

N°188/CJ-DF du répertoire

N° 2023-175/CJ-DF du greffe AGBOTHAZ

Arrêt du 23 mai 2025

Affaire :

Héritiers de feu KPATAKOU représentés

Par Casimir DOSSOU

(Me Julien TOGBADJA)

C/

**Daniel SOHOUNDE et 107 autres
(SCPA DTAF et Associés)**

REPUBLIQUE DU BENIN

AU NOM DU PEUPLE BENINOIS

COUR SUPREME

CHAMBRE JUDICIAIRE

(Droit foncier)

La Cour,

Vu l'acte numéro 103 du 1er septembre 2022 du greffe de la cour d'appel de Cotonou par lequel, maître Julien TOGBADJA, conseil des héritiers de feu KPATAKOU représentés par Casimir DOSSOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt numéro 127/2ème Ch.DPF/2022 rendu le 8 août 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 05 juillet 2022 portant règles particulières de procédure applicables devant les formations juridictionnelles de la Cour suprême ;

Vu les pièces du dossier ;



Le conseiller **Wilfrid Sonagnon ARABA** entendu en son rapport et l'avocat général **Pierre Dassoundo AHIFON** en ses conclusions à l'audience publique du vendredi vingt-trois mai deux mille vingt-cinq ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant l'acte numéro 103 du 1er septembre 2022 du greffe de la cour d'appel de Cotonou, maître Julien TOGBADJA, conseil des héritiers de feu KPATAKOU représentés par Casimir DOSSOU, a déclaré élever pourvoi en cassation contre les dispositions de l'arrêt numéro 127/2ème Ch.DPF/2022 rendu le 8 août 2022 par la deuxième chambre civile de droit de propriété foncière de cette cour ;

Que par lettres numéros 3852 et 3853/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 leur mémoire ampliatif dans le délai de deux (2) mois, le tout, conformément aux dispositions des articles 8 alinéa 1er, 14 alinéas 1 et 2 et 15 de la loi n° 2022-12 du 5 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 la Société civile professionnelle d'avocats (SCPA) DTAF et Associés ont été produits ;

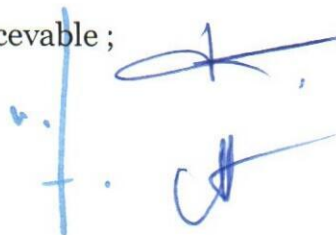
Que le procureur général a pris ses conclusions, lesquelles ont été communiquées aux parties pour leurs observations ;

Que seul le conseil des défendeurs au pourvoi a produit ses observations ;

En la forme

Attendu que le présent pourvoi a été introduit dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Handwritten signature and initials in blue ink, likely representing the court's decision or the legal representative.

Au fond

Faits et procédure

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces du dossier, que par requête du 25 août 2005, la collectivité Ahouansè KPATAKOU et les héritiers de feu Houèdan KPATAKOU, tous descendants de Vodounon Messè KPATAKOU, ont attiré Gbèmassou et 107 autres devant le tribunal de première instance de première classe de Cotonou aux fins de confirmation de leur droit de propriété sur un domaine de 5 ha, 77a et 46 ca sis à Djidjè, commune de Cotonou ;

Que par jugement n° 026/2DPF-18 rendu le 16 octobre 2018, la juridiction saisie a fait droit à leur demande ;

Que sur appel de Daniel SOHOUNDE et 107 autres, la cour d'appel de Cotonou a, par arrêt numéro 127/2ème Ch.DPF/2022 rendu le 8 août 2022, infirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions puis, statuant à nouveau, a déclaré irrecevable l'action des héritiers de feu Vodounon Messè KPATAKOU pour cause de prescription ;

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 30, 31, 32 et suivants du code foncier et domanial

