

N° 281/CJ-DF du répertoire
N° 2023-182/CJ-DF du greffe
Arrêt du 08 août 2025

AFFAPP

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

Affaire :

- Héritiers de feu Louis TOFFA
représentés par Paul TOFFA
(*Me Gustave ANANI CASSA*)

C/

-Théodore HOUSSA
(*Me Maximin CAKPO-ASSOGBA*)



La Cour,

Vu l'acte n°56 du 20 mai 2022 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Gustave ANANI CASSA, conseil des héritiers de feu Louis TOFFA représentés par Paul TOFFA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°73/2^{ème} Ch.DPF/2022 rendu le 09 mai 2022 par la deuxième 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 huit août deux-mil vingt-cinq, le conseiller **Georges G. TOUMATOU** 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°56 du 20 mai 2022 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Gustave ANANI CASSA, conseil des héritiers de feu Louis TOFFA représentés par Paul TOFFA, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°73/2^{ème} Ch.DPF/2022 rendu le 09 mai 2022 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 3876 et 3878/GCS du 17 octobre 2023 du greffe de la Cour suprême, les demandeurs au pourvoi et leur conseil ont été invités à consigner dans le délai de quinze (15) jours, sous peine de déchéance et à produire leurs 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 ampliatif et en défense de maître Maximin CAKPO-ASSOGBA ont été produits ;

Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations, sans réaction de leur part ;



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 sans date enregistrée le 24 novembre 2009, les héritiers de feu Louis TOFFA représentés par Paul TOFFA ont attiré Théodore HOUSSA devant le tribunal de première instance de première classe de Porto-Novo en confirmation de leur droit de propriété sur la parcelle de terre A du lot 283 relevée à l'état des lieux sous le numéro 20304 du lotissement d'Agbalilamè, arrondissement d'Agblangandan ;

Que par jugement n°27/2CB/17 rendu le 16 mai 2017, la juridiction saisie a confirmé le droit de propriété de Théodore HOUSSA sur la parcelle A du lot 283 du lotissement de Lokokoutomè ;

Que sur appel des héritiers de feu Louis TOFFA, la cour d'appel de Cotonou a rendu, le 09 mai 2022, l'arrêt confirmatif n°73/2^{ème} Ch.DPF ;

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

DISCUSSION

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application de l'article 621 in fine du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi par refus d'application des dispositions de l'article 621 in fine du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en ce que les juges d'appel n'ont pas statué sur la recevabilité de l'appel à la première audience, alors que, selon le



moyen, au sens des dispositions susvisées, la cour d'appel doit se prononcer sur la recevabilité de l'appel dès la première audience ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que si les juges d'appel sont tenus de statuer sur la recevabilité de l'appel, ils ont la faculté de le faire à toute hauteur de l'instance d'appel en tenant compte de l'état de la procédure ;

Qu'en statuant sur la recevabilité de l'appel dans l'arrêt attaqué, les juges d'appel ont satisfait aux exigences des dispositions de l'article susvisé ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation de la loi pour défaut de communication de la procédure au ministère public

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de la loi pour défaut de communication par le premier juge de la procédure au ministère public en ce que les juges d'appel n'ont pas annulé le jugement entrepris au motif que les demandeurs au pourvoi, alors appelants, n'ont pas indiqué le fondement juridique de leur demande et qu'il n'est pas rapporté la preuve d'une demande de communication au ministère public et de l'abstention du premier juge, alors que, selon le moyen, les causes concernant un immeuble sont communicables ;

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

Mais attendu que les causes concernant un immeuble ne sont pas communicables au sens des dispositions de l'article 420 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Qu'en constatant qu'il n'existe pas au dossier la preuve que le ministère public a demandé communication de la procédure et que le premier juge s'est abstenu de la lui transmettre, les juges d'appel ont exactement décidé ;



Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen tiré du défaut de motivation

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut de motivation en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement entrepris sans suffisamment motiver leur décision, alors que, selon le moyen, aux termes de l'article 30 de l'arrêté local n°422/F du 19 mars 1943 « *les projets de plan de lotissement de terrain ... sont établis en tenant compte autant que possible de l'état des lieux des constructions présentant un caractère durable, édifiés sur les terrains à lotir, des titres fonciers et des concessions déjà existants des voies de circulation de la valeur et de la production agricole de la région* » ;

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

Mais attendu qu'en énonçant « ... *que les appelants en reprochant au premier juge de n'avoir pas appliqué la loi pour soutenir leur moyen tiré du défaut de motivation n'ont pu indiquer la moindre règle de droit, ni le texte de loi que le premier juge se serait abstenu d'appliquer ; ... qu'au demeurant, c'est à bon droit que le premier juge a débouté les appelants de leur demande, tout en confirmant le droit de propriété de l'intimé sur la parcelle litigieuse étant donné que les appelants ont été eux-mêmes, recasés sur la parcelle « F » du même lot 283* », les juges d'appels ont suffisamment motivé leur décision ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen tiré de la violation de la loi par refus d'application des articles 8, 375 du code foncier et domanial et 711 du code civil

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation des dispositions des articles 8, 375 du code foncier et domanial et 711 du code civil en ce que les juges d'appel ont confirmé le jugement entrepris, alors que, selon le moyen, la propriété des



biens s'acquiert et se transmet entre autres, par la succession, l'achat, la prescription et autres effets des obligations ;

Que la preuve des droits fonciers se fait outre le titre foncier, entre autres, par la convention de vente affirmée ou non, les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement ;

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

Mais attendu que c'est dans l'exercice de leur pouvoir souverain d'appréciation que les juges d'appel se fondant sur des pièces du dossier et des débats ont confirmé le jugement entrepris ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit en la forme le présent pourvoi ;

Le rejette quant au fond ;

Dit que la consignation faite est acquise au Trésor public ;

Met les frais à la charge des héritiers de feu Louis TOFFA ;

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 :

Georges G. TOUMATOU, conseiller,

Wilfrid S. ARABA

et

Séidou BONI KPEGOUNOU

PRESIDENT ;

CONSEILLERS ;



}

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

Jacques HOUNSOU, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME,

GREFFIER ;

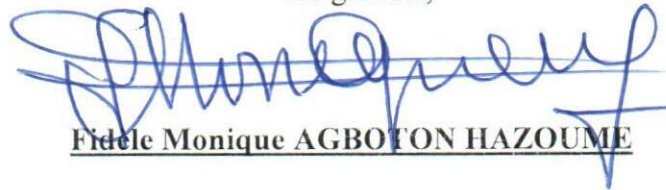
Et ont signé :

Le président-rapporteur,



Georges G. TOUMATOU

Le greffier,



Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME



DE: 15.000^F
Pén: 15.000^F
23/02/2026
03 10062
TRENTÉ MILLES FRANCS
COMPTABLE DE L'ORDRE DE LA COUR



Bienvenu D. TOKO