première instance de Cotonou.

CHAPITRE 2

Du cadre théorique de l'étude aux recommandations pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au tribunal de première instance de Cotonou

Ce chapitre sera consacré d'une part au cadre théorique et méthodologique de l'étude (**Section 1**) et d'autre part, aux enquêtes de vérification des hypothèses et aux approches de solutions pour la résolution de la problématique retenue (**Section 2**)

SECTION 1 : CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE DE L'ETUDE

Après avoir précisé les objectifs de l'étude et fait la revue de littérature (**Paragraphe 1**), nous indiquerons la méthodologie suivie (**Paragraphe 2**).

Paragraphe 1 : Des objectifs de l'étude à la revue de littérature

La fixation des objectifs de l'étude conduira à la revue de littérature, après l'identification des causes possibles, la formulation des hypothèses liées aux différents problèmes en résolution et la construction du tableau de bord de l'étude (TBE).

A- Fixation des objectifs

La fixation de nos objectifs se fera en termes d'objectif général par rapport au problème général et d'objectifs spécifiques par rapport à chaque problème spécifique. L'objectif général poursuivi à travers cette étude est de suggérer les conditions d'une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au tribunal de première instance de Cotonou.

Plus spécifiquement, les objectifs à atteindre dans le cadre de cette étude sont au nombre de deux (02) :

1°) Proposer des conditions pour remédier à l'insuffisance relevée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local ;

2°) Proposer des conditions pour une meilleure notification, publicité et exécution des ordonnances d'indisponibilité rendues par le juge.

Les objectifs de l'étude fixés, nous passerons à l'étape de la formulation des hypothèses qui serviront de pistes de recherche. Nous partirons des causes supposées être à la base des problèmes à résoudre.

B - Identification des causes possibles, formulation des hypothèses liées aux différents problèmes en résolution et construction du tableau de bord de l'étude (TBE)

Les causes et les hypothèses concernent essentiellement les niveaux d'analyse général et spécifique et sont donc formulées à partir du problème général et des problèmes spécifiques de leur rang. D'entrée, il convient de souligner que les causes que nous présenterons à ce niveau sont des causes théoriques, c'est-à-dire des causes que nous avons soupçonnées comme étant à la base des différents problèmes. A cet effet, elles pourront être confirmées ou infirmées par nos enquêtes. Elles seront classées par ordre d'importance croissante au regard de chaque problème spécifique.

1 – Identification des causes et formulation des hypothèses

● Causes et hypothèses liées au problème spécifique n°1

En ce qui le problème spécifique n°1, nous avons identifié cinq (05) causes possibles à l'issue de nos observations, à savoir :

- L'ordonnance d'indisponibilité serait une cause de blocage des activités sur l'immeuble litigieux ;
- L'absence d'un transport judiciaire sur les lieux empêche le juge d'apprécier objectivement le différend et de prendre son ordonnance ;
- L'appréciation souveraine du juge quant à l'opportunité de la prise de l'ordonnance d'indisponibilité est la cause de cette insuffisance ;
- L'attente d'une demande expresse d'une partie à la prise de l'ordonnance d'indisponibilité justifie l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances ;
- L'absence de levé topographique ou l'absence dans la requête d'éléments caractéristiques de l'immeuble litigieux pourrait justifier cette insuffisance.

Lorsque nous prenons l'appréciation souveraine du juge sur l'opportunité de la prise de l'ordonnance d'indisponibilité, cette cause est loin d'expliquer les insuffisances remarquées dans la prise des ordonnances d'indisponibilité. Car l'opportunité de prendre cette décision doit être analysée comme une mesure protectrice des droits du justiciable et de la sauvegarde de la paix sociale.

S'agissant du blocage éventuel des activités sur la parcelle litigieuse, elle ne saurait fonder l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité.

Quant à l'attente d'une requête aux fins de rendre indisponible l'immeuble litigieux, elle ne saurait être retenue, car participant souvent de l'hésitation du juge à appliquer efficacement la loi.

En ce qui concerne l'absence de transport judiciaire sur les lieux pour apprécier objectivement le différend, elle paraît être une cause possible qui permettra au juge de se faire une conviction sur le différend. Mais le transport judiciaire n'a pas pour objectif principal de procéder aux caractéristiques de l'immeuble litigieux.

Quant à l'absence de levé topographique ou d'éléments dans la requête pour caractériser suffisamment l'immeuble litigieux, elle paraît être la cause justifiant l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité.

C'est pourquoi nous émettons l'hypothèse suivante : l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité est due à l'absence de levé topographique ou l'absence dans la requête d'éléments caractérisant l'immeuble litigieux.

En effet le juge n'étant pas sûr des déclarations relatives à la consistance de l'immeuble, il ne saurait mentionner les caractéristiques et les limites du bien frappé d'indisponibilité, comme l'exige la loi.

- Causes et hypothèses liées au problème spécifique n°2

Après l'analyse du problème relatif à la quasi inexistence de notification et de publicité des ordonnances d'indisponibilité et à leur exécution, nous

avons pu isoler de façon théorique six (06) causes pertinentes, exploitables, à savoir :

- Manque de moyens matériels et humains pour faciliter la notification de l'ordonnance d'indisponibilité aux fins de publicité ;
- Mauvaise organisation des services du greffe ;
- Absence de recommandations du juge ayant rendu l'ordonnance d'indisponibilité ;
- Manque de contrôle du tribunal sur la publicité des ordonnances d'indisponibilité ;
- Léthargie et responsabilité des parties ;
- Ignorance des justiciables de la procédure d'exécution des décisions de justice ;

En ce qui concerne le manque de moyens matériels et humains, il ne saurait justifier la quasi inexistence de notification desdites ordonnances.

S'agissant du manque de contrôle du tribunal de la publicité des ordonnances par les autorités compétentes, elle résulte de la responsabilité du tribunal. En effet, au regard des attestations d'affichage que doivent transmettre le préfet et le maire, elles permettront au tribunal d'exercer son contrôle.

En ce qui concerne l'absence de recommandations du juge, elle est inopérante, car l'exécution des décisions de justice est à la charge des parties.

Quant à l'ignorance des parties, elle ne saurait être retenue, car les juges en matière locale, demandent aux parties de déposer une copie de l'ordonnance à la brigade de gendarmerie de leur localité.

En ce qui concerne la cause liée à la mauvaise organisation des services du greffe, elle peut être une cause pouvant expliquer la quasi inexistence de notification de l'ordonnance d'indisponibilité. Au cours de notre stage, nous n'avons retrouvé aucune organisation du greffe pour la notification des ordonnances d'indisponibilité.

S'agissant de l'hésitation et la responsabilité des parties, elle est une cause qui peut être retenue. L'exécution étant à la charge des parties avec le concours du parquet.

En somme, il peut être retenu, comme causes de la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité, la mauvaise organisation des services du greffe, parallèlement à la léthargie et la responsabilité des parties litigantes.

- Causes et hypothèses liées au problème général

A travers ce travail de recherche, nous n'avons pas trouvé une cause générale qui couvre toutes les causes spécifiques identifiées. Nous n'avons donc pas pu formuler une cause générale et une hypothèse générale. Mais nous avons émis au niveau général, quelques causes et hypothèses supposées, comme retracé dans le tableau de bord ci-après :

2-TABLEAU DE BORD DE L'ETUDE

Niveaux d'analyse	Problématiques	Objectifs	Causes supposées	Hypothèses
Niveau général	<u>Problématique générale</u> Insuffisance dans l'application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au tribunal de première instance de Cotonou	Objectif général Meilleure application par le juge de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier en droit local	<u>Cause générale</u> -Manque de ressources humaines ; -Engorgement des rôles à chaque audience ; -Défaut de prise des ordonnances d'indisponibilité ; -Absence de levé topographique ; -Absence de transport judiciaire -	<u>Hypothèse générale</u> -Levé topographique annexé à la requête ; - Recrutement de ressourcements humaines ; -Inciter à la prise des ordonnances ; -Succiter les transports judiciaires ;
Niveaux spécifiques	1 <u>Problématique spécifique 1</u> Insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité en droit foncier local	Objectif spécifique 1 Suggérer la prise spontanée des ordonnances d'indisponibilité après un levé topographique ou d'éléments dans la requête permettant de caractériser l'immeuble litigieux	Cause spécifique 1 Insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité par le juge	Hypothèse spécifique 1 Absence de levé topographique ou absence dans la requête d'éléments caractéristiques de l'immeuble litigieux
	2 <u>Problématique spécifique 2</u> Quasi inexistence de la notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité	Objectif spécifique 2 Suggérer des conditions pour une régularité dans la notification, la publicité et l'exécution des ordonnances d'indisponibilité	Cause spécifique 2 Organisation des services du tribunal pour la notification et la publicité ; Responsabilisation des justiciables dans la procédure d'exécution des ordonnances	Hypothèse spécifique 2 Mauvaise organisation des services du tribunal, léthargie et responsabilité des parties dans l'exécution des ordonnances d'indisponibilité

C- Revue de littérature

Pour notre revue de littérature, nous exposerons le point des connaissances doctrinales, les apports théoriques et pratiques liés au problème général aux différents problèmes spécifiques. Le problème général a trait à l'insuffisance liée à l'application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local. Les problèmes spécifiques en résolution sont :

- L'insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité par le juge (**problème spécifique n°1**) ;
- La quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité (**problème spécifique n° 2**).

Rappelons que dans la vision globale de résolution de la problématique spécifiée, des approches génériques ont été identifiées par rapport aux différents problèmes spécifiques et se présentent comme suit :

- Approche basée sur l'efficacité dans l'application des instruments juridiques avec efficacité (thématique lié au problème spécifique n°1) ;
- Approche axée sur une meilleure organisation des services du greffe et une responsabilité des justiciables (thématique lié au problème spécifique n° 2).

Notons au préalable que les points de connaissances liées aux problèmes spécifiques sont sous le couvert de la thématique du problème général qui est la théorie générale de l'application des textes par le juge. Pour ce faire, seuls les points des connaissances liées aux problèmes spécifiques seront exposés.