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de la violation des dispositions des articles 30, 31, 32 et suivants du code foncier et domanial en ce que les juges d'appel, se fondant notamment sur les déclarations de l'intimé Casimir DOSSOU selon lesquelles « *il y a au moins trente (30) ans que nous avons commencé à entendre des occupations du terrain* », ont déclaré irrecevables les héritiers Vodounon Messè KPATAKOU à contester le droit de propriété des occupants au motif qu'ils se sont abstenus d'agir depuis plus de dix (10) ans bien qu'ayant connaissance de l'occupation des lieux litigieux, alors que, selon le moyen, au sens des dispositions susvisées, une possession illicite ne peut en aucun cas fonder une prescription ;

Qu'en ne prenant pas en compte les circonstances selon lesquelles les consorts Gbèmassou KPATAKOU, frères de Vodounon Messè KPATAKOU, se sont accaparés de l'immeuble

litigieux avec violence, écartant ses enfants de sexe féminin sous prétexte qu'elles ne peuvent hériter, avant de le revendre à autrui, sans établir la preuve que les ayants-droit de Vodounon Messè KPATAKOU ont volontairement abandonné le bien litigieux et en ne caractérisant pas l'occupation, les juges d'appel exposent leur décision à cassation ;

Mais attendu que sous le couvert de la violation de la loi, le moyen tend en réalité à remettre en discussion devant la juridiction de cassation des éléments de fait et de preuve relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré du motif hypothétique équivalent au défaut de motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le motif hypothétique en ce que les juges d'appel ont affirmé sans preuve qu'avant la saisine du tribunal le 7 octobre 2005, aucun acte de violence n'a été enregistré sur le domaine litigieux, alors que, selon le moyen, des allégations non prouvées, des suppositions ou des hypothèses ne peuvent fonder une décision ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que c'est sans user de motifs hypothétiques que les juges d'appel ont retenu qu'antérieurement au 7 octobre 2005, date de saisine du tribunal, aucun acte de violence n'est intervenu sur le domaine et que les occupants ont pu jouir paisiblement de leurs biens sans la moindre contestation jusqu'en 2005 ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen tiré du défaut de réponse à conclusions

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué du défaut de réponse à conclusions en ce que les juges d'appel se sont abstenus de répondre aux moyens tirés de la violence ainsi que du caractère illicite et donc frauduleux des ventes de parcelles de terrain intervenues sur l'immeuble litigieux, alors que, selon le moyen, les juges ont l'obligation de statuer sur les conclusions régulièrement versées au dossier ;

Que l'arrêt encourt cassation de ce chef ;

Mais attendu que les juges d'appel ont relevé « *que pour rejeter la prescription extinctive, le premier juge a fait état des violences de la part des occupants qui auraient empêché les appelants d'agir* », avant de constater « *que les seuls cas de violence rapportés au dossier sont ceux intervenus en juillet 2012 à l'occasion de l'exécution de l'expertise ordonnée par le premier juge* » ;

Que par ces énonciations et constatations, les juges d'appel ont implicitement mais nécessairement répondu aux moyens invoqués ;

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 des héritiers de feu KPATAKOU.

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 Goudjo TOUMATOU, conseiller à la chambre judiciaire,

PRESIDENT ;



Ismaël Anselme SANOUSI

et

Wilfrid Sonagnon ARABA

CONSEILLERS ;

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

Pierre Dassoundo AHIFFON, avocat général,

MINISTERE PUBLIC ;

Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME, officier de justice ;

GREFFIER ;

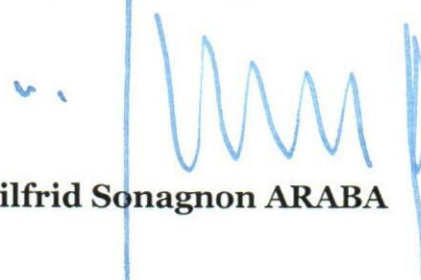
Et ont signé,

Le président,



Georges Goudjo TOUMATOU

Le conseiller-rapporteur



Wilfrid Sonagnon ARABA

Le greffier,



Fidèle Monique AGBOTON HAZOUME