

N° 278/CJ-DF du répertoire

N° 2022-132/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 :

- Josephine Gnonnouvou DJIVOEDO

(*Me Gustave ANANI CASSA*)

C/

- Médéric SYLVAIN

- Christin SAGBOHAN,

- Lavenir SGBOHAN

- Préfet du département du Littoral

(*Me Alfred BOCOVO*)

La Cour,

Vu l'acte n°116/21 du 15 septembre 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel maître Gustave ANANI CASSA, conseil de Gnonnouvou Joséphine DJIVOEDO a, par correspondance du 4 août 2021 enregistrée au même greffe le 8 août 2021, déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°059/1 CH.DPF-21 rendu le 27 juillet 2021 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 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°116/21 du 15 septembre 2021 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Gustave ANANI CASSA, conseil de Gnonnouvou Joséphine DJIVOEDO a, par correspondance du 4 août 2021 enregistrée au même greffe le 8 août 2021, déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt n°059/1 CH.DPF-21 rendu le 27 juillet 2021 par la première chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 0070 et 0071/GCS du 9 janvier 2023 du greffe de la Cour suprême, la demanderesse au pourvoi et son 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 931 alinéa 1^{er}, 933 alinéa 2 et 935 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Que la consignation a été faite et les mémoires ampliatif et en défense de maître Alfred BOCOVO, conseil de Médéric SYLVAIN, ont été produits ;

Que par lettres numéros 1719 et 1720/GCS du 16 mai 2023 du greffe de la Cour suprême, Christian SAGBOHAN, Lavenir SAGBOHAN et le Préfet du département du Littoral ont été invités à produire leurs mémoires en défense dans le délai de deux (02) mois ;

Que par communiqué radio n° 2540/GCS du 15 mai 2024 du même greffe diffusé sur les antennes de l'office de radio diffusion et télévision du Bénin, Lavenir SAGBOHAN et Christian SAGBOHAN ont été invités à se présenter audit greffe pour y retirer le mémoire ampliatif ;

Que par lettre n°1060/GCS du 24 février 2025 du même greffe, reçue le 26 février 2025, une mise en demeure comportant un nouveau et dernier délai de trente (30) jours a été adressée au préfet du Littoral pour la production de son mémoire en défense, sans réaction de sa part ;

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

Que seul, Alfred BOCOVO 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 y a de le déclarer recevable ;

AU FOND

Faits et Procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par acte du 19 janvier 2014, Habibou INOUSSA et Gnonnouvou Joséphine DJIVOEDO ont assigné Christian SAGBOHAN, Lavenir SAGBOHAN, le Préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral, le directeur de l'urbanisme et Médéric SYLVAIN devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou en confirmation de droit de propriété sur la parcelle « k » du lot756 Kowégbo, Akpakpa et en annulation des ventes consenties par le Préfet des départements de l'Atlantique et du Littoral au profit de Christian SAGBOHAN et celle faite par ce dernier à Médéric SYLVAIN ;

Que par jugement n°035/2016-3^{ème} C. Civ. droit de propriété foncière rendu le 22 juillet 2022, la juridiction saisie a,

entre autres, confirmé le droit d'occupation de Médéric SYLVAIN sur la parcelle k du lot 756 du lotissement d'Ayélawadjè, Akpakpa Cotonou ;

Que sur appel de Gnonnouvou Joséphine DJIVOEDO, la cour d'appel de Cotonou a rendu, le 27 juillet 2021, l'arrêt confirmatif n°059/1CH.DPF-21 ;

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 des articles 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, 13 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter et 6 du décret n°64/276/P.C/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 fixant « le régime des permis d'habiter »

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué de la violation de la loi par refus d'application des dispositions des articles 13 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, 13 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter et 6 du décret n°64/276/P.C/MFAEP/EDT du 2 décembre 1964 fixant « *le régimes des permis d'habiter* », en ce que les juges d'appel ont décidé du droit d'occupation de Médéric SYLVAIN sur la parcelle litigieuse sur le fondement des actes administratifs de retrait et de cession, alors que, selon le moyen, l'acte de recasement et de lotissement retiré a créé un droit acquis au profit de son bénéficiaire ; qu'une atteinte aux droits acquis ne peut être justifiée que par la nécessité de donner primauté « *à une valeur protégée par la constitution* » ;

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

Mais attendu que sous le grief de violation de la loi, le moyen tend, en réalité, à soumettre à la juridiction de cassation des

éléments de fait qui relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le second moyen tiré du défaut de base légale

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de base légale en ce que les juges d'appel ont rejeté le moyen d'annulation du jugement entrepris fondé sur la violation de la loi en procédant par voie de simples affirmations, alors que, selon le moyen, le contentieux relatif aux opérations de lotissement et de recasement relève de la compétence du juge administratif ;

Qu'en se déterminant 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 383 alinéa premier du code foncier et domanial, les actes administratifs délivrés à l'issue des opérations de lotissement ou de remembrement ne peuvent constituer des modes de preuve que s'ils sont soutenus par des conventions, titres ou faits antérieurs auxdites opérations ;

Que pour rejeter le moyen tiré de l'annulation du jugement entrepris fondé sur la violation des dispositions du code foncier relatives aux modes de preuve, les juges d'appel ont énoncé « ... que le premier juge... a relevé que la parcelle K du lot 756 a été retirée à INOUSSA Habibou par arrêté préfectoral n°2/86/DEP-ATL/CAB-SP du 26 septembre 1997 par le préfet de l'Atlantique ... ; que ...les actes présomptifs du droit de propriété de la parcelle en cause produits ont été délivrés à l'appelante par son vendeur INOUSSA Habibou sur une parcelle ne lui appartenant pas... » ;

Qu'en état de ces énonciations et constatations, les juges d'appel ont légalement justifié leur décision ;

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 est acquise au Trésor public ;
Met les frais à la charge de Gnonnouvou Joséphine
DJIVOEDO ;

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 :

Georges G. TOUMATOU, conseiller,

PRESIDENT ;

Wilfrid S. ARABA

et

Séidou BONI KPEGOUNOU

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