1- Exposé des contributions antérieures sur le problème de l'insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité par le juge en matière de droit foncier coutumier

Conformément à la thématique liée à ce problème, nous développerons les théories qui énoncent les mécanismes de la prise des ordonnances d'indisponibilité par le juge en matière de procédure civile. L'ordonnance d'indisponibilité dont s'agit n'est qu'un jugement avant dire droit prescrivant une mesure provisoire. Dans le cas d'espèce, il s'agit d'un jugement avant dire droit préparatoire. Il ne tranche aucune question touchant au fond du litige. Il ordonne ou rejette la mesure préalable destinée à instruire la demande ou à régler provisoirement la situation des parties. .

L'expression " jugement interlocutoire" est la qualité donnée à une décision par laquelle, bien qu'elle ordonne une mesure d'instruction, le juge pose d'ores et déjà le principe sur lequel il rendra son jugement. Les jugements avant dire droit ne préjudicient pas au principal : le juge, n'est pas lié par la décision qu'il prend en ordonnant, par exemple, une enquête ou une expertise. Il peut même, après que cette mesure ait été exécutée, décider de passer outre s'il estime qu'elle n'a rien apporté au procès. La partie qui n'est pas satisfaite de cette décision ne pourra en faire appel qu'avec le jugement sur le fond. Ainsi, dès lors qu'il se borne, dans son dispositif, à ordonner une mesure d'instruction ou une mesure provisoire, au principal, le jugement avant dire droit n'a pas l'autorité de la chose jugée : les juges du fond peuvent en ordonner le retranchement sans violer les dispositions du code de procédure civile. (3e Civ., 5 mars 2008 BICC n°684 du 15 juin 2008)

Toutes « juridictions ont le pouvoir de rendre des jugements avant dire droit. ». (Répertoire de procédure civile et commerciale à " jugement avant

dire droit'' n°4). Le jugement avant dire droit ne lie pas le juge. Celui-ci peut revenir sur sa décision.

Les connaissances à ce niveau sont surtout légales. En effet, la décision de la prise du jugement avant dire droit doit résulter de la volonté du juge en charge du dossier. Cette mesure est importante car prévue par le législateur. Le défaut de prise de cette décision n'est pas sanctionné, car la loi n'en fait pas une mesure obligatoire pour le juge.

L'ordonnance n° 70-3 D. /M.J.L. du 28 janvier 1970, frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente d'immeuble d'autrui dispose en son article 2 -b : « que le point de départ de l'indisponibilité est fixé en droit coutumier au jour où le président constate, par ordonnance, la saisine du tribunal. Cette ordonnance mentionne les caractéristiques et les limites du bien frappé d'indisponibilité. Elle n'est susceptible d'appel ».

La décision du juge doit donc mentionner les caractéristiques et les limites de l'immeuble litigieux. Mais il se fait que dans la plupart des cas les justiciables, au soutien de leur action, ne mettent pas à la disposition du tribunal les éléments lui permettant d'avoir les caractéristiques de l'immeuble.

Pour certains praticiens, cela ne saurait constituer une entrave. En effet, le juge a le pouvoir d'ordonner des mesures afin qu'il soit mis à sa disposition les caractéristiques de l'immeuble litigieux. Il peut donc prendre une ordonnance de transport judiciaire pour aller apprécier les caractéristiques de l'immeuble ou ordonner un levé topographique.

On constate parfois qu'en dépit de cette mise à disposition des éléments caractéristiques de l'immeuble, le juge traîne souvent à prendre cette ordonnance.

Il faut donc amener les juges des chambres de droit civil traditionnel (Biens) à prendre des ordonnances d'indisponibilité lorsqu'ils ont toutes les caractéristiques de l'immeuble litigieux.

Une fois exposés les éléments de nos recherches relatives à l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité, nous allons faire le point de ces recherches, en ce qui concerne le problème lié à la notification, à la publicité et à l'exécution desdites ordonnances.

2- Exposé des contributions antérieures sur le problème de la quasi inexistence de notification et de publicité des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux

L'approche retenue est relative à l'amélioration des conditions pour une bonne organisation des services du greffe et sur une responsabilité des parties bénéficiaires desdites ordonnances.

L'ordonnance portant indisponibilité des immeubles litigieux fait du greffe le point de départ de la publicité des ordonnances du juge. C'est le greffier qui est chargé de notifier les ordonnances aux autorités en charge de la publicité.

La notification, en droit civil, est un acte instrumentaire par lequel on porte, dans les formes légales à la connaissance d'une personne intéressée, un acte juridique. Ainsi on parlerait de la notification faite par l'acquéreur d'un

immeuble hypothéqué aux créanciers inscrits. En droit public c'est la communication faite dans la forme administrative, par laquelle l'administration fait connaître à un administré une décision qui le concerne ou spécialement en matière fiscale, un arrêté ou un arrêt des juridictions administratives statuant sur sa réclamation. (CAPITANT, H. (1936) « Vocabulaire juridique »)

Après avoir déterminé les objectifs de l'étude et la revue de littérature y afférente, quelle méthodologie adoptée ?

PARAGRAPHE 2 : Méthodologie choisie

La méthodologie que nous avons adoptée revêt deux dimensions à savoir la dimension empirique et les dimensions théoriques.

A- Dimension empirique

Par définition, une approche empirique est celle qui s'appuie sur l'observation et non sur une théorie élaborée. Dans le cas d'espèce, l'approche empirique nous permettra d'indiquer la méthode d'enquête que nous attendons utiliser pour l'identification des causes réelles se trouvant à la base des problèmes.

Ainsi, notre approche recouvre les étapes suivantes :

- objectifs de la collecte de données ;
- cadre de l'enquête et la population ciblée ;
- nature de la collecte des données ;
- échantillonnage ;
- spécification des données à mobiliser ;

- conception des questionnaires ;
- technique de dépouillement des données ;
- outils de présentation des données.

1- Objectifs de la collecte des données

L'objectif poursuivi par notre enquête est de mobiliser des données relatives aux causes réelles qui fondent les problèmes identifiés afin de procéder à la vérification de nos hypothèses. Les enquêtes nous permettront concrètement de voir si :

- les faiblesses constatées dans l'application de l'ordonnance d'indisponibilité et d'inaliénabilité s'expliquent effectivement par la insuffisance dans la prise systématique par le juge des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux ;
- l'insuffisance constatée dans l'application de l'ordonnance d'indisponibilité s'explique effectivement par la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances du juge.

2- Cadre de l'enquête de l'étude et population ciblée

Le cadre d'enquête de notre étude est le Tribunal de Première Instance de Cotonou à travers les chambres civiles traditionnelles (Biens). La population mère est composée par l'ensemble des magistrats et des greffiers de la chambre civile traditionnelle ou qui ont exercé une fois la fonction de juge ou de greffier dans cette chambre et des avocats.

3- Nature de la collecte des données

Pour vérifier les hypothèses émises, nous avons utilisé la technique de sondage comme procédé de collecte des données. Ce sondage est réalisé au

moyen d'un questionnaire. Mais nous avons aussi fait des entretiens directs avec certaines personnes ressources.

Le questionnaire s'articule autour des grands axes de nos préoccupations qui sont les différentes variables à expliquer, à savoir, l'insuffisance dans la prise par le juge des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local et la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution desdites ordonnances.

Les entretiens que nous avons réalisés avec les personnes auxquelles nous avons soumis les questionnaires nous ont permis de recueillir des informations complémentaires et d'échanger des idées sur les conditions de la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local et sur l'organisation du greffe.

4- Echantillonnage

Le questionnaire a été servi à un échantillon de quarante (40) personnes choisies sur les cent (100) composant la population ciblée (cf. tableaux n°4 et n°5 en annexes n°1 et n°2).

5 - Spécification des données à mobiliser

Les données à mobiliser à travers nos enquêtes concernent :

- l'appréciation des enquêtes par rapport à l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local ;

- la justification qu'ils donnent dans la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local.

6 - Conception du questionnaire

Dans le souci d'une meilleure compréhension des questions, le questionnaire a été conçu exclusivement par rapport aux problèmes spécifiques identifiés au cours de notre étude. Nous n'avons, à cet effet, formulé que des questions fondamentales dont les réponses nous ont permis de vérifier les hypothèses. Ainsi, ces questions fondamentales sont libellées comme indiqué par l'annexe y relative (cf. annexe n°3)

7 – Technique de dépouillement des données.

Les données recueillies à la suite de cette enquête ont été dépouillées manuellement. Quant à leur traitement, nous avons eu recours en ce qui concerne les données numériques au tableau Excel pour déterminer les pourcentages afin de les comparer à nos seuils de décisions et d'en tirer les conclusions qui s'imposent.

8 – Outils de présentation des données

Les résultats obtenus sont présentés suivant les méthodes des tris à plats afin de vérifier les hypothèses.

B- Dimensions théoriques de la méthodologie adoptée

Il s'agit pour nous ici, de procéder aux choix théoriques liés aux différents problèmes spécifiques.

1 - Choix théorique lié au problème de l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local

a – Présentation de la théorie retenue

L'approche théorique qui a été finalement retenue pour analyser le problème de l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local est celle liée à une absence de levé topographique pour faire l'état de la situation de l'immeuble et ses caractéristiques.

b - Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse liée à l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local

Rappelons que pour ce problème, la question fondamentale est libellée sur le questionnaire de la façon suivante :

► Qu'est- ce qui selon vous explique l'insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local par le juge ?

Cette question posée comporte trois (03) items spécifiés (voir questionnaire en annexe n°3).

Le problème revêt beaucoup d'importance car le défaut de prise des ordonnances d'indisponibilité de l'immeuble litigieux conduit généralement à son exploitation ou à son acquisition. Ce qui ne fait qu'étendre le litige. Nous pensons le résoudre en retenant toute velléité de cause qui se révélerait à l'origine du problème spécifié.

2-Choix théorique lié au problème de la quasi inexistance de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux

a – Présentation de la théorie retenue

Pour résoudre ce problème de la quasi inexistance de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux, nous avons retenu l'approche théorique liée à la mauvaise organisation des services du greffe, à la léthargie et à la responsabilité des parties.

b - Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse liée au problème de la quasi inexistance de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux

La question fondamentale qui concerne ce problème est la question libellée sur le questionnaire comme suit :

► Quelles sont selon vous les raisons qui expliquent la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local ?

