

N° 063/CJ-DF du répertoire
N° 2024-156/CJ-DF du greffe
Arrêt du 28 février 2025

AFFAPP

REPUBLIQUE DU BENIN
AU NOM DU PEUPLE BENINOIS
COUR SUPREME
CHAMBRE JUDICIAIRE
(Droit foncier)

Affaire :

- Cécile MONLADE

(*Me Charles BADOU*)
C/

- Simon Antoine HOUNDAGNON

- Bertin CHACHA

(*SCPA DTAF & Associés*)

La Cour,

Vu l'acte n°190/23 du 29 novembre 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Charles BADOU, conseil de Cécile MONLADE, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°177/1CH. DPF-23 rendu le 10 octobre 2023 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu la transmission du dossier à la Cour suprême ;

Vu l'arrêt attaqué ;

Vu la loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes modifiée et complétée par la loi n°2016-16 du 28 juillet 2016;

Vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

Vu la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice ;

Vu la loi n°2022-10 du 27 juin 2022 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour suprême ;

Vu la loi n°2022-12 du 5 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;



Où à l'audience publique du vendredi vingt-huit février deux-mil vingt-cinq, le président **Vignon André SAGBO** en son rapport ;

Où l'avocat général **Jacques HOUNSOU** en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n°190/23 du 29 novembre 2023 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Charles BADOU, conseil de Cécile MONLADE, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°177/1CH. DPF-23 rendu le 10 octobre 2023 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre n°2146/GCS du 24 avril 2024 du greffe de la Cour suprême, le conseil de la demanderesse au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire son mémoire ampliatif dans le délai de deux (02) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 8 alinéa 1^{er}, 14 alinéas 1 et 2 et 15 de la loi n°2022-12 du 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul, maître Charles BADOU a produit ses observations ;

EN LA FORME

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par requête du 27 avril 2018, Cécile MONLADE a saisi le tribunal de première instance de



Handwritten mark

Handwritten signature

première classe de Porto-Novo d'une action en confirmation de son droit de propriété sur les parcelles « f », « c » et « d » des lots respectifs 4-663, 4-636 état des lieux numéros 406, 404 et 403 du lotissement de Ouando-Dowa-Akonaboè, commune de Porto-Novo contre Simon Antoine HOUNDAGNON ;

Que par jugement n°068/2DPF/2022 rendu le 05 août 2022 la juridiction saisie, a, entre autres, constaté que « *la preuve de l'occupation permanente, continue, de la jouissance paisible et non équivoque de la parcelle relevée à l'état des lieux n°404 par HOUNDAGNON Simon Antoine n'est pas rapportée ; que les parcelles relevées à l'état des lieux sous les numéros 403, 404 et 406 ont été régulièrement acquises par MONLADE Cécile ;* » qu'elle a régulièrement cédé la parcelle relevée à l'état des lieux sous le n°406 à CHACHA Bertin ; confirmé le droit de propriété de Cécile MONLADE sur les parcelles « c » et « d » et celui de Bertin CHACHA sur la parcelle « f » ;

Que sur appel de Simon Antoine HOUNDAGNON, la cour d'appel de Cotonou, par arrêt n°177/CH.DPF-23 rendu le 10 octobre 2023, a rejeté le moyen tiré de la prescription, infirmé partiellement le jugement entrepris puis statuant à nouveau, a confirmé le droit de propriété de Simon Antoine HOUNDAGNON sur la parcelle « c » du lot 4-436 relevée à l'état des lieux sous le numéro 404 du lotissement de Ouando-Dowa-Akonaboè de contenance 259 m² et confirmé le jugement querellé en ses autres dispositions ;

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

DISCUSSION

Sur les premier et second moyens réunis tirés de la violation des articles 1108, 1316-4 et 1599 du code civil par refus d'application

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation par refus d'application des dispositions des articles 1108, 1316-4 et 1599 du code civil en ce que les juges d'appel ont infirmé le jugement entrepris et confirmé le droit de propriété de Antoine



SA

CP

HOUNDAGNON sur le fondement de la convention de vente non signée par la demanderesse au pourvoi conclue avec Frédéric CODJIA, alors que, selon les moyens réunis, le défaut de signature constitue inévitablement l'absence de consentement ; que Frédéric CODJIA ne détenait aucun titre de propriété sur la parcelle litigieuse et l'a cependant cédée à Antoine HOUNDAGNON en violation des dispositions de l'article 1599 du code civil au détriment de la vraie propriétaire Cécile MONLADE ;



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

Mais attendu qu'au sens des dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial, la parcelle querellée n'étant pas nantie de titre foncier, les juges d'appel ont indiqué dans leur motivation « qu'il résulte des débats et des pièces versées au dossier ; ... que Cécile MONLADE a cédé la parcelle à CODJIA S. Frédéric ... suivant convention en date du 30 juillet 2003 ;

Que CODJIA S. Frédéric a procédé à la mutation en son nom avant de la céder à HOUNDAGNON plus tard ; que Cécile MONLADE reconnaît que les constructions érigées sur la parcelle « c » ne proviennent pas d'elle » ;

Que par ces énonciations et constatations, les juges d'appel ont justement décidé ;

Que les moyens réunis ne sont pas fondés ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge de Cécile MONLADE ;

Ordonne la notification du présent arrêt au procureur général près la Cour suprême ainsi qu'aux parties ;

Ordonne la transmission en retour du dossier au greffier en chef de la Cour d'appel de Cotonou ;

Ainsi fait et délibéré par la Cour suprême (chambre judiciaire) composée de :

Vignon André SAGBO, président de la chambre judiciaire,

PRESIDENT ;

Georges G. TOUMATOU

et

Ismaël Anselme SANOUSSI

CONSEILLERS ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi vingt-huit février deux-mil vingt-cinq, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Jacques HOUNSOU, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE,

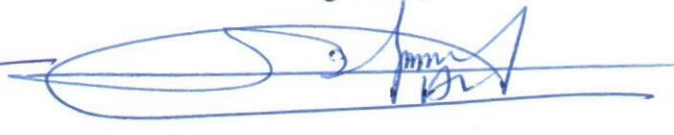
GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président,

Le greffier,





DE: 15.000F
BEN: 15.000F

Vignon André SAGBO

Kodjihoukan Appolinaire AFFEWE

Enregistré à P/Novo LB 24/07/2025
05 Case 8696.
TRENTÉ MILLES FRANCS
L'INSPECTEUR DE L'ENREGISTREMENT





Bienvenu D. TOKO 5