

N° 165/CJ-DF du répertoire
N° 2024-320/CJ-DF du greffe
Arrêt du 25 avril 2025

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

Affaire :

-Sabi ZATO
-Goroïna DJOBO
-Orou GUETTI
(Me Maurice Thomas LIGAN)

C/

-Mama TOBOU
-Jacques Mama SUANOU

La Cour,

Vu l'acte n° 02/DPF-3/24 du 21 mai 2024 du greffe de la cour d'appel de Parakou par lequel, maître Maurice Thomas LIGAN, conseil de Sabi ZATO, Goroïna DJOBO et Orou GUETTI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 12/DPF-3/2024 rendu le 10 mai 2024 par la troisième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Vu l'arrêt attaqué ;

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 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 les pièces du dossier ;



Où à l'audience publique du vendredi 25 avril deux mil vingt-cinq, le conseiller **Gervais DEGUENON** en son rapport ;

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

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte n° 02/DPF-3/24 du 21 mai 2024 du greffe de la cour d'appel de Parakou, maître Maurice Thomas LIGAN, conseil de Sabi ZATO, Goroïna DJOBO et Orou GUETTI, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n° 12/DPF-3/2024 rendu le 10 mai 2024 par la troisième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettre numéro 3863/GCCS/CJ3 du 06 août 2024 du greffe de la Cour suprême, le conseil des demandeurs au pourvoi a été invité à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire ses moyens de cassation 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 ampliatifs et en défense ont été produits ;

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

Que seuls, les défendeurs au pourvoi ont produit leurs observations ;

En la forme

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

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;



AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par requête du 20 février 2018, Sabi ZATO, Goroïna DJOBO et Orou GUETTI ont attiré Mama TOBOU devant le tribunal de première instance de première classe de Parakou en confirmation de leur droit de propriété sur un immeuble de 67 ha sis à Sirarou Kakara dans la commune de N'Dali ;

Que par jugement n° 14/1^{ère}Ch.DPF rendu le 06 février 2020, la juridiction saisie, a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Sabi ZATO, Goroïna DJOBO et Orou GUETTI ;

Que sur appel de Mama TOBOU, la cour d'appel de Parakou, par arrêt n°12/DPF-3/2024 rendu le 10 mai 2024, a infirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions, puis évoquant et statuant à nouveau, a, entre autres, confirmé le droit de propriété de Mama TOBOU et Jacques Mama SUANON sur le domaine querellé ;

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

DISCUSSION

Sur les deux moyens réunis tirés du défaut de motifs et du défaut de base légale.

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de motifs et du défaut de base légale en ce que les juges d'appel ont infirmé le jugement entrepris, sans l'avoir motivé, ni suffisamment procédé à des constatations de fait pouvant leur permettre de confirmer le droit de propriété de Mama TOBOU et Jacques SUANON, son acquéreur sur le domaine litigieux, alors que, selon les moyens réunis, lorsque le dispositif est en contradiction avec les motifs de l'arrêt, cela équivaut à une absence de motifs qui entraîne une cause de nullité de la décision ;

Que les juges d'appel n'ont pas pu démontrer que les demandeurs au pourvoi n'exploitaient pas le domaine avant les années 2007-2008 et sur plusieurs générations ;

Que le défaut de tracé de voie d'accès au domaine litigieux ne suffit pas à dénier le droit d'occupation et d'exploitation dudit domaine ;

~ 3 ~



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

Mais attendu que pour infirmer le jugement entrepris, les juges d'appel ont, entre autres, relevé « ... que le domaine en litige ne dispose pas d'un titre foncier , que le rapport d'expertise ordonnée sur le domaine en cause indique qu'il abrite un puits et une habitation qui sont l'œuvre de Mama Jacques SUANON, acquéreur de Mama TOBOU ; que ces indices d'occupation sont la preuve que Mama TOBOU et son acquéreur avaient une emprise incontestée sur les lieux ; que mieux, lors du transport judiciaire, la cour a reçu la déclaration de sa majesté GOOGA, roi de Sirarou, qui explique que le domaine en litige s'appelle GBEGA qui signifie en Batonou forêt habitée par les animaux sauvages où personne ne peut approcher ; ... qu'il y a treize (13) ans, Sabi ZATO et Mama TOBOU ont porté la contestation devant lui et qu'il a essayé en vain un règlement amiable ; que cette déclaration prouve à suffire que la possession des Sabi ZATO n'a jamais été paisible et non équivoque ; ... qu'il se déduit de ces différentes déclarations et constatations que de premier, la possession de Sabi ZATO et consorts n'a jamais été paisible et ne remplit donc pas les conditions d'une possession utile susceptible de fonder une prescription extinctive et de deuxième, les indices d'occupation notamment la termitière objet de culte, le puits et le bâtiment en matériaux précaires indiqués dans le rapport d'expertise, le sentier indiqué par le témoin des intimés, la coopérative fondée par Mama Jacques SUANON prouve à suffire que c'est bien Gani TOBOU et sa suite Mama TOBOU et ses frères qui sont les premiers et légitimes occupants de l'immeuble querellé ; ... que le premier juge, en déniait le droit de propriété aux appelants au profit de Sabi ZATO et consorts alors que le rapport d'expertise, qu'il a lui-même ordonné indique que le puits et le bâtiment sont l'œuvre de Mama Jacques SUANON, a fait une appréciation erronée des faits et une mauvaise application de la loi ... » ;

Que par ces énonciations et constatations, les juges d'appel ont suffisamment motivé leur décision et ont légalement justifié celle-ci ;

Que les moyens réunis ne sont pas fondés ;

~ 4 ~



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 Sabi ZATO, Goroïna DJOBO et Orou GUETTI ;

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 Parakou ;

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

Gervais DEGUENON, conseiller à la chambre judiciaire, **PRESIDENT** ;

Marie-José PATHINVO
ET
Séidou BONI KPEGOUNOU } **CONSEILLERS** ;

Et prononcé à l'audience publique du vendredi 25 avril deux mil vingt-cinq, la Cour étant composée comme il est dit ci-dessus en présence de :

Jacques Mèmavo HOUNSOU, avocat général, **MINISTERE PUBLIC** ;

Et de **maître Etienne AHONAHIN**,

GREFFIER ;

Et ont signé :

Le président-rapporteur,

le greffier,

Gervais DEGUENON

Etienne AHONAHIN

~ 5 ~



DE: 15.000 F
Pén: 15.000 F
Seregistra: P/Novo Le 22/08/2025
C13
1998 TRENTE MILLES FRANCS
INSPECTEUR DE L'ENREGISTREMENT



Bienvenu D. TOKO