Cette question posée comporte deux (03) items, à savoir, la mauvaise organisation des services du greffe, la responsabilité du tribunal, la léthargie et la responsabilité des parties. (Voir questionnaire en annexe °3).

SECTION 2 : DE L'ENQUETE DE VERIFICATION DES HYPOTHESES AUX SUGGESTIONS POUR UNE MEILLEURE APPLICATION DE L'ORDONNANCE D'INDISPONIBILTE DES IMMEUBLES LITIGIEUX EN DROIT LOCAL

Cette partie sera consacrée dans un premier temps à la vérification des hypothèses résultant de l'enquête et dans un deuxième temps aux suggestions pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local.

Paragraphe 1 : Enquête et vérification des hypothèses

Cette rubrique sera consacrée dans un premier temps, à la collecte des données et dans un deuxième temps, à la présentation, l'analyse des résultats de l'enquête et à la vérification des hypothèses.

A – Collecte : Difficultés rencontrées et limites des données

Il sera exposé ici les bases de préparation et de réalisation de l'enquête à partir des données recueillies qui ne sont pas exemptes de difficultés.

1 – Préparation et réalisation de l'enquête

Il est important de rappeler que l'échantillon sur lequel s'est basée la mobilisation des données de l'enquête est de 40 enquêtés sur une population de cent (100) personnes.

Pour l'élaboration du questionnaire, nous avons veillé à ce qu'une seule question soit posée par problème spécifique. Quant à la réalisation de l'enquête, elle s'est effectuée du 10 au 25 février 2009 au tribunal de première instance de Cotonou.

2- Difficultés rencontrées et limites des données

La première difficulté tient au caractère assez réduit de l'effectif de la population mère dû au fait que c'est un domaine particulier de recherche où il faut aller vers les magistrats qui ont servi en tant que juge de la chambre civile traditionnelle (Biens), pour la fiabilité des résultats et des avocats qui sont bien imprégnés dans les dossiers du contentieux foncier local. Notre volonté d'aller vers les justiciables s'est heurtée à leur réticence de répondre à nos questions.

En raison de l'importance des questions objet de la présente recherche qui touche une frange importante de la population béninoise, il aurait été intéressant de travailler avec un effectif plus large touchant même les principaux concernés, à savoir les justiciables.

Par ailleurs, nous n'avons pu trouver un rendez vous nous permettant de rencontrer les maires de Sèmè-Kpodji et celui d'Abomey-Calavi. Le premier invoquant que le nouveau conseil communal n'ayant pas encore été installé,

il ne saurait prendre aucun acte. Quant au second qui venait d'être installé, il nous a fait savoir qu'il a beaucoup de dossiers en instance.

Nous aurions pu contacter les services techniques de ces différentes communes, mais aucun contact ne peut avoir lieu sans l'avis des premiers responsables de ces administrations communales.

Cela nous aurait permis de connaître les raisons pour lesquelles la publicité des ordonnances n'est souvent pas faite.

S'il est vrai que nos recherches ont abouti à l'inexistence de publicité des ordonnances au niveau de ces structures, nos sources sont officieuses. Et pour une recherche d'un tel niveau, nous ne pouvons mettre dans un mémoire les résultats officieux de nos recherches.

La deuxième difficulté majeure rencontrée est relative à la recherche documentaire. En effet, la revue documentaire et la revue de littérature sont peu fournies. Aussi la complexité des règles qui régissent le foncier en droit local constitue une difficulté, avec l'inexistence presque totale dans notre pays de contributions antérieures à exploiter pour la résolution des problèmes identifiés. A cela vient s'ajouter l'absence de données statistiques précises sur les activités de la chambre de droit civil traditionnel (Biens). En effet les statistiques retrouvées ont toujours englobé toutes décisions du juge prise par jugement avant dire droit (ADD). Nous savons que le juge peut prendre plusieurs décisions par ADD. En effet, même pour le simple renvoi, le tribunal peut décider de le faire par ADD.

Il a fallu rechercher les dossiers et lire sur les cartons avant de retrouver les affaires dans lesquelles le tribunal a rendu des ordonnances

d'indisponibilité. Ce qui n'a pas été une tâche aisée. Les difficultés rencontrées n'ont point affecté les données que nous avons recueillies.

B- Présentation, analyse des résultats de l'enquête et vérification des hypothèses

La présentation et l'analyse des résultats de l'enquête permettront de vérifier nos hypothèses.

1 - Présentation et analyse des résultats de l'enquête

Les résultats des enquêtes réalisés sont présentés et analysés en tenant compte de chacun des problèmes spécifiques en résolution.

a - Présentation et analyse des résultats de l'enquête par rapport à l'insuffisance observée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local

Avant de présenter les résultats, il convient de souligner que les quarante (40) questionnaires distribués ont été intégralement récupérés et sont exploitables, soit 100% de l'échantillon. Rappelons que notre préoccupation essentielle ici, est de comprendre ce qui fondamentalement explique l'insuffisance observée par le juge dans la prise des ordonnances d'indisponibilité et dialiénabilité.

Par rapport à cette question, les résultats obtenus se présentent comme suit :

- Trente (27) personnes, soit 67,5 % ont répondu que l'absence d'un levé topographique justifie l'insuffisance constatée dans la prise des

ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux par le juge en droit local ;

- Dix (10) personnes, soit 25%, justifient que l'absence d'un transport judiciaire sur les lieux de situation des immeubles litigieux est la cause de l'insuffisance observée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité par le juge ;

- Trois (03) personnes, soit 7,5% ont déclaré que le blocage de l'exploitation de l'immeuble litigieux est à la base de l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux.

Les résultats de cette enquête sont répertoriés dans le tableau ci-après :

Tableau n° : Point des réponses à la question n° 1

Modalités	Nombres d'observations	Fréquences (en %)
Absence de levé topographique	27	67,5
Absence d'un transport judiciaire sur les lieux	10	25
Blocage de l'exploitation de l'immeuble	03	07,5
TOTAL	40	100

Source : Résultats issus du questionnaire : (question n° 01) : Qu'est ce qui selon vous explique l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité par le juge en droit foncier local ?

De l'analyse des données recueillies, il ressort que la cause fondamentale liée au problème spécifique n°1 est l'absence de levé topographique ; ce qui est exprimé par le taux de 67,5 %.

b - Présentation et analyse des résultats de l'enquête par rapport à la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux

A la question de savoir quelles sont les raisons qui expliquent la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux, les réponses issues de l'enquête ont donné les résultats consigné dans le tableau ci-après :

- Douze (12) personnes, soit 30 % ont déclaré que le manque d'organisation des services du greffe est à la base de l'absence notification et de publicité des ordonnances d'indisponibilité ;
- Trois (03) personnes, soit 07,5 %, ont déclaré que la quasi inexistence de notification et de publicité des ordonnances résulte de la responsabilité du tribunal.
- Vingt cinq (25) personnes, soit 62,5 %, ont déclaré que la léthargie et la responsabilité des parties sont à la base de l'inexécution des ordonnances d'indisponibilité en droit local.

Tableau n°2: Point des réponses à la question n° 2

Modalités	Nombre d'observations	Fréquences (%)
Mauvaise organisation du greffe	12	30
Responsabilité du tribunal	03	07,5
Léthargie et responsabilité des parties	25	62,5
TOTAL	40	100

Source : Résultats issus de la question n°2 : Quelles sont selon vous les raisons qui expliquent la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local.

A l'analyse des réponses, on peut conclure que la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité a sa cause dans la mauvaise organisation des services du greffe (30%) et dans la léthargie et la responsabilité des parties (62,5%).

Il est important de vérifier ces hypothèses et d'établir le diagnostic.

2 – Vérification des hypothèses et établissement du diagnostic

a- Vérification des hypothèses

La vérification consiste à confronter ou apprécier le degré de validation des hypothèses à partir de l'analyse des données d'enquête pour enfin établir le diagnostic.

- Degré de vérification de l'hypothèse n°1

Pour éradiquer les causes se trouvant à la base du problème de l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local, nous avons fixé comme seuil de décision que tout item qui aura un poids supérieur à 0% sera pris en compte .

Les données quantitatives qui ont servi de base à notre analyse ont révélé que l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local par le juge est due :

- à l'absence d'un levé topographique lors de la saisine du tribunal :
67,5% ;

- à l'absence d'un transport judiciaire aux lieux de situation des immeubles litigieux 25% ;
- au blocage de l'exploitation de l'immeuble litigieux : 07,57%.

On se rend compte que les trois (03) items ont réuni un poids supérieur à 0%. L'hypothèse n°1, relative à l'absence de levé topographique expliquerait mieux l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local. Quant à l'hypothèse n°2, relative à l'absence de transport judiciaire, elle n'est que partiellement vérifiée.

– Degré de vérification de l'hypothèse n°2

Par rapport au seuil de décision qui est que tout item dont le poids serait le plus élevé sera retenu, les données quantitatives issues des l'enquêtes révèlent qu'outre les causes supposées, une cause majeure est apparue. Il s'agit de difficultés structurelles. Ainsi il ressort de l'enquête que ces causes se présentent par ordre comme suit :

- Léthargie et responsabilité des parties dans l'exécution des ordonnances d'indisponibilité : 62,5% ;
- Mauvaise organisation des services du greffe : 30% ;
- Responsabilité du tribunal : 07,5%.

Au vue de ces données et par rapport à notre seuil de décision, la cause de ce problème se trouve être les difficultés organisationnelles. Ainsi, les hypothèses selon laquelle la mauvaise organisation des services du greffe, d'une part, la léthargie et la responsabilité des parties dans l'exécution des

ordonnances justifient la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution desdites ordonnances sont vérifiées. En effet, parallèlement à la notification et à la publicité des ordonnances, les parties ont le droit de faire exécuter ces décisions.

b- Etablissement du diagnostic

Pour établir le diagnostic nous avons tenu compte des problèmes spécifiques.

– Eléments de synthèse du diagnostic lié au problème spécifique n° 1

La vérification de l'hypothèse n°1 nous permet de retenir définitivement que l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux par le juge en droit local, s'explique par l'absence de levé topographique ou l'absence dans la requête des éléments caractéristiques de l'immeubles litigieux.

– Eléments de synthèse du diagnostic lié au problème spécifique n°2

Les données quantitatives issues de l'enquête ont montré que la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution résultent d'une mauvaise organisation des services du greffe , d'une part, et la léthargie et la responsabilité des parties, d'autre part.

Suite à ce diagnostic, il y a lieu de proposer des approches de solutions.

Paragraphe 2 : Approches de solutions et conditions de mise en oeuvre

Il est important de rappeler ici que notre objectif général est de suggérer les conditions pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local au tribunal de première instance de Cotonou.

A partir de ces éléments de diagnostic, nous allons proposer des approches de solutions et fixer les conditions de leur mise en œuvre pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local au tribunal de première instance de Cotonou.

A - Approches de solutions

Les approches de solution permettront de réduire les différentes causes se trouvant à la base de chaque problème spécifique. Elles conduiront par conséquent à la résolution de ce problème.

1 – Approches de solutions au problème lié à l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local

Le diagnostic établi révèle que ce problème est dû à l'absence de levé topographique.

Résoudre ce problème revient donc à proposer les conditions devant permettre d'ordonner l'indisponibilité de l'immeuble au regard de ses caractéristiques.

Cela nécessite que les justiciables annexent à leur requête un levé topographique ou indiquer dans cette requête toutes les caractéristiques de l'immeuble litigieux.

La terre ayant une grande valeur, on pourrait exiger des justiciables de joindre à leur requête un levé topographique, ce qui permettra de faire rapidement une expertise contradictoire, sans pour autant porter atteinte au principe de la gratuité de la justice.

Cette situation obligera les parties à passer par la phase de conciliation dans leur localité respective, avant la saisine du tribunal. A cette étape, le levé topographique peut être demandé par les parties. En cas de non conciliation et de saisine du tribunal, il n'y aura qu'à faire une expertise contradictoire.

Cette solution ne deviendra une réalité que lorsque le juge prendra ses audiences avec des rôles peu engorgés. Ce qui pose l'éternel problème des ressources humaines. Cela est entrain d'être résorbé avec le recrutement progressif depuis quelques années de nouveaux magistrats. Cette solution doit être proposée parallèlement avec celle des ressources matérielles. Une volonté politique renforcée permettra de répondre à la question du problème des ressources matérielles.

2- Approches de solutions liées au problème de la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité

Pour résoudre le problème lié à la quasi inexistence de notification et de publicité des ordonnances d'indisponibilité, il est apparu à l'analyse des résultats de notre recherche qu'elle résulte de mauvaise organisation des

services du greffe, à la léthargie et la responsabilité des bénéficiaires de ces ordonnances.

Toutes les recherches faites dans ces différentes structures, même si certaines ont été officieuses, ne donnent la trace d'aucune publicité. Il y a donc en plus de cette léthargie dans la notification des ordonnances du tribunal, une défaillance dans le contrôle de la publicité par le tribunal.

Il va falloir revoir tout le dispositif dès la base pour amener le greffier à procéder à la notification des ordonnances d'indisponibilité et le tribunal à contrôler la publicité.

Il faut donc agir à deux (02) niveaux. Dans un premier temps, l'action doit être dirigée au niveau du greffe en charge, sous le contrôle du greffier en chef, avec un suivi du président du tribunal dans le contrôle de la publicité faite par les autorités communale.¹¹ Dans un deuxième temps, au niveau des bénéficiaires des ordonnances afin qu'ils soient bien informés et responsabilisés sur l'exécution de ces décisions.

B – Conditions de mise en œuvre des solutions et construction du tableau de synthèse de l'étude

Il sera exposé ici les conditions de mise en œuvre des solutions et l'élaboration du tableau de synthèse de l'étude.

¹¹ Article 4 de l'ordonnance frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux.

1- Conditions de mise en œuvre des solutions

La mise en œuvre des solutions doit être faite à chaque étape de la procédure, comme ci-dessus indiqué :

a- Lors de la saisine

L'article 2 de l'ordonnance portant indisponibilité des immeubles litigieux dispose : « qu'à l'égard des parties, le point de départ de l'indisponibilité est fixé au jour où le président constate par ordonnance la saisine du tribunal ». ¹²Cette ordonnance devant mentionner les caractéristiques et les limites de l'immeuble, il faudra annexer à la requête le levé topographique ou indiquer avec précision la situation et les caractéristiques de l'immeuble litigieux.

b - Au niveau du juge président de chambre

La procédure de la conciliation n'est pas souvent mise en œuvre dans la pratique, les exigences de l'article 23 du décret organique du 31 décembre 1931, portant réorganisation de la justice locale en Afrique Occidentale Française ¹³ et la latitude offerte au juge. ¹⁴

Il faudrait amener les juges à procéder à une conciliation préalable surtout dans cette matière où elle est obligatoire.

A défaut de conciliation, le contentieux se trouve lié et le juge, au regard des caractéristiques de l'immeuble peut, ordonner l'indisponibilité

¹² Article 2 Ordonnance frappant d'indisponibilité précitée

¹³ Article 23 : « Avant toute chose, le tribunal est tenu de tenter de concilier les parties... ».

¹⁴ Article 55 de la loi portant organisation judiciaire précitée.

l'immeuble. Ensuite, il doit porter à la connaissance du bénéficiaire de l'ordonnance et de son greffier les diligences à faire.

c – Au niveau du greffe

Le greffier en chef après avis du président du tribunal doit, à chaque rentrée judiciaire, prendre une décision organisant les conditions de notification des ordonnances d'indisponibilité.

Par ailleurs, pour une raison d'efficacité, la notification des ordonnances peut être confiée aux huissiers de justice.

d - Au niveau des autorités en charge de la publicité

Conformément à l'ordonnance portant l'indisponibilité des immeubles litigieux, le maire et le préfet sont chargés de procéder à l'affichage et d'organiser la publicité par tous moyens utiles.

Pour ce faire, ils devront :

- ériger des placards aux lieux de situation des immeubles avec la mention relative à l'indisponibilité ;
- procéder à l'affichage, en l'auditoire de la mairie, de l'ordonnance rendant indisponible l'immeuble, ainsi que du levé topographique ;
- instruire les chefs de village et quartier de ville du lieu de situation de l'immeuble litigieux pour l'affichage de ladite ordonnance ;
- exiger des chefs de village et de quartier de ville la tenue d'un registre coté et paraphé par le président du tribunal et dans lequel seront enregistrés tous les actes pris par le chef de village concernant la délivrance des attestations de non litige.

Ce registre mentionnera les caractéristiques et les limites de l'immeuble pour lequel le certificat a été délivré. Cela évitera que plusieurs attestations de non litige soient délivrées pour le même immeuble.

En ce qui concerne les notaires et le conservateur de la propriété foncière, ils sont interpellés dans la chaîne par le fait qu'au cours du procès, l'une des parties ou un tiers, se précipite pour effectuer frauduleusement l'immatriculation dudit immeuble.

En ce qui concerne le conservateur de la propriété foncière, la loi n° 65-25 du 14 août 1965, portant régime de la propriété foncière au Bénin a mis en œuvre des formalités substantielles pour l'immatriculation des immeubles au livre foncier.¹⁵

En effet, conformément à la loi précitée, tout requérant à l'immatriculation doit remettre à la conservation foncière un dossier comprenant la réquisition aux fins d'immatriculation, le levé topographique de l'immeuble, un certificat administratif indiquant les conditions dans lesquelles l'immeuble a été obtenu et une provision pour les frais.

Dans un délai bref après le dépôt, un extrait de cette réquisition est inséré au journal officiel. De même un placard reproduisant cette insertion est adressé au tribunal du lieu de situation de l'immeuble et affiché en l'auditoire pendant trois (03) mois.

Cette mesure permet à toutes personnes intéressées d'intervenir dans la procédure, de contester et de faire connaître son opposition par une

¹⁵ Articles 84 à 118 de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière en République du Bénin

prénotation. Elle est renforcée par celle du bornage contradictoire en présence des limitrophes dudit immeuble. Mais cette règle n'étant pas correctement suivie, ouvre la voie à la fraude.

Pour remédier à cette situation, il y a lieu d'organiser des séminaires à l'attention des magistrats, des cadres du service de la conservation de la propriété foncière, des notaires et des élus locaux pour prendre des décisions idoines à une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité.

e- Au niveau des pouvoirs publics

Le pouvoir exécutif étant distinct du pouvoir judiciaire, aucune institution ne doit empiéter sur les prérogatives des autres institutions.

En conséquence le pouvoir exécutif devra prendre ses responsabilités pour ne pas porter atteinte à l'indépendance du pouvoir judiciaire, notamment en ce qui concerne les litiges en matière de droit foncier local. Les conflits fonciers étant l'expression « normale de la diversité des intérêts en jeu, ces divergences peuvent être gérées de manière judiciaire ».¹⁶

2 – Tableau de synthèse de l'étude

Il s'agit d'un tableau récapitulatif de ce travail de recherche qui part de la problématique aux perspectives de solutions pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local. (Voir tableau de synthèse : annexe n°4).

¹⁶ LE BRIS, E., LE ROY, E., MATHIEU P., 1991 (L'appropriation de la terre en Afrique noire)

CONCLUSION GENERALE

Les litiges en matière de propriété foncière de droit local conduisent une frange importante de la population devant les tribunaux. Le contentieux foncier local fait partie des procès qui durent plusieurs années devant les juridictions avant de connaître une suite. Ceci résulte non seulement de la particularité de la procédure, mais aussi de l'absence de prise de certaines mesures provisoire au cours du procès. L'ordonnance n°70-3D/MJL du 28 janvier 1970, frappant d'indisponibilité des immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente des immeubles d'autrui, est un instrument juridique à la disposition du juge pour rendre indisponible un immeuble litigieux.

La mise en œuvre efficiente de cet instrument en droit foncier local devrait permettre de conserver provisoirement les droits des parties au litige et de prévenir les tiers contre les éventuels risques auxquels elles peuvent être exposées.

L'état des lieux sur la chaîne civile traditionnelle (Biens) au tribunal de première instance de Cotonou lors de notre stage, nous a permis d'inventorier certains dysfonctionnements regroupés en trois (03) problématiques majeures, au nombre desquelles celle d'une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local a retenu notre attention.

De cette problématique découle un problème général, celui de l'insuffisance dans l'application de l'ordonnance frappant d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local au tribunal de première instance de Cotonou et à travers lequel l'insuffisance dans la prise des ordonnances

d'indisponibilité des immeubles litigieux et la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances constituent les manifestations évidentes.

Ces dysfonctionnements sont de nature à donner raison aux justiciables qui reprochent déjà aux juridictions leur lenteur dans la prise des décisions juridictionnelles en matière de contentieux foncier local, mais qui sont aussi surpris de constater au cours du procès, l'exploitation ou l'appropriation de l'immeuble par un tiers qui brandit un titre foncier.

Pour pallier à cette situation, il faut faciliter la mise en œuvre de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local.

Les propositions faites dans ce travail, ne sont rien d'autre que des outils qui laissent le champ de la réflexion sur la problématique d'une meilleure application de l'ordonnance frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, en droit local. Ces propositions permettront d'exhorter les juges chargés du règlement de ces contentieux à une prise régulière des ordonnances d'indisponibilité.

Cela ne peut résulter que de réformes structurelles remplaçant l'appareil judiciaire dans son rôle d'ultime recours pour la protection de la propriété foncière.

BIBLIOGRAPHIE

- CAPITANT H. et A. COLIN (1959) : « **Traité de droit civil, tome 2, droits réels principaux** », Dalloz, Paris,
- CHABAS (1957) : « **Le Régime foncier coutumier en AOF** », Annales africaines,
- FAGLA A.D. (1988): « **Statut foncier des paysans sans titre face à la revendication du monopole foncier de l'Etat** », Annales de la FLASH, 3-4 : UNB,
- GASSE V. (1971) : « **Les régimes fonciers africains et malgache** » LG.D.J., Paris,
- GBAGUIDI M.A.N. (1998) : « **Pluralisme juridique et conflits internes des lois en Afrique noire** », Thèse de doctorat en droit, sciences sociales et politiques, sciences économiques et de gestion, Université Montesquieu de Bordeaux IV,
- GENDARME (M.), (1971): « **Le droit de la terre et le développement économique dans l'Afrique au sud du Sahara** » Unesco, Paris, Maisonneuve et Larose,
- KOUASSIGAN G.A. (1962): « **L'homme et la terre - Contribution à l'étude des droits fonciers et de leur transformation en droit de propriété en Afrique occidentale** », thèse Toulouse ;
- LE BRIS (E.), LE ROY (E.), MATHIEU (P.) (1991) : « **L'appropriation de la terre en Afrique noire** », KARTHALA, Paris,
- PAUTRAT R. (1957); « **La justice locale et la justice musulmane en AOF** », Rufisque,
- VERDIER R. (1971): « **Ancien droit et le nouveau droit foncier de l'Afrique noire face au développement** », Unesco, Paris,
- SILVA da, (1988) : « **Problèmes fonciers dans le Bénin méridional de la colonisation à nos jours** », mémoire de maîtrise en droit, UNB,

TEXTES DE LOIS

- Loi n° 65-25 du 14 août 1965, portant régime de la propriété foncière en République du Bénin ;
- Ordonnance n° 70-3 D/M.J.L. du 28 janvier 1970, frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente d'immeuble d'autrui ;
- Décret du 3 décembre 1931 réorganisant la justice locale en A.O.F.
- Décret n°55-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en A.O.F. et A.E.F. ;
- Circulaire A.P. 128 du 19 mars 1931, Coutumier du Dahomey, Imprimerie du Gouvernement, Porto Novo, 1940 ;

ANNEXES

Annexe n°1 : Tableau de répartition de la population mère par catégorie.....	68
Annexe n°2 : Tableau de répartition des personnes enquêtées par catégorie.....	69
Annexe n°3 : Questionnaire d'enquête.....	70
Annexe n°4 : Tableau de synthèse de l'étude.....	72
Annexe n°5 : Ordonnance n°70-3 D / M.J.L. du 28 janvier 1970, frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente d'immeuble d'autrui	74
Annexe n°6 : Tableau des statistiques en matière de droit civil traditionnel (Biens) : année 2008	76
Annexe n°7 : Extrait de la Loi n° 65-25 du 14 août 1965, portant régime de la propriété foncière en République du Bénin (Articles 121, 122 et 123).....	77
Annexe n°8 : Arrêt n° 074/CJ-CM du 08 décembre 2000 sur la portée de l'intangibilité du titre foncier.....	80

Annexe n° 1

Tableau n° 4 : Répartition de la population mère par catégorie

Catégories	Nombre
Magistrats de siège	18
Greffiers	16
Avocats	67
Total	100

Annexe n° 2

Tableau n° 5 : Répartition des personnes enquêtées par catégorie

Catégories	Nombre
Magistrats du siège	11
Greffiers	15
Avocats	14
Total	40

Annexe n° 3

QUESTIONNAIRE D'ENQUETE

Mesdames/ Messieurs,

Le présent questionnaire qui se veut anonyme s'inscrit dans le cadre d'une « recherche diagnostique » dans l'optique de la rédaction de notre mémoire de fin de formation au cycle 2 de la filière magistrature de l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (ENAM).

Il est destiné à relever les dysfonctionnements dans l'application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit foncier local et à proposer des solutions pour une meilleure application de cette ordonnance au Tribunal de Première Instance de Cotonou.

Son remplissage de manière fidèle à la réalité constituerait votre acceptation et votre contribution à résoudre les problèmes en matière de contentieux foncier coutumier.

Nous vous remercions d'avance pour votre franche et précieuse collaboration. Veuillez répondre aux questions ci-après en cochant la case correspondante.

1°) Qu'est ce qui selon vous explique l'insuffisance constatée dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux par le juge en droit local?

a- Absence de levé topographique permettant de caractériser l'immeuble

litigieux

b- Absence de transport judiciaire au lieu de situation de l'immeuble

litigieux

c- L'indisponibilité de l'immeuble constitue un blocage dans l'exploitation

de l'immeuble

Précisez

autres

raisons

.....
.....
.....

2°) Quelles sont selon vous les raisons qui expliquent la quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité ?

a- Mauvaise organisation des services du greffe

b- Léthargie et responsabilité des parties

c- Responsabilité du tribunal

NB : Veuillez porter ci-dessous les observations de vos mentions

.....
.....
.....
.....
.....

Annexe n° 4

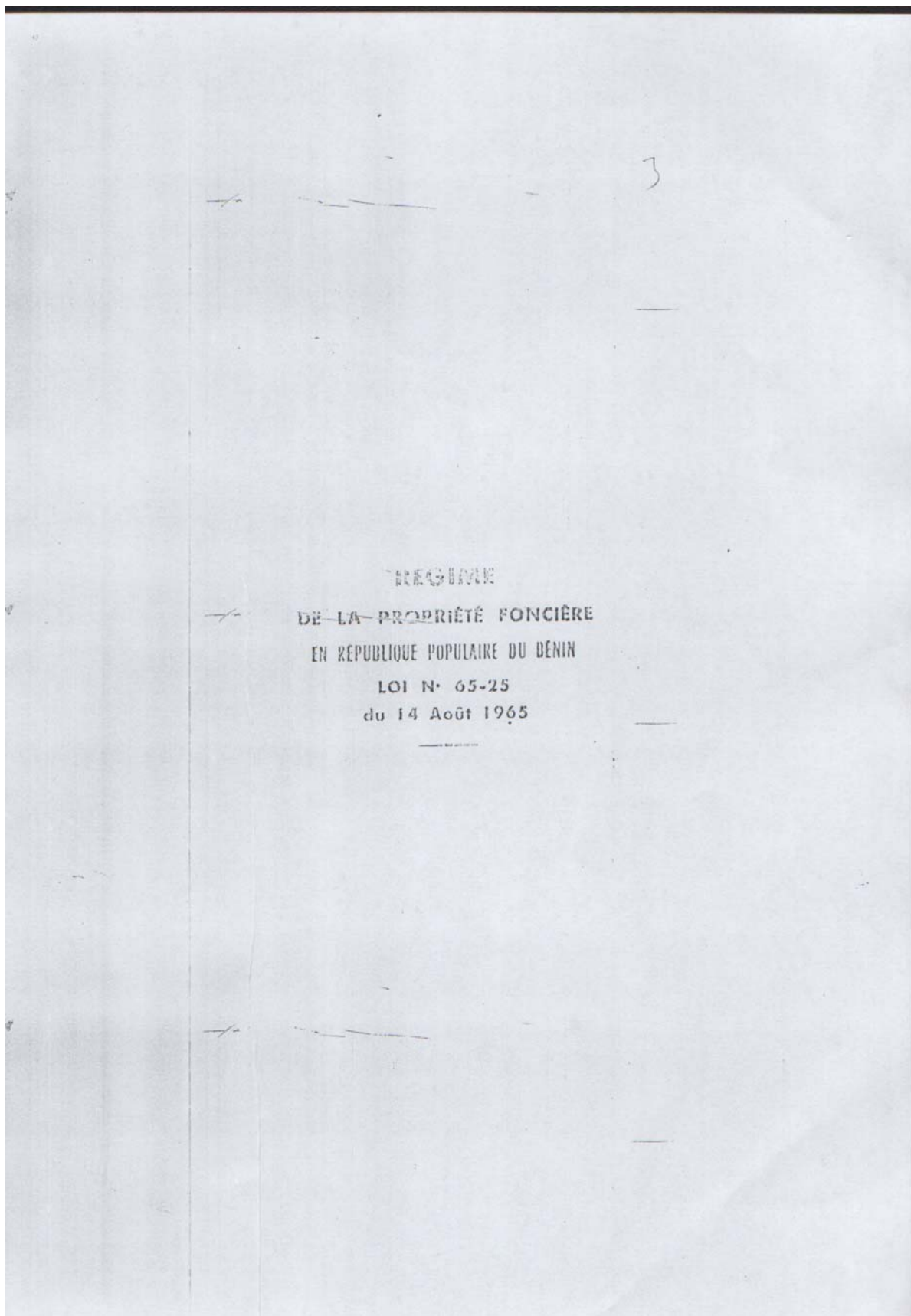
Tableau n° 9 : Tableau de synthèse de l'étude sur la « Contribution à une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au Tribunal de Première Instance de Cotonou ».

Niveau d'analyse	Problématique	Objectifs	Causes réelles	Diagnostics	Solutions
Général	<p><u>Problème général</u> L'insuffisance dans l'application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au Tribunal de Première Instance de Cotonou</p>	<p><u>Objectif général</u> Contribuer à une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au Tribunal de Première Instance de Cotonou</p>	<p>-Absence d'éléments caractéristiques de l'immeuble litigieux ; -Mauvaise organisation des services du greffe</p>	<p>- Absence de levé topographique ou insuffisance d'éléments caractéristiques de l'immeuble litigieux dans la requête ; - Mauvaise organisation du greffe et responsabilité du bénéficiaire de l'ordonnance</p>	<p>-Nécessité de bien caractériser l'immeuble litigieux dans la requête ou par un levé topographique ; -Renforcement de l'organisation des services du greffe/ Exigence d'une bonne information des bénéficiaires des</p>
Spécifiques	<p><u>Problème spécifique 1</u> L'insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité par le</p>	<p><u>Objectif spécifique 1</u> Proposer des mesures susciter le juge à la prise des ordonnances d'indisponibilité en droit foncier local.</p>	<p><u>Cause réelle / PS1</u> Absence des éléments caractéristiques de</p>	<p><u>Eléments de diagnostic 1</u> Absence de levé topographique ou d'éléments caractérisant</p>	<p><u>Approches de solution au PS1</u> - Annexer à la requête un levé topographique ou caractériser suffisamment l'immeuble ;</p>

	juge en droit foncier local.		l'immeuble litigieux.	l'immeuble dans la requête	
2	<p><u>Problème spécifique 2</u> quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité rendues par le juge.</p>	<p><u>Objectif spécifique 2</u> -Proposer des conditions pour une effectivité dans la notification et la publicité des ordonnances d'indisponibilité ; - Informer suffisamment les bénéficiaires des ordonnances en ce qui concerne l'exécution</p>	<p><u>Cause réelle / PS2</u> Mauvaise organisation des services du greffe et léthargie et responsabilité des parties</p>	<p><u>Éléments de diagnostic 2</u> La quasi inexistence de notification, de publicité et d'exécution des ordonnances d'indisponibilité à sa cause dans la mauvaise organisation du tribunal et dans la léthargie et la responsabilité des parties.</p>	<p><u>Approches de solution au PS2</u> - Réorganisation des services du greffe à chaque rentrée judiciaire en ce qui concerne la notification des ordonnances d'indisponibilité ; -Solliciter les services des huissiers de justice pour la notification ; - Responsabilisation des parties sur l'exécution de ces ordonnances ; - Organisation d'un contrôle périodique de la publicité par le tribunal ; - Organiser les services des chefs de village et de quartier de ville et des affaires domaniales des mairies dans la protection des biens des tiers.</p>

Annexe n°7

**Extrait de la Loi n° 65-25 du 14 août 1965, portant régime de la
propriété foncière en République du Bénin (Articles 121, 122 et 123) 77**



6° L'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels susceptibles de cession.

Art. 120. — 1° Le Conservateur constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue au dossier prévu par l'article 13, à l'expiration du délai soit d'opposition à la demande, soit de recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure d'immatriculation ;

2° Il rédige, au vu des déclarations insérées dans la réquisition, des demandes d'inscription et opposition acceptées par le requérant et des décisions de justice intervenues sur les oppositions et demandes d'inscription non acceptées, un bordereau analytique des actes et pièces établissant l'origine et le mode d'exercice de chacun des droits réels et charges qui grèvent l'immeuble ;

3° Il dresse, sur le livre foncier de la Circonscription administrative dans laquelle l'immeuble se trouve situé, le titre foncier qui comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

a) Description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, contenance, situation et abornements (par n° de titres fonciers des immeubles voisins, si possible) ;

b) Mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui, le grèvent ;

c) Désignation du propriétaire ;

4° Il annule et annexe à ses archives les titres de propriété produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation.

Toutefois, si ces titres concernent, outre la propriété immatriculée, un immeuble distinct de cette propriété, le Conservateur remet aux parties le titre commun, dont il conserve une copie qu'il certifie conforme, après avoir apposé sur ledit titre commun une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé ;

5° Enfin, il établit, sur des formules spéciales :

a) Pour le propriétaire requérant ou, s'il y a lieu, mais sur demande expresse, pour chacun des copropriétaires indivis d'un immeuble, une copie exacte et complète du titre foncier une série de duplicata des bordereaux analytiques et une copie du plan ;

b) Pour chacun des titulaires de charges ou de droits réels, susceptibles de cession et mentionnés, un certificat d'inscription.

Les copies de titres et certificats d'inscription emportent exécution parée, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Art. 121. — 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.

Art. 122. — 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 détenteurs de créances hypothécaires ou privilégiées et les bénéficiaires de charges foncières tenues directement du propriétaire qui a poursuivi l'immatriculation peuvent seuls, en se conformant aux prescriptions du chapitre II du présent titre, requérir, même après achèvement de la procédure l'inscription de leurs droits sur le titre

foncier, sous la double réserve de ne point préjudicier à d'autres droits régulièrement inscrits et de ne prendre rang qu'à compter de leur inscription.

Art. 123. — 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.

Le domaine public restant toutefois imprescriptible, toute immatriculation qui aurait pu en être faite au nom d'un particulier est nulle de plein droit.

Art. 124. — En cas de perte par le titulaire d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le Conservateur n'en peut délivrer un duplicata que sur le vu d'un jugement l'ordonnant, rendu après publication d'un avis inséré dans deux numéros consécutifs du Journal officiel ou d'un journal d'annonces légales.

Paragraphe 3. — *Du changement de régime.*

Art. 125. — Les titulaires de droits réels garantis par une formalité régulièrement accomplie au bureau de la Conservation des Hypothèques sous l'empire du régime hypothécaire peuvent obtenir le bénéfice de la conservation de ces mêmes droits par application du présent régime, dans les conditions déterminées ci-après :

Art. 126. — Dans ce cas spécial, l'immatriculation peut être requise :

1° Par le propriétaire, le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni de l'autorisation des autres ayants droit, le successeur légal ou institué du propriétaire ou du copropriétaire, au nom duquel a été affectuée la dernière transcription ;

2° Par le titulaire d'un des droits réels énoncés en l'article 20, autres que la propriété, tenant son droit d'un acte transcrit, avec le consentement du propriétaire ;

3° Par le créancier hypothécaire, titulaire d'une inscription non périmée à la date du dépôt de la réquisition, sous la même condition ;

4° par le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus.

Art. 127. — La réquisition d'immatriculation, rédigée dans la forme tracée par l'article 90, doit faire connaître en distinguant, s'il y a lieu, pour chacune des parcelles réunies en un corps de propriété, l'origine de la propriété, avec mention précise des noms, prénoms, qualité et domicile des précédents propriétaires et indication des actes translatifs depuis trente années ou depuis la constitution de la propriété, si elle remonte à moins de trente années.

En ce qui concerne le propriétaire ou l'usufruitier, requérant, elle doit être complétée par l'énonciation des fonctions par lui remplies et pouvant emporter hypothèque légale.

Elle doit, en outre, être appuyée, indépendamment des pièces énumérées en l'article 90 :

1° D'un état, délivré par le Conservateur des Hypothèques, des transcriptions d'actes concernant l'immeuble ou d'un certificat négatif ;

80

Annexe n°8

**Arrêt n° 074/CJ-CM du 08 décembre 2000 sur la portée de
l'intangibilité du titre foncier 80**

INTANGIBILITE DU TITRE FONCIER – PORTEE

Les circonstances de délivrance d'un nouveau titre foncier ne font pas obstacle au principe de l'intangibilité du titre foncier.

N° 074 /CJ-CM du 08 décembre 2000

KARIM URBAIN DA SILVA - EMILE DERLIN ZINSOU
ETAT BENINOIS - REP/Agent Judiciaire du Trésor
ALAIN QUENUM REP/GEORGES ZIME SACCA
C/

CONSERVATEUR DE LA PROPRIETE FONCIERE ETAT BENINOIS
EMILE DERLIN ZINSOU - KARIM URBAIN DA SILVA

La Cour,

Vu les déclarations enregistrées les 05, 14 octobre, 30 novembre et 20 décembre 1999 au greffe de la Cour d'appel de Cotonou par laquelle Maître ALABI, conseil de Karim Urbain da SILVA, Maître Jean-Florentin FELIHO, conseil de Emile Derlin ZINSOU, le Directeur des Domaines du contentieux et agent judiciaire du Trésor, représentant l'Etat Béninois, Alain QUENUM représentant Georges SACCA ZIME, Directeur des Domaines, Conservateur de la propriété foncière, ont élevé pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 173/99 du 30 septembre 1999 de la chambre civile et commerciale de la Cour d'Appel de Cotonou ;

Vu la transmission du dossier à la Cour Suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la Loi n° 90-012 du 1^{er} juin 1990 remettant en vigueur et portant modification des Ordonnances n°s 21/PR du 26 avril 1966 et 70-16 du 14 mars 1970 définissant la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la Cour Suprême ;

Vu toutes les pièces du dossier ;

Où à l'audience publique du vendredi 08 décembre 2000, le Président BOUSSARI Edwige en son rapport ;

Où L'Avocat Général Jocelyne ABOH-XPADE en ses conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la Loi ;

Attendu que suivant les actes n°s 67/99, 69/99, 92/99, 104/99 des 14 octobre, 05 octobre, 30 novembre et 20 décembre 1999 du greffe de la Cour d'appel de Cotonou, Maître ALABI, conseil de Karim Urbain da SILVA, Maître Jean-Florentin FELIHO, conseil de Emile Derlin ZINSOU, le Directeur du contentieux et agent judiciaire du Trésor, représentant l'Etat Béninois, Alain QUENUM représentant Georges SACCA ZIME, Directeur des Domaines, Conservateur de la propriété foncière, ont élevé pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 173/99

2

foncière, ont élevé pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 173/99 rendu le 30 septembre 1999 par la première chambre civile et commerciale de la Cour d'appel de Cotonou ;

Que par lettres n°s 1195, 1196, 1197, 1198 et 1199 du 11 mai 2000, les parties ont été mises en demeure d'avoir à consigner dans un délai de 15 jours et à produire leurs moyens de cassation dans un délai de 15 jours suite à l'ordonnance d'abréviation de délai rendu par le Président de la Cour Suprême ;

Que les mémoires ampliatif et en réplique ont été produits par les parties ;

Que par contre le Directeur des Domaines et l'Agent judiciaire du Trésor n'ont pas produit leurs mémoires ampliatifs ;

Que par lettre en date du 06 décembre 2000 Emile Derlin ZINSOU a désisté de son pourvoi ;

Que le dossier est en état d'être examiné ;

EN LA FORME

Attendu que les pourvois ont été élevés dans les forme et délai de la loi, il y a lieu de les accueillir favorablement ;

AU FOND

FAITS ET PROCEDURE

Attendu que courant décembre 1966 Urbain K. da SILVA négocia auprès de dame Henry, l'acquisition d'un immeuble de 117 hectares 79 ares 78 centiares objet du titre foncier 220. Monsieur Emile Derlin ZINSOU qui estimait avoir des droits sur le domaine, saisit le Tribunal de première instance de Cotonou ;

Que par jugement ADD du 20 novembre 1968, le Tribunal de Cotonou ordonna qu'il soit procédé au partage de l'immeuble et désigna l'expert GRENIER Pour en déterminer les parts ;

Que le rapport de l'expert transmis, le Tribunal, par décision au fond du 29 décembre 1971, constata l'abandon volontaire par Monsieur da SILVA de tous ses droits sur le terrain objet du titre foncier, déclara alors acquise à Emile D. ZINSOU la totalité du titre foncier et ordonna au Conservateur du domaine de procéder à la mutation au nom de Emile Derlin ZINSOU de la part de propriété de Monsieur da SILVA .

Que sur appel de ce jugement relevé par Urbain K. da SILVA, la Cour d'appel de Cotonou, par arrêt n° 73 du 15 février 1973, ordonna le partage de l'immeuble litigieux entre les parties au prorata, du versement fait par chacune d'elles sur le prix d'achat de l'immeuble ;

3

Que ce partage décidé et ordonné par la Cour d'appel n'avait pas été effectué lorsque Emile Derlin ZINSOU fut contraint à l'exil pour des raisons politiques ;

Que suivant ordonnance 75-76 du 28 novembre 1975 portant confiscation des biens des exilés politiques, la part revenant à Emile D. ZINSOU après partage fut confisquée par l'Etat Béninois. C'est sur cette part confisquée qu'un échange est intervenu entre l'Etat et Urbain da SILVA, lequel a procédé par la suite à des actes de morcellement au livre foncier ;

Que c'est dans ce contexte que le 16 janvier 1991 Monsieur Emile Derlin ZINSOU, revenu d'exil, assigna Urbain da SILVA devant le Tribunal de première instance de Cotonou en revendication de droit de propriété ;

Que Urbain K. da SILVA souleva l'incompétence du tribunal au motif que l'ordonnance n° 75-76 du 28 novembre 1975 relative à la confiscation des biens des exilés politiques est un acte de gouvernement relevant de la compétence de la juridiction administrative ;

Que le Tribunal par jugement avant-dire-droit du 08 novembre 1995 se déclara compétent ; statuant sur le fond, il déclara nuls le nouveau partage et les échanges intervenus entre l'Etat Béninois et Karim da SILVA, ordonna le déguerpissement de ce dernier et le condamna solidairement avec l'Etat Béninois à 20.000.000 de francs de dommages et intérêts ; cette décision fut frappée d'appel ;

Que la Cour d'appel par arrêt n° 173/99 du 30 septembre 1999 entre autres, releva la contradiction entre motif et dispositif du premier jugement mais la confirma en ce qu'il a reconnu le caractère définitif de l'arrêt n° 10 du 15 février 1973 ayant ordonné le partage ;

Que c'est contre cet arrêt que Maître Florentin FELIHO pour le compte de Emile Derlin ZINSOU ; Maîtres SITTI Ayité et Rafikou ALABI pour le compte de Urbain K. da SILVA et le conservateur de la propriété foncière ont élevé pourvoi ;

DISCUSSION DES MOYENS

Défaut de réponse à conclusion et violation de la loi n° 65-25 du 14 avril 1965 sur le régime foncier au Bénin. (3^{ème} moyen de Maître ALABI et 1^{er} moyen de Maître SITTI)

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt entrepris d'avoir violé les dispositions des articles 121, 122 et 123 de la loi précitée en ce que la Cour d'appel a prononcé la nullité du partage et des échanges au profit de Urbain K. da SILVA en méconnaissance du caractère inattaquable des titres fonciers issus du T.F. 220 obtenus après les échanges.

Que l'arrêt attaqué énonce que Urbain K. da SILVA a tiré profit de l'absence de Emile D. ZINSOU pour accomplir frauduleusement sur son lot des morcellements au livre foncier ;

Mais attendu que contrairement à ces énonciations, les morcellements au livre foncier ont été faits sur la base des échanges effectués par l'Etat sur les domaines confisqués ;

Que lorsqu'un nouveau titre est créé, l'intangibilité reste attachée au nouveau titre ;

Que les conditions de délivrance du nouveau titre ne font pas obstacle au principe de l'intangibilité du titre foncier, principe résultant des articles 121, 122 et 123 de la loi n° 65-25 du 14 avril 1965 ;

Que de l'analyse de ces différentes dispositions, il résulte que lorsque l'Etat a délivré un titre foncier à un tiers à tort ou à raison, nul ne peut remettre ledit titre en cause ;

Qu'en conséquence la partie qui se sent lésée ne peut intenter qu'une action en indemnité ;

Attendu qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges du fond ont procédé à une mauvaise application de la loi ;

PAR CES MOTIFS

Et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens.

- Reçoit en la forme les présents pourvois.

AU FOND

- Déclare le Directeur des Domaines conservateur de la propriété foncière et le Directeur du Contentieux et Agent Judiciaire du Trésor, représentant l'Etat Béninois, forclos en leurs pourvois.

- Donne acte à Emile DERLIN ZINSOU de son désistement ;

Casse et annule sur le 3^{ème} moyen de Maître ALABI et le 1^{er} moyen de Maître SITI, l'arrêt entrepris.

- Met les frais à la charge du Trésor Public.

- Ordonne la notification du présent arrêt au Procureur Général près la Cour d'appel de Cotonou ainsi qu'aux parties.

- Ordonne la transmission en retour du dossier au Procureur Général près la Cour d'appel de Cotonou.

Ainsi fait et délibéré par la Cour Suprême (Chambre Judiciaire) composée de :

Edwige BOUSSARI, Conseiller à la Chambre Judiciaire, PRESIDENT :

Gilbert Comlan AHOUCANDJINOUC et AKPAKA Joachim, CONSEILLERS

Et prononcé à l'audience publique du vendredi huit décembre deux mille, la chambre étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Jocelyne ABOH-KPADE, AVOCAT GENERAL :

Et de Maître Irène Olga AÏTCHEDJI, GREFFIER.

Et ont signé

Le Président-Rapporteur,

E. BOUSSARI.-

Le Greffier,

Irène Olga AÏTCHEDJI.-

TABLE DES MATIERES

DEDICACES	i
REMERCIEMENTS	ii
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS	iii
LISTE DES TABLEAUX	iv
GLOSSAIRE DE L'ETUDE	v
RESUME	vi
SOMMAIRE	vii
INTRODUCTION GENERALE	1
Chapitre premier : Du cadre institutionnel et physique de l'étude à la problématique d'une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local au TPI de Cotonou	4
Section 1 : Cadre physique de l'étude et observations de stage	5
Paragraphe 1 : Le tribunal de première instance de Cotonou	5
A- Les différentes structures du Le tribunal de première instance de Cotonou	5
1- Le siège	7
2-Le parquet près le Tribunal de première instance de première classe de Cotonou	9
3- Le greffe	10
B- La chaîne civile traditionnelle (Biens) au tribunal de première instance de première classe de Cotonou : cadre physique de l'étude	11
1 – <i>Les chambres</i>	11
2 – <i>Le greffe et le secrétariat du greffe</i>	12
Paragraphe 2 : Observations de stage : Etat des lieux sur les activités de la chaîne civile traditionnelle (Biens) au tribunal de première instance de première classe de Cotonou	14
A – Etat des lieux sur le fonctionnement des greffes, sur l'instruction des affaires à l'audience	14
1- Etat de fonctionnement du greffe civil traditionnel (Biens)	14
2- Etat des lieux au cours d'instruction des affaires	15
B – Inventaire des éléments de l'état des lieux	18
1 – Atouts (forces et opportunités)	18
2 – Problèmes (faiblesses et menaces)	18
<hr/>	
Réalisé et soutenu par Adjima KALIFA DJIMILA	20

SECTION 2 : CIBLAGE DE LA PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE	
Paragraphe I : Choix de la problématique et justification du sujet	20
A- Regroupement des problèmes par centres d'intérêts : problématiques possibles	20
B- Choix de la problématique de l'étude et justification du sujet.	21
Paragraphe 2 : Spécification et vision globale de résolution de la problématique retenue	23
A- Spécification de la problématique choisie	23
B- Vision globale de résolution de la problématique spécifiée	25
1- Vision globale de résolution du problème général	25
2- Vision globale de résolution des approches spécifiques	26
3- Synthèse des approches génériques identifiées et séquence de résolution de la Problématique	27
Chapitre deuxième : Du cadre théorique de l'étude aux recommandations pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local au tribunal de première instance de Cotonou	29
Section 1 : cadre théorique et de méthodologique de l'étude	30
Paragraphe 1 : Des objectifs de l'étude à la revue de littérature	30
A- Fixation des objectifs	30
B - Identification des causes possibles, formulation des hypothèses liées aux différents problèmes en résolution et construction du tableau de bord de l'étude (TBE)	31
1- Identification des causes et formulation des hypothèses	31
2- Tableau de bord de l'étude	36
C- Revue de littérature	37
1-exposé des contributions antérieures sur le problème de l'insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité par le juge en matière de droit foncier coutumier	38
2-Exposé des contributions antérieures sur le problème de la quasi inexistence de notification et de publicité des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux	40
Paragraphe 2 : Méthodologie choisie	41
A- Dimension empirique	41
1-Objectifs de la collecte des données	42
2- Cadre de l'enquête de l'enquête et population ciblée	42
3-Nature de la collecte des données	42
4- Echantillonnage.....	43
	43

5 - Spécification des données à mobiliser	
6 - Conception du questionnaire	44
7 – Technique de dépouillement des données	44
8 – Outils de présentation des données	44
B- Dimensions théoriques de la méthodologie adoptée	45
1- Choix théorique lié au problème lié aux insuffisances dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local	45
2- Choix théorique lié au problème de la quasi inexistence de notification et de publicité des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux	46
Section 2 : De l'enquête de vérification des hypothèses aux suggestions pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local	46
Paragraphe 1 : Enquête et vérifications des hypothèses	47
A – Collecte : Difficultés rencontrées et limites des données	47
1 – Préparation et réalisation de l'enquête	48
2- Difficultés rencontrées et limites des données	48
B – Présentation, analyse des résultats de l'enquête et vérification des hypothèses	50
1- Présentation, analyse des résultats de l'enquête	50
2 – Vérification des hypothèses et établissement du diagnostic	53
Paragraphe 2 : Approches de solutions et conditions de mise en œuvre	56
A - Approches de solutions	56
1 – Approches de solutions au problème lié aux insuffisances constatées dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local	56
2- Approches de solutions liées au problème de la quasi inexistence de notification et de publicité des ordonnances d'indisponibilité	57
B – Conditions de mise en œuvre des solutions et construction du tableau de synthèse de l'étude	58
1- Conditions de mise en œuvre des solutions	59
2 – Tableau de synthèse de l'étude	62
CONCLUSION GENERALE	63
BIBLIOGRAPHIE	65
ANNEXE	66
TABLE DES MATIERES	84

IDENTIFICATION DE JURY

PRESIDENT :

VICE PRESIDENT :

MEMBRE :

**L'ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE
MAGISTRATURE N'ENTEND DONNER AUCUNE
APPROBATION NI IMPROBATION AUX OPINIONS
EMISES DANS CE MEMOIRE. CES OPINIONS DOIVENT
ETRE CONSIDEREES COMME PROPRES A LEUR
AUTEUR**

DEDICACES

- ▶ **A vous mes chers parents ;**

- ▶ **A toute ma famille ;**

Je dédie ce travail.

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

ADD : *avant dire droit*

A.OF. : *Afrique Occidentale Française*

L.G.D.J : *législations générales de droit et de jurisprudences.*

R.B.S.J.A. : *revue béninoise de sciences juridiques et administratives*

TBE : *Tableau de Bord de l'Etude*

TPI : *Tribunal de Première Instance*

REMERCIEMENTS

Nous adressons nos sincères remerciements :

► A notre Directeur de mémoire, le Président **Gilbert Comlan AHOUANDJINO**, magistrat, Conseiller à la chambre judiciaire de la Cour suprême, qui a accepté de diriger ce mémoire malgré ses multiples et lourdes occupations.

► A notre maître de stage, le Président **Onésime G. MADODE**, magistrat, Conseiller à la Cour d'appel de Cotonou, dont le soutien nous a été bénéfique, aussi bien durant notre stage que pendant la réalisation de ce travail.

► A tous nos formateurs de l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (ENAM), pour les riches enseignements qu'ils nous ont transmis ;

► A madame **Amélie D. ASSIONVI AMOUSSOU** et monsieur **Innocent AVOGNON**, respectivement Président de la Cour d'appel et Président du Tribunal de première instance de Cotonou, pour leurs sages conseils tout au long de notre stage.

LISTE DES TABLEAUX

Tableau n° 1 : Regroupement des problèmes par centres d'intérêts ;

Tableau n° 2 : Synthèse des approches génériques par problème ;

Tableau n°3 : Tableau de Bord de l'Etude (T.B.E) ;

Tableau n°4 : Tableau de synthèse de l'étude ;

Tableau n° 5 : données statistiques des décisions rendues devant les chambres civiles traditionnelles (Biens) au TPI de Cotonou.

GLOSSAIRE DE L'ETUDE

Assesseur : membre du tribunal statuant en droit local et représentant la coutume es parties.

Conciliation : Pouvoir reconnu au chef de village, aux autorités traditionnelles et au juge de rétablir une entente entre les parties dans un litige.

Dûment convoqué : mention qui atteste qu'une partie a été régulièrement convoqué pour se présenter à une audience du tribunal statuant en droit local caractérisé par l'absence de défaut.

Exo intransmissibilité : situation d'une terre de tenure coutumière ne pouvant pas faire objet de transaction au sein du lignage.

Jugement avant dire droit : jugement rendu au cours d'une instance, statuant sur un incident ou sur une mesure d'instruction, tous droits des parties réservés au fond.

Notification : le fait par lequel on porte, dans les formes légales, à la connaissance d'une personne, un acte juridique. C'est aussi la communication faite dans la forme administrative, par laquelle l'Administration fait connaître à un administré une décision qui le concerne.

Ordonnance : Acte pris par le gouvernement, avec l'autorisation du parlement, dans des domaines qui relèvent normalement de la loi.

Ordonnance d'indisponibilité : jugement avant dire droit pour rendre indisponible un bien immeuble.

RESUME

A travers l'article 22 de la constitution du 11 décembre 1990 qui consacre que toute personne a droit à la propriété, la République du Bénin s'est engagée à établir une organisation judiciaire qui réponde aux exigences de la protection du droit de la propriété.

Cette mesure de protection du droit de la propriété trouve aussi sa source dans l'ordonnance N° 70-D/MJL du 28 janvier 1970, frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente d'immeuble d'autrui et dont la mise en œuvre de l'indisponibilité est prise par ordonnance du juge.

Durant notre stage, notre préoccupation a été d'observer le degré de mise en œuvre de cette ordonnance en ce qui concerne l'indisponibilité des immeubles litigieux devant la chambre civile traditionnelle (Biens) au tribunal de première instance de Cotonou.

Nos observations au niveau de cette juridiction ont révélé de nombreux dysfonctionnements. Ceux-ci répertoriés et regroupés par centre d'intérêts, ont donné lieu à trois (03) problématiques différentes au nombre desquelles nous avons retenu celle liée à une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au Tribunal de première instance de première classe de Cotonou.

Le problème général qui se dégage de cette problématique est l'insuffisance constatée dans l'application de l'ordonnance d'indisponibilité litigieux en droit local au tribunal de première instance de Cotonou.

Les manifestations de ce problème général se résument en termes d'insuffisance dans la prise des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux par le juge en droit local (**problème spécifique n°1**) et la quasi inexistence de notification et de publicité desdites ordonnances (**problème spécifique n°2**).

La résolution de cette problématique nous a conduit à fixer des objectifs et à formuler les hypothèses se présentant comme suit :

Objectif général

Suggérer des conditions pour une meilleure application de l'ordonnance d'indisponibilité en droit foncier local au Tribunal de première instance de Cotonou ;

Objectifs spécifiques

Objectif spécifique n°1 : Proposer les conditions permettant au juge de prendre aisément des jugements avant dire droit d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local ;

Objectif spécifique n°2 : Proposer les conditions pour faciliter la notification et la publicité des ordonnances d'indisponibilité des immeubles litigieux en droit local au tribunal de première instance de Cotonou.

Hypothèses de travail

Hypothèse n°1 : Absence de levé topographique pour caractériser l'immeuble litigieux et faciliter la prise d'une ordonnance d'indisponibilité ;

Hypothèse n°2 : Absence de moyens matériels, humains et financiers pour faciliter la notification et contrôler la publicité des ordonnances d'indisponibilité.

Des approches de solution se présentent comme suit :

Par rapport au problème spécifique n°1 :

- Subordonner la recevabilité de la requête à l'annexe d'un levé topographique ;
- Mettre les moyens nécessaires pour faciliter les transports judiciaires par le juge ;
- Augmenter le nombre de chambres statuant en droit local (Biens) et les doter de moyens matériels, humains et financiers ;

S'agissant du problème spécifique n°2, il faut :

- Doter le greffe de ressources humaines et matériels suffisants ;
- Solliciter le concours des huissiers de justice pour la notification des ordonnances d'indisponibilité ;
- Augmenter les mesures de contrôle de la publicité des ordonnances d'indisponibilité et sécuriser cette publicité.

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE	1
CHAPITRE PREMIER : DU CADRE INSTITUTIONNEL ET PHYSIQUE DE L'ETUDE A LA PROBLEMATIQUE D'UNE MEILLEURE APPLICATION DE L'ORDONNANCE D'INDISPONIBILITE DES IMMEUBLES LITIGIEUX EN DROIT LOCAL AU TPI DE Cotonou.....	4
SECTION 1 : CADRE INSTITUTIONNEL DE L'ETUDE ET OBSERVATIONS DE STAGE AU NIVEAU DE LA CHAINE CIVILE TRADITIONNELLE AU TPI DE Cotonou	5
§ 1 : Présentation du cadre physique de l'étude	5
§ 2 : Observations de stage : Etat des lieux sur les activités de la chaîne civile traditionnelle au TPI de Cotonou	14
SECTION 2 : CIBLAGE DE LA PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE	19
§1 : Choix de la problématique et justification du sujet	20
§2 : Spécification et vision globale de résolution de la problématique retenue	23
CHAPITRE DEUXIEME : DU CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE AUX APPROCHES DE SOLUTIONS POUR UNE MEILLEURE APPLICATION DE L'ORDONNANCE D'INDISPONIBILITE DES IMMEUBLES LITIGIEUX EN DROIT LOCAL AU TPI DE COTONOU.....	29
SECTION 1 : CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE DE L'ETUDE.....	30
§1 : Des objectifs de l'étude à la revue de littérature	30
§2 : Méthodologie choisie	40
SECTION 2 : DES ENQUETES DE VERIFICATION DES HYPOTHESES AUX APPROCHES DE SOLUTIONS POUR UNE MEILLEURE APPLICATION DE L'ORDONNANCE L'INDISPONIBILITE DES IMMEUBLES LITIGIEUX EN DROIT LOCAL AU TPI DE Cotonou	46
§1 : Enquêtes et vérification des hypothèses	46
§2 : Approches de solutions et conditions de mise en œuvre	55
CONCLUSION GENERALE	64
BIBLIOGRAPHIE	66
ANNEXES	68
TABLE DES MATIERES